

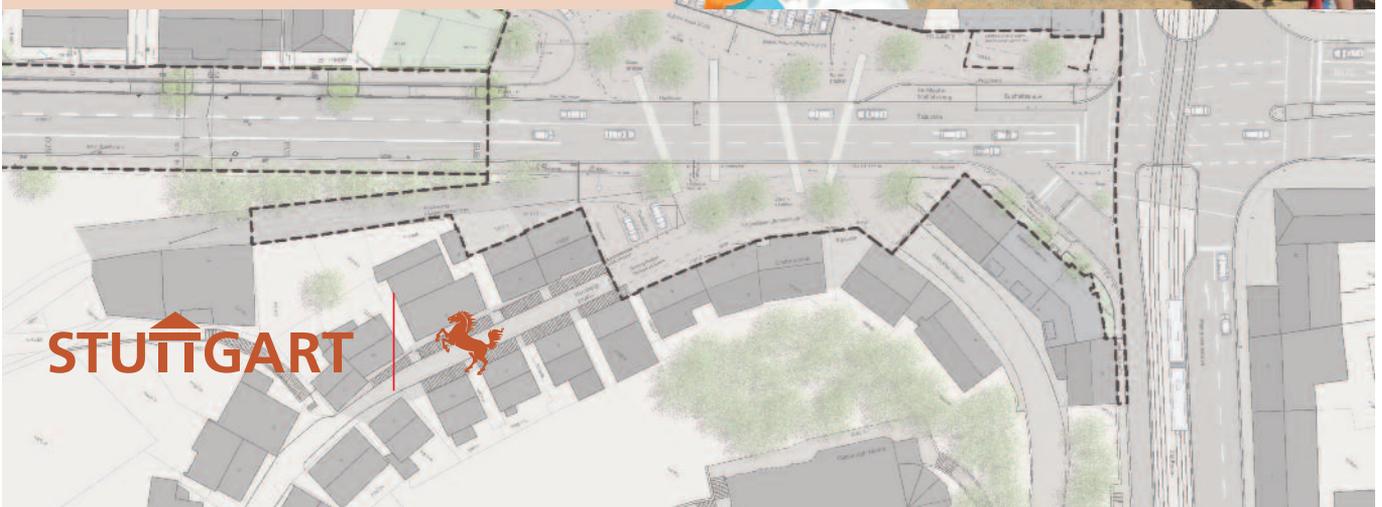
Stadterneuerung und Bodenordnung in Stuttgart



Erfahrungsbericht

Band 5

2008 bis 2014



Stadterneuerung und Bodenordnung in Stuttgart

Erfahrungsbericht

Band 5 - 2008 bis 2014

Inhalt

Stadterneuerung und Bodenordnung in Stuttgart 2008 - 2014

Vorwort und Einführung

| | |
|------------------|---|
| Vorwort | 5 |
| Einführung | 6 |

I. Sanierungsverfahren 2008 bis 2014

gegliedert nach Förderprogrammen

ASP Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

| | | |
|--------------|------------------------|----|
| Stammheim 3 | -Freihofstraße- | 14 |
| Stuttgart 26 | -Hospitalviertel- | 16 |
| Stuttgart 27 | -Innenstadt- | 18 |
| Stuttgart 28 | -Bismarckstraße- | 20 |
| Stuttgart 29 | -Teilbereich Stöckach- | 22 |

SEP Sanierungs- und Entwicklungsprogramm

| | | |
|--------------|--|----|
| Feuerbach 6 | -Obere Stuttgarter Straße- | 26 |
| Rohracker 1 | -Alter Ortskern- | 28 |
| Stuttgart 21 | -Teilgebiet C1, Innerer Nordbahnhof und Randgebiete- | 30 |
| Stuttgart 22 | -Heslach, Teilbereich Burgstallstraße- | 32 |
| Stuttgart 24 | -Ost- | 34 |

SSP Soziale Stadt Programm

| | | |
|--|----------------------|----|
| 15 Jahre Programm Soziale Stadt in Stuttgart | 38 | |
| Bad Cannstatt 20 | -Hallschlag- | 40 |
| Möhringen 3 | -Fasanenhof- | 46 |
| Mühlhausen 1 | -Freiberg/Mönchfeld- | 50 |
| Mühlhausen 3 | -Neugereut- | 54 |
| Stuttgart 30 | -Gablensberg- | 58 |
| Weilimdorf 4 | -Giebel- | 60 |
| Zuffenhausen 6 | -Rot- | 64 |

SUW Stadtumbau West

| | | |
|------------------|----------------------|----|
| Bad Cannstatt 16 | -Veielbrunnen- | 70 |
| Bad Cannstatt 19 | -Veielbrunnen West- | 72 |
| Feuerbach 7 | -Wiener Platz- | 74 |
| Zuffenhausen 8 | -Unterländer Straße- | 76 |

LSP Landessanierungsprogramm

| | | |
|------------------|-----------------|----|
| Bad Cannstatt 17 | -Neckarpark- | 80 |
| Plieningen 1 | -Schoellstraße- | 82 |

II. Aktuelle Themen

Bürgerbeteiligung

| | |
|--|----|
| ein etabliertes Instrument der Stadterneuerung | 86 |
|--|----|

Energiewende

| | |
|---|----|
| Energetische Gebäudesanierung als Beitrag der Stadterneuerung | 88 |
|---|----|

Forschen für den NeckarPark

| | |
|------------------------------------|----|
| LowEnergy als Standortfaktor | 90 |
| Bildung als Standortfaktor | 92 |

Mehr Grün in der Stadt

| | |
|----------------------------------|----|
| Das kommunale Grünprogramm | 94 |
| Urbane Gärten in Stuttgart | 96 |

III. Stadterneuerungsvorranggebiete (SVG)

| | |
|--|-----|
| Basisdaten für die Stadterneuerung | |
| 20 neue Stadterneuerungsvorranggebiete | 100 |

IV. Vorbereitende Untersuchungen (VU)

| | |
|-----------------------------------|-----|
| Vaihingen 3 -Dürrolewang- | 110 |
| Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße- | 112 |

V. Innenentwicklung und Bodenordnung

| | |
|---|-----|
| SIM – Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell | 116 |
| Beispiele zum SIM | 118 |
| Baulückenkataster | 122 |
| Umlegung | 124 |
| Beispiele zur Umlegung | 126 |
| Übersicht der SIM- und Umlegungsverfahren | 130 |

Anhang

| | |
|---|-----|
| Übersicht der Förderprogramme zur Stadterneuerung | 133 |
| Übersicht über alle in einem Programm geförderten Stadterneuerungsgebiete | 136 |
| Kleines Wörterbuch der Stadterneuerung | 138 |
| Das Team der Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung | 143 |

In der Umschlagtasche:

Karte der Stadterneuerungsgebiete im Überblick

Stadterneuerung und Bodenordnung in Stuttgart 2008 - 2014

Vorwort und Einführung



Vorwort



An dieser Stelle möchte ich zunächst den vielen Bürgerinnen und Bürgern danken, die sich in zahlreichen Projekten für die Entwicklung in ihren Stadtteilen ehrenamtlich einsetzen. Sie leisten einen bedeutenden Beitrag zum Gelingen der Stadterneuerung. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danke ich für die engagierte Arbeit bei ihren vielfältigen Aufgaben. Und bei den Fördergebern von Bund, Land und Europäischer Union bedanke ich mich für die Finanzmittel, die uns diese Arbeit erst ermöglichen.

Der neue Erfahrungsbericht für die Jahre 2008 bis 2014 befasst sich nicht nur ausführlich mit den Stuttgarter Sanierungsgebieten, sondern mit allen Arbeitsfeldern der Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung. Hierzu zählen neben dem etablierten Aufgabenfeld der Baulandumlegung neue Themen, wie zum Beispiel das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM, die Neuauflage des städtischen Grünprogramms und das kommunale Programm zur Förderung urbaner Gärten. Hinzu kommt bei all diesen Aufgaben eine immer intensivere Beteiligung der Bürger, die stets projektbezogen organisiert und strukturiert wird. Auch diesem Aspekt ist ein gesonderter Abschnitt gewidmet. Den Schwerpunkt des Berichts bilden jedoch die Sanierungsverfahren, die nicht zuletzt durch das Auslösen umfangreicher privater Folgeinvestitionen quasi nebenbei in bedeutendem Umfang die Konjunktur fördern.

Im Betrachtungszeitraum dieses Berichts wurden im gesamten Stadtgebiet 34 Sanierungsverfahren durchgeführt; diese gliedern sich in 25 laufende und 9 in diesem Zeitraum neu bewilligte Verfahren. Hinzu kommen 2 gebäudebezogene Förderungen im Rahmen einmalig aufgelegter Investitionsprogramme. Der Gesamtförderrahmen hat sich innerhalb des Betrachtungszeitraums sowohl durch die Neumaßnahmen als auch durch Aufstockungsanträge für bestehende Gebiete um rund 70 Millionen Euro erhöht. Der Anteil der Bundes- und Landesmittel an diesem Betrag beläuft sich auf 60 Prozent und somit auf rund 42 Millionen Euro, die übrigen 40 Prozent trägt die Stadt selbst. Hinzu kommen auch diesmal wieder ergänzende Förderprogramme des Bundes, des Landes und der Europäischen Union mit dem Schwerpunkt im nichtinvestiven Bereich; zu nennen sind hier insbesondere die Modellvorhaben im Rahmen der Sozialen Stadt. Für die Bewilligung all dieser Zuschüsse bedanke ich mich bei den Fördergebern recht herzlich. Nicht nur wegen ihres Volumens sondern auch wegen ihrer Kontinuität sind diese Zuschüsse ein wichtiges und berechenbares Element der städtebaulichen Entwicklung unserer Landeshauptstadt.

Eingesetzt wurden die Fördermittel vorrangig zur Umgestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sowie zur Modernisierung bestehender oder zur Schaffung neuer Infrastruktureinrichtungen. Zu nennen sind hier unter anderem die Umgestaltung des Europaplatzes im Fasanenhof, die Modernisierung des Jugendhauses Mitte oder die Sanierung eines denkmalgeschützten Lagerhausensembles in Bad Cannstatt als neues Domizil des Stuttgarter Stadtarchivs. Gefördert werden jedoch nicht nur öffentliche Bauvorhaben, sondern auch private Modernisierungsmaßnahmen. Für eine Förderung werden bei öffentlichen wie privaten Bauvorhaben anspruchsvolle energetische Standards vorausgesetzt.

Die jüngste Erhöhung der Finanzhilfen im Bereich der Städtebauförderung ist ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum und zur Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestands unter dem Aspekt der Innenentwicklung. Die anfangs genannten ergänzenden Themen des vorliegenden Berichts dienen als Teile einer städtischen Gesamtstrategie eben diesen Zielen. Mittels Umliegungsverfahren werden dort, wo dies ökologisch vertretbar ist, Flächen für neuen Wohnraum geschaffen und auch viele Planungen im Innenbereich brauchen zu ihrer Realisierung diese Neuordnung der Grundstücke. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell stellt sicher, dass ein definierter Anteil der neu gebauten Wohnungen auch für Bürgerinnen und Bürger mit geringerem Einkommen bezahlbar ist. Das städtische Grünprogramm dient der optischen und klimatischen Aufwertung des Wohnumfelds, das kommunale Programm zur Förderung urbaner Gärten bietet die Möglichkeit gemeinsamer Gartenarbeit und stärkt so die Lebensqualität in der Stadt.

Mit der nun fertiggestellten fünften Ausgabe setzt sich die seit 1974 bestehende Reihe der Erfahrungsberichte fort, mit denen die Sanierungstätigkeit und die Verwendung der Finanzhilfen seitens Bund, Land und Europäischer Union seit Bestehen der Städtebauförderung dokumentiert wird. Neben der Rückschau auf die letzten 7 Jahre beinhaltet diese Ausgabe auch wieder eine Vorausschau auf wichtige Themen, an deren Umsetzung Sie die Verwaltung beim nächsten Erfahrungsbericht messen dürfen.


Matthias Hahn
Beigeordneter für Städtebau und Umwelt

Einführung

von Matthias Bertram
Leiter der Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung



Stuttgart ist, wie alle Großstädte, einem ständigen Veränderungsprozess unterworfen. Der Stadterneuerung kommt die Aufgabe zu, dafür Sorge zu tragen, dass im Rahmen dieses Prozesses möglichst kein Quartier ins Hintertreffen gerät und einer dauerhaften Abwärtsspirale ausgesetzt ist. Sanierungsverfahren können hier einen wichtigen Beitrag leisten, solchen Trends frühzeitig entgegen zu wirken. Unterstützt wird die Stadterneuerung durch die Bodenordnung und das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, mit dem der Verdrängung weniger kapitalkräftiger Bevölkerungsschichten begegnet werden soll.

Das Ziel ist in beiden Fällen das Gleiche: Eine Stärkung der Innenentwicklung als Voraussetzung für eine lebendige aber stabile Stadtgesellschaft.

Neue Stadterneuerungsvorranggebiete - neues Arbeitsprogramm Die Gebietskulisse für künftige Sanierungsverfahren

Die so genannten Stadterneuerungsvorranggebiete, auch Sanierungsverdachtsgebiete oder kurz SVG genannt, bilden für einen Zeitraum von jeweils 10 bis 15 Jahren das Arbeitsprogramm der Stadterneuerung. Nachdem die 1998 letztmals fortgeschriebene Gebietskulisse durch eine entsprechende Anzahl an Sanierungsverfahren abgearbeitet war, wurden Ende 2012 auf Basis einer gesamtstädtischen Defiziterhebung 20 neue SVG durch den Gemeinderat festgelegt. Damit sind die Bereiche der Stadt lokalisiert, in denen jetzt und in naher Zukunft vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden, die wiederum die Grundlage für neue Förderanträge und somit die Festlegung neuer Sanierungsgebiete bilden.

Die jüngsten vorbereitenden Untersuchungen betreffen die Gebiete Gablenberg, Vaihingen-Dürrlewang und Botnang; Gablenberg wurde zwischenzeitlich in das Programm „Die Soziale Stadt“ aufgenommen.

Es ist davon auszugehen, dass auch nach der Durchführung von Sanierungsverfahren in den 20 neuen Gebieten an anderer Stelle weiterhin Sanierungsbedarf besteht, befindet sich doch die Stadt in einem stetigen Wandel, bei dem die Aufwertung eines Quartiers in der Regel die Abwertung eines anderen zur Folge hat. Dieses Auf und Ab manifestiert sich im Bereich der Stadterneuerung dadurch, dass bereits in den 70er oder 80er Jahren sanierte Quartiere, wie zum Beispiel die Altstadt in Bad Cannstatt, nun erneut als SVG festgelegt wurden. Die Stadterneuerung ist und bleibt somit eine Daueraufgabe von Bund, Ländern und Kommunen und stellt einen wichtigen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit der Städte dar.

Neue Probleme – neue Förderprogramme Das Ende des Sanierungs- und Entwicklungsprogramms

Für künftige Sanierungsverfahren wird das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm, kurz SEP, nicht mehr zur Verfügung stehen, da es Ende 2015 ausläuft. Dieses Programm war das einzige Programm im Rahmen der Bund-Länder-Förderung, das flexibel für alle städtebaulichen Problemlagen einsetzbar war. Ähnlich flexibel ist nur noch das Landessanierungsprogramm, kurz LSP, welches, wie der Name schon sagt, ausschließlich durch das Land finanziert wird.

Aber auch bei den anderen Bund-Länder-Programmen gibt es Änderungen. Im Rahmen der Föderalismusreform wurde im Jahr 2006 ein neuer Artikel 104b ins Grundgesetz eingeführt, der die Bewilligung von Fördermitteln des Bundes an die Länder und Gemeinden regelt. Demnach dürfen Fördermittel nur noch befristet und mit fallenden Raten gewährt werden. In der Praxis bedeutet dies, dass alle derzeit verfügbaren Förderprogramme als endlich zu betrachten sind und regelmäßig durch neue Programme mit neuer Problemorientierung ersetzt werden müssen. Hinzu kommt, dass die Förderanteile des Bundes gegenüber den Ländern nur noch für 5 Jahre bereitgestellt werden.

In Baden-Württemberg erfolgt die Weitergabe an die Gemeinden dankenswerter Weise weiterhin auf 8 Jahre, weil das Land den Gemeinden die Mittel regelmäßig neu zuordnet, so dass die Vorgaben des Bundes für Baden-Württemberg als Ganzes auch bei 8 Jahren Laufzeit eingehalten werden. Dieses mit einem erheblichen Aufwand verbundene Vorgehen ist von großem Vorteil für die Gemeinden, weil umfangreiche Bauvorhaben eines mehrjährigen Planungsvorlaufs bedürfen und dieser Vorlauf bei einer auf 5 Jahre befristeten Bewilligung bereits vor dem Antrag auf Aufnahme in ein Förderprogramm gestartet werden müsste. Wie schwierig es jedoch ist, ein Projekt ohne gesicherte Finanzierung auf den Weg zu bringen, werden sich auch diejenigen Leser ausmalen können, die nicht mit kommunalen Entscheidungsfindungen befasst sind.

Wieso die Kürzung des Bewilligungszeitraums seitens des Bundes dann auch noch zusammenfällt mit der Forderung des Bundes nach mehr Bürgerbeteiligung - einer grundsätzlich guten Sache, die aber nicht ohne zeitlichen Mehraufwand zu haben ist - erschließt sich letztlich nicht. Eigentlich hätte man die Bewilligungszeiträume vor diesem Hintergrund verlängern müssen, zumindest jedoch hätte man sie nicht kürzen dürfen. Aus Artikel 104b des Grundgesetzes jedenfalls ergibt sich keine Notwendigkeit einer verkürzten Befristung für einzelne Sanierungsgebiete.

Neue Gebiete - neue Ideen Beteiligung ist angesagt

Die Bürgerbeteiligung, ein im Förderprogramm „Die Soziale Stadt“ seit langem etabliertes Thema, nimmt seit geraumer Zeit auch in den anderen Programmen einen immer größeren Raum ein. Damit wird dem allgemein und nicht nur in der Stadterneuerung spürbaren Wunsch der Bevölkerung nach mehr Partizipation an gesellschaftlichen Prozessen Rechnung getragen. Da die Beteiligung durch die Fördergeber Bund und Land durch entsprechende Vorgaben in den Ausschreibungen der Förderprogramme zwingend vorgeschrieben ist, stellt sich die Frage des „ob“ schon gar nicht mehr, sondern bestenfalls noch die des „wie“. Aber auch hier gibt es bereits vorgeschriebene Mindeststandards, wie zum Beispiel das integrierte Handlungskonzept, welches mit den Bürgerinnen und Bürgern im Vorfeld eines Sanierungsverfahrens zu erarbeiten und während des Verfahrens fortzuschreiben ist.

Über diese Vorgaben hinaus ist es für die Mitarbeiter der Stadterneuerung selbstverständlich, einen Dialog auf Augenhöhe mit den Bürgerinnen und Bürgern zu führen. Hierzu nutzt die Verwaltung in erster Linie vorhandene Strukturen des bürgerschaftlichen Engagements. So ist beispielsweise das Forum Hospitalviertel seit Beginn der Sanierung im gleichnamigen Quartier mit einem Bürgerbüro vor Ort präsent, welches über das Sanierungsverfahren bezuschusst wird. Des Weiteren übernehmen die Mitglieder des Forums die Funktion des Moderators bei den Informations- und Diskussionsveranstaltungen im Rahmen der Sanierung des Quartiers. Ähnliche Strukturen unter Einbeziehung lokaler Akteure wird es künftig in allen neu festzulegenden Sanierungsgebieten geben; aktiv tätig sind hier schon heute der Stöckachtreff im gleichnamigen Sanierungsgebiet Stöckach und das Eltern-Kind-Zentrum Stuttgart-West EKIZ im Sanierungsgebiet Bismarckstraße.

Ähnlich der Sozialen Stadt wird sich künftig auch in allen anderen Förderprogrammen die Frage stellen, wie das bürgerschaftliche Engagement über den Förderzeitraum hinaus verstetigt werden kann, denn jedes Engagement bedarf neben der Bereitschaft zur ehrenamtlichen Tätigkeit immer auch einer finanziellen Grundlage. Da die Stadt dies allein über Haushaltsmittel nicht dauerhaft leisten können, bedarf es der spendenfinanzierten Unterstützung. Für die Einwerbung solcher Spenden nach Auslaufen der Förderung gilt es die vor Ort beauftragten Akteure rechtzeitig zu sensibilisieren.

Den Einzelfall fördern - das Ganze im Blick Das bauliche Gesamtensemble als gestalterischer Maßstab

Da sich die Stadterneuerung in erster Linie mit dem Gebäudebestand in den dichter bebauten Innenstadtbereichen und in den Stadtteilzentren befasst, verwundert es nicht, dass eine große Zahl der bezuschussten Modernisierungsmaßnahmen Kulturdenkmale betreffen. Dem erhöhten Modernisierungsaufwand wird hier durch einen höheren Fördersatz Rechnung getragen. Der zulässige Maßnahmenumfang wird durch die Denkmalbehörde vorgegeben; energetische Anforderungen treten hier gegenüber den denkmalrechtlichen Erfordernissen zurück. Eine Kompensation erfolgt an den nicht geschützten Bauteilen, soweit dies bauphysikalisch möglich ist.

Da viele Denkmale ihren Reiz jedoch erst im Rahmen eines Gesamtensembles entfalten, stehen auch viele nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude, und hier insbesondere deren Fassaden, im Fokus der Stadterneuerung. Da bei diesen Gebäuden das gestalterische Regulativ der denkmalrechtlichen Genehmigung nicht anwendbar ist, wird seitens der Stadt regelmäßig von der förderrechtlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, Modernisierungen an solchen Gebäuden mit dem erhöhten Fördersatz für Kulturdenkmale zu bezuschussen, um so Mehrkosten beim Erhalt prägender Details wie Stuck, Sprossenfenster oder Fensterläden zu kompensieren. Um der Erhaltung solch schützenswerter, wenn auch nicht denkmalgeschützter Bausubstanz entsprechenden Nachdruck zu verleihen, besteht die förderrechtliche Alternative in der Regel darin, dass die Eigentümer entweder vom erhöhten Zuschuss Gebrauch machen oder gar keinen Zuschuss erhalten. Auf diese Weise lässt sich die Städtebauförderung tatsächlich auch im Sinne des Ensembleerhalts einzelner Straßenzüge oder ganzer Quartiere steuernd einsetzen. Dies erscheint mit Blick auf die Substanzverluste der letzten 70 Jahre auch zwingend geboten.

Dort, wo sich die bestehende Bausubstanz nicht mehr erhalten lässt, kann auch der Rückbau als so genannte Ordnungsmaßnahme bezuschusst werden. Städtebauliches Ziel ist es in solchen Fällen, die Neubauten dem Bestand unterzuordnen und keine gestalterischen Brüche entstehen zu lassen.

Dass sich auch die Stadt bei der Modernisierung ihrer eigenen Immobilien diesen Anforderungen stellt, zeigen die nachfolgenden Bilder.



1 Alte Räume - neu genutzt
Die Abteilung als Bauherr

Was vielen nicht bekannt ist: Der Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung obliegt neben ihrer koordinierenden Funktion für die einzelnen Sanierungsverfahren als Ganzes auch die Funktion als Bauherr bei geförderten Modernisierungen städtischer Gebäude. Durch diese praktische Aufgabe ist gewährleistet, dass sich das Fachwissen in der Abteilung nicht allein auf die Theorie beschränkt. Dieses praktische Wissen kommt den Mitarbeiterinnen und Mitar-



beitern der Abteilung bei der Bewertung der Förderfähigkeit privater Vorhaben zu Gute und nützt letztlich auch den privaten Bauherrn selbst. In vielen Fällen betreffen die städtischen Bauvorhaben Kulturdenkmale, welche bereits anders genutzt werden oder in Zukunft anders genutzt werden sollen, als dies ursprünglich der Fall war.

Eine besondere Herausforderung ist es bei solchen Vorhaben, neue Nutzungen unter Berücksichtigung der aktuellen baurechtlichen Vorgaben in der vorhandenen Kubatur unterzubringen.



Wo dies nicht möglich ist, besteht der Anspruch, dass sich die neuen Bauteile in den Bestand einfügen, ohne so mit diesem zu verschmelzen, dass die Bauphasen nicht mehr ablesbar sind. Wie schon bei der geförderten Modernisierung privater Vorhaben, so ist es jedoch auch hier oberstes Ziel, die momentan in Teilen der Architekturszene als en vogue geltenden gestalterischen Brüche zu vermeiden.

Platz für alle - Raum für jeden
Die Umgestaltung öffentlicher Räume

Mehr noch als die lokalen Gemeinbedarfseinrichtungen tragen öffentliche Grün- und Platzflächen zur Identität eines Stadtquartiers bei. Sie dienen dem Aufenthalt, bieten Raum für Veranstaltungen, sind Treffpunkt und geben dem Quartier Orientierung und Struktur.

Während der Schwerpunkt bei der Umgestaltung öffentlicher Flächen im letzten Erfahrungsbericht aus dem Jahr 2007 auf den innerstädtischen Platzflächen lag, so rücken dieses Mal die Plätze und Grünanlagen in den Stadtteilen in den Mittelpunkt der Betrachtung.

Insbesondere in den Fördergebieten der Sozialen Stadt wurden seit der Veröffentlichung des letzten Erfahrungsberichts viele Quartiersplätze umgestaltet.

Die Anforderungsprofile für die neu zu gestaltenden Plätze wurden jeweils vor Planungsbeginn mit den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort erarbeitet und waren Grundlage der nachfolgenden Architektenwettbewerbe. Zu nennen sind hier der Europaplatz auf dem Fasanenhof und der Ernst-Reuter-Platz in Giebel. In Zuffenhausen-Rot wurde mit dem Hans-Scharoun-Platz erstmalig überhaupt ein zentraler Platz geschaffen.

Bedeutendste Maßnahme bei den Grünanlagen war der Travertinpark im Sanierungsgebiet Hallschlag. Hier ist mit zusätzlicher finanzieller Unterstützung des Verbands Region Stuttgart entlang einer Hangkante zum Neckartal ein großes Naherholungsgebiet entstanden, das sich gleichermaßen dem Erleben der Natur und der Geschichte des industriellen Travertinabbaus widmet.

Aber auch in den inneren Bezirken war die Stadterneuerung in den letzten 7 Jahren aktiv. So konnte mittels Umgestaltung der Königsstraße im Bereich der so genannten Querspange die städtebaulich schon lange gewünschte Anbindung von Tübinger Straße und Marienstraße an den Kernbereich der City realisiert werden. Die Finanzierung erfolgte im Rahmen des Sanierungsverfahrens Innenstadt. Hinzu kommt eine Vielzahl weiterer Maßnahmen im öffentlichen Raum, deren Aufzählung den Rahmen dieser Einführung sprengen würde.

- 1 Altes Rathaus Plieningen vor dem Umbau
- 2 Altes Rathaus Plieningen nach dem Umbau
- 3 Kelter in Rohracker vor dem Umbau
- 4 Kelter in Rohracker nach dem Umbau
- 5 Ernst-Reuter-Platz vor der Neugestaltung
- 6 Ernst-Reuter-Platz nach der Neugestaltung



Heute grau - morgen grün Die neuen Grünprogramme der Stadt

Neben den von Bund und Land mitfinanzierten Programmen zur städtebaulichen Erneuerung gibt es seit Anfang 2014 zwei ausschließlich durch städtische Haushaltsmittel finanzierte Grünprogramme, deren Zuständigkeit ebenfalls bei der Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung liegt. Es handelt sich zum einen um das kommunale Grünprogramm zur Förderung der Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung, zum anderen um die Förderung von urbanen Gärten. Damit richten sich die beiden Programme an völlig unterschiedliche Zielgruppen:

Das kommunale Grünprogramm richtet sich in erster Linie an Eigentümer; Ziel ist die Aufwertung des Wohnumfelds und eine Verbesserung des Mikroklimas durch Hofensiegelungen und Bauteilbegrünungen. Gefördert werden somit dauerhafte bauliche Maßnahmen, weshalb das kommunale Grünprogramm auch als investives Programm bezeichnet werden kann. Das kommunale Grünprogramm ist vorrangig für den Einsatz in verdichtet bebauten Bereichen außerhalb der Sanierungsgebiete gedacht, in denen keine anderweitigen Fördermöglichkeiten bestehen. Innerhalb der Sanierungsgebiete sind dagegen weiterhin umfassende Modernisierungen unter Verwendung von Sanierungsfördermitteln das Ziel. Entsiegelungen und Begrünungen werden natürlich auch in diesen Programmen gefördert - aber eben nur als Teil einer umfassenden Modernisierung.

Das Förderprogramm für urbane Gärten dient in erster Linie der Vernetzung bestehender und neuer Initiativgruppen untereinander als auch der Zusammenführung dieser Gruppen mit den Eigentümern geeigneter Brachflächen. Bei urbanen Gärten handelt es sich in der Regel um eine temporäre Nutzung, mit welcher der Zeitraum bis zu einer endgültigen Nutzung von Grundstücken überbrückt wird. Die konkrete Projektförderung spielt daher - anders als beim Grünprogramm - eine eher untergeordnete Rolle; gefördert wird hier vor allem der Gemeinschaftssinn und damit nicht zuletzt auch das bürgerliche Engagement. Entsprechend höher ist bei diesem Programm der Koordinierungsaufwand und damit der personelle Bedarf auf Seiten der Verwaltung. Dieses Programm steht somit nicht in Konkurrenz zu den Sanierungsförderprogrammen und kann daher innerhalb wie außerhalb der Sanierungsgebiete zum Einsatz gelangen - je nachdem, wo geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Neue Gebäude - alte Flächen Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM

Da die Baulandreserven im Stadtgebiet nahezu aufgebraucht sind, gilt in Stuttgart bereits seit langem die Devise „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Sichtbarstes Zeichen dieser Haltung war bislang das Baulückenkataster, welches zum Ziel hat, die Eigentümer brach liegender oder untergenutzter Grundstücke mit potenziellen Wohnbauinvestoren zusammenzubringen.

Als neues Instrument zur Stärkung der Innenentwicklung wurde 2011 probeweise das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, kurz SIM, eingeführt. Nach einer mehrjährigen Testphase wurde dieses Modell 2014 mit modifizierten Konditionen in ein dauerhaftes Verfahren überführt. Ziel des SIM ist es, auch in den gefragten innenstadtnahen Lagen Wohnungen für untere und mittlere Einkommensschichten zur Verfügung zu stellen und auf diese Weise eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen. Des Weiteren können die Kosten der mit dem Wohnungsbau einhergehenden Infrastruktur an die Investoren weiter gegeben werden, soweit die zu erwartenden Erlöse dies zulassen. Zudem trägt das SIM durch die Vorgabe baulicher Qualitätsstandards dazu bei, die Lebensqualität in den innerstädtischen Bereichen nachhaltig zu verbessern. Zuständig für die SIM-Verfahren ist das Sachgebiet Bodenordnung, welches deshalb seit Kurzem den Namen Bodenordnung und SIM-Verfahren trägt.

Die Anzahl der SIM-Verfahren steigt ständig an und hat die Umlegungsgebiete bereits in ihrer Bedeutung für die Schaffung neuen bezahlbaren Wohnraums auf Platz zwei verdrängt. Stadterweiterung durch Umlegung findet praktisch nicht mehr statt; allerdings wird das Instrument der Baulandumlegung weiterhin bei Planungen im Innenbereich angewandt, wenn mehrere Eigentümer betroffen sind und die Grundstücksverhältnisse der Neuordnung bedürfen.

Neues Gesetz - neue Möglichkeiten Ausblick auf das Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative GQP

Ein weiteres neues Betätigungsfeld der Stadterneuerung ist bereits absehbar: Die Betreuung von Immobilien- und Standortgemeinschaften auf Basis des Gesetzes zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative, kurz GQP. Hierbei handelt es sich um die baden-württembergische Variante der so genannten Urban Improvement Districts, kurz UID. Dies sind gewissermaßen Sanierungsgebiete in privater Trägerschaft zur Steigerung der Attraktivität von Quartieren und hier insbesondere zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe. Die Gebietsfestsetzung erfolgt auf Antrag der Eigentümer über eine kommunale Satzung mit parzellenscharfer Abgrenzung, ähnlich der Sanierungssatzung; die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über eine Selbstbesteuerung der Grundstückseigentümer im Satzungsbereich. Von einer Beteiligung ausgenommen sind zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke. Das zum Beschluss solcher Satzungen erforderliche Rahmengesetz des Landes wurde am 26. November 2014 im Landtag beschlossen und ist seit 1. Januar 2015 in Kraft.

Die Aufgabe der Verwaltung besteht darin, mit den Eigentümern ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zu erstellen, die Vorlage für den Satzungsbeschluss zu erarbeiten, die Steuern über die Finanzbehörden zu vereinnahmen, die Umsetzung der geplanten

Maßnahmen durch einen mit der Quartiersgemeinschaft abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln und die Einhaltung dieser Regelungen zu überwachen. Eine enge Kooperation zwischen dem Aufgabenträger und den städtischen Fachämtern ist daher zwingend erforderlich. Ein GQP kann und darf die städtischen Zuständigkeiten für den öffentlichen Raum nicht ersetzen, kann jedoch städtische Standards ergänzen und Qualitäten verbessern.

GQP-Satzungen sind ein probates Mittel, um den so genannten Trading Down Effekten präventiv entgegen zu wirken. Dies setzt voraus, dass die Gebietsstrukturen noch keine gravierenden Defizite wie z.B. Leerstände aufweisen, da die Eigentümer durch Abgaben zusätzlich finanziell belastet werden und eine Refinanzierung aus Mieteinnahmen gewährleistet sein muss. Die privat finanzierten Maßnahmen bedürfen regelmäßig der Ergänzung durch kommunale Projekte.

Die erfolgreiche Durchführung derartiger Verfahren in anderen Bundesländern sollte auch die Eigentümer in Baden-Württemberg und hier speziell in Stuttgart dazu ermutigen, Quartiersgemeinschaften zu bilden und solche Verfahren zu initiieren. Im nächsten Erfahrungsbericht vielleicht mehr dazu.



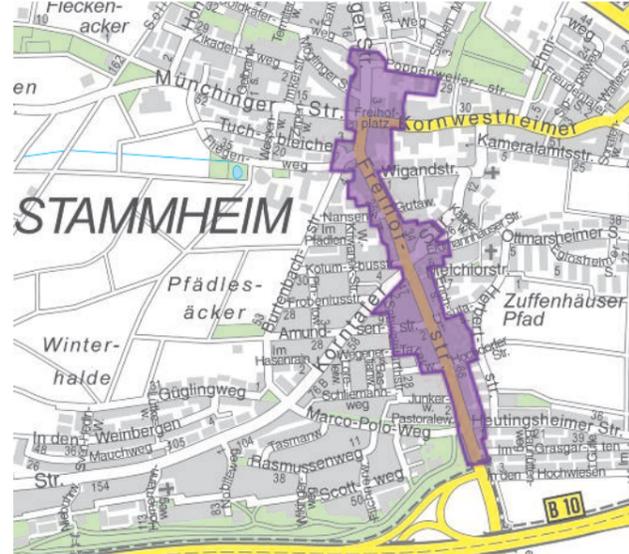
I. Sanierungsverfahren 2008 - 2014 gegliedert nach Förderprogrammen

ASP Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

- Stammheim 3** -Freihofstraße-
- Stuttgart 26** -Hospitalviertel-
- Stuttgart 27** -Innenstadt-
- Stuttgart 28** -Bismarckstraße-
- Stuttgart 29** -Teilbereich Stöckach-

Stammheim 3 -Freihofstraße-

Gebiet Nr. 1 in der Übersichtskarte



Stammheim ist der nördlichste und mit rund 430 Hektar Fläche einer der kleineren Stadtbezirke Stuttgarts. Er wurde im Jahr 1181 erstmals urkundlich erwähnt. Die ehemals selbstständige zum Landkreis Ludwigsburg gehörende Gemeinde Stammheim wurde 1942 nach Stuttgart eingemeindet.

Mit dem Namen Stammheim verknüpfen viele in erster Linie die Justizvollzugsanstalt, die in den 70er Jahren durch die Baader-Meinhof-Prozesse weltweit für Schlagzeilen gesorgt hat. Stammheim ist jedoch weit mehr als das - ein aufstrebender Stadtbezirk mit großem Entwicklungspotenzial. Nicht umsonst hat sich der Bürgerverein Stammheim den Slogan „Stammheim in Stuttgart ganz oben“ zum Motto gemacht. Dass Stammheim besonders attraktiv für junge Familien ist, zeigt das vielfältige Angebot für Kinder und Jugendliche. Aber auch für die älteren Mitbürger gibt es ein breitgefächertes Angebot.

Dennoch gab und gibt es im Bereich der Ortsmitte städtebauliche Mängel und Missstände. Deshalb wurden 1985 große Teile Stammheims als Vorranggebiet der Stadterneuerung festgelegt und seitdem auch schon zwei Sanierungsverfahren durchgeführt. Als Mitte der 90er Jahre die Ortsumfahrung durch die B27A hergestellt wurde, brachte sie eine wesentliche Entlastung vom Durchgangsverkehr, insbesondere in der zentralen Freihofstraße.

Eine weitere Entlastung erfolgte durch den Umbau der Straßenbahnlinie 15 zur Stadtbahnlinie U15. Diese Infrastrukturmaßnahme bietet Chancen für nachhaltige positive Veränderungen zur Stärkung des Gewerbe- und Einzelhandelsstandorts, welcher in den letzten Jahren stark an Qualität verloren hat. Daher hat die Stadterneuerung den erweiterten Bereich der Freihofstraße 2008 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.



Sanierung Stammheim 3 -Freihofstraße- Projektdaten Nr.1

Lage Stadtbezirk Stammheim

Gebietsgröße 8,3 Hektar

Programm ASP - Bund-Länder-Programm Innenentwicklung Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (bis 2010 SEP)

Förderrahmen 1,8 Millionen Euro

Programmlaufzeit 2008 bis 2016

Mit der Sanierung soll im Wesentlichen die Aufwertung des Ortsbildes entlang der Freihofstraße und damit verbunden die Existenzsicherung des örtlichen Einzelhandels erreicht werden. Ein mögliches Instrument zur Sicherung dieser Ziele ist z. B. die Arrondierung von geeigneten Grundstücken entlang der Freihofstraße, um dort dringend notwendige Flächen für den Einzelhandel anbieten zu können. Der Umbau der Stadtbahn durch die SSB hat die Freihofstraße bereits viel an Qualität gewinnen lassen. Der Rückbau des verkehrstechnisch überdimensionierten Kreuzungsbereichs Freihof-/Korntaler Straße führt zu weiteren Verbesserungen. Außerdem wird auch darauf geachtet, die Ansiedlung störender Nutzungen wie Spielhallen oder ähnlicher Einrichtungen zu verhindern.

Der geförderte Abbruch des Gebäudebestands auf den Grundstücken Freihofstraße 32 und 34 sowie Korntaler Straße 31 und 33, die Zusammenlegung dieser Grundstücke und die anschließende Neubebauung durch die SWSG sichert den Bestand der bereits dort ansässigen Apotheke und bietet neue attraktive Wohnungen.

Das Gebiet soll insgesamt in seiner Wohnungsnutzung gestärkt werden. Deshalb können private Gebäudeeigentümer für die Modernisierung ihrer Wohngebäude unter bestimmten Voraussetzungen einen Sanierungszuschuss erhalten. Bei der Informationsveranstaltung zu Beginn der Sanierungsmaßnahme interessierten sich viele Eigentümer für diese Möglichkeit.

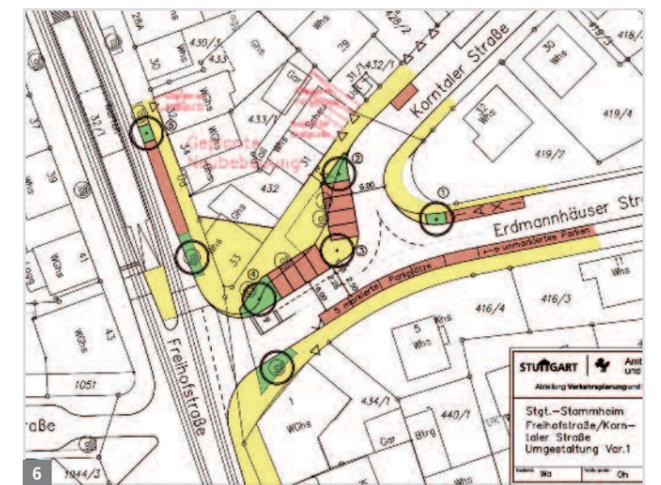


1. Freihofstraße vor der Umgestaltung mit alter Straßenbahn
2. Freihofstraße nach der Umgestaltung mit Stadtbahn
3. Einmündung der Erdmannstraße in die Freihofstraße, Bestand
4. Einmündung der Erdmannstraße in die Freihofstraße, Planung der SWSG
5. Der zur Umgestaltung vorgesehene Freihoplatz
6. Einmündung der Erdmannstraße in die Freihofstraße, Straßenplanung



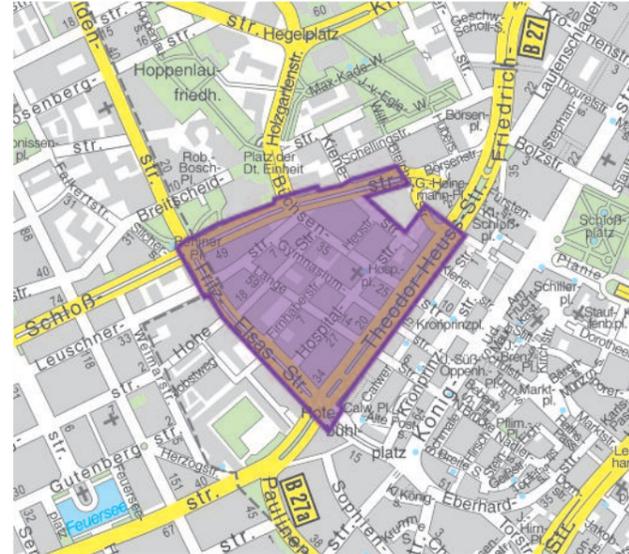
Ein Schwerpunkt der Stadterneuerung ist die Stärkung der neuen Ortsmitte im Umfeld der Endhaltestelle der Stadtbahnlinie – der Freihoplatz. Wegen der städtebaulich unbefriedigenden Situation im Bereich der Endhaltestelle und der mangelhaften Nutzbarkeit des Freihoplatzes, wurde bereits sehr früh damit begonnen, zusammen mit den Bürgern nach adäquaten Lösungen zu suchen. Studenten der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU) entwickelten schon 2009 im Rahmen einer Projektarbeit Ideen zur Umgestaltung des Platzes. Im September 2010 befassten sich Stammheimer Bürger im Rahmen einer öffentlichen Planungsworkstatt, moderiert vom Stuttgarter Büro Wick+Partner intensiv mit diesem für das Stadtteilleben so bedeutenden Bereich. Ideen und Vorschläge für die Gestaltung des Freihoplatzes wurden den Bürgern vor Ort vorgestellt und mit ihnen diskutiert.

Auch in den öffentlichen Sitzungen des Bezirksbeirats wurde das Thema mehrmals behandelt. Ziel der Sanierung ist es, zusammen mit den betroffenen Eigentümern und Investoren, diesen Bereich einer neuen Nutzung zuzuführen und damit verbunden den Freihoplatz als attraktiven Aufenthaltsraum neu zu gestalten.



Stuttgart 26 -Hospitalviertel-

Gebiet Nr. 2 in der Übersichtskarte



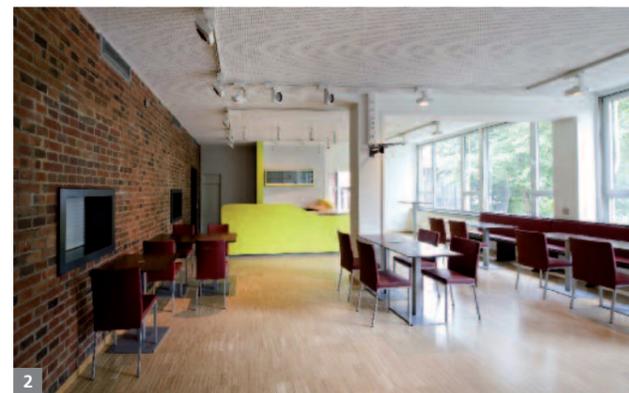
Im Hospitalviertel, ab dem 15. Jahrhundert als Teil der „Neuen Vorstadt“ als gehobenes Wohnquartier bebaut, zeugt heute noch der Straßengrundriss mit den quadratischen Baufeldern von der Stadtplanung der Renaissance. Wie die Felder eines Schachbretts angelegt, mit einer Ausnahme: Der zentrale Hospitalhof umfasst zwei Baufelder und ist aus dem strengen Raster gerückt, was seine Dominanz betont. Als Dominikanerkloster gestiftet, ging er nach der Reformation an das St. Katharina - Hospital, das 350 Jahre lang dort blieb und dem Quartier seinen Namen gab. Das Krankenhaus, wegen der Neugründung Katharinenhospital 1820 in Bürgerhospital umbenannt, zog 1894 in die Tunzhofer Straße. Der Hospitalhof dient heute wieder kirchlichen Zwecken, mit dem Neubau des Hospitalhofs mehr denn je.

Bis auf wenige Ausnahmen wurden die alten Gebäude im Quartier durch den Krieg zerstört. Es dominieren große Bürogebäude aus der Nachkriegszeit. Mit ca. 10 Prozent ist der Anteil an Wohnnutzung gering, doch er steigt. Durch den Verkehrsausbau nach dem

Krieg ist das Hospitalviertel in eine Insellage geraten. Die stark befahrene Theodor-Heuss-Straße, sowie die breiten und mit Straßenbahnstationen bestückten Fritz-Elsass- und Schloßstraße riegeln es vom übrigen Stadtgebiet ab und leiten Parksuchverkehr in das Viertel. Ziel der städtebaulichen Erneuerung ist es daher, diese Trennung zu mildern und das Hospitalviertel als ein zentrumsnahes, lebendiges Quartier zu entwickeln, das von der Nähe zu bedeutenden Hochschul- und Kultureinrichtungen profitiert.

Jugendhaus Mitte mit Freifläche und Umgestaltung Firnhaberstraße

Einen ersten Schwerpunkt der städtebaulichen Erneuerung bildet die Modernisierung des Jugendhaus Mitte in der Hohe Straße. Als Nachkriegsbau 1951 von Karl Elsässer erbaut, war es veraltet und besonders in energetischer Hinsicht erneuerungsbedürftig. Das Konjunkturpaket II der Bundesregierung mit dem Zukunftsinvestitionsprogramm(ZIP) bot 2009 neue Fördermöglichkeiten.



Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung konnte von den rund 3 Millionen Euro Gesamtkosten für die durchgreifende Modernisierung des Jugendhauses rund 1,1 Millionen Euro Fördermittel aus dem ZIP decken. Die technische und energetische Modernisierung wurde von dem Anspruch begleitet, die Architektursprache der frühen Nachkriegsmoderne und die historische Identität des Gebäudes zu erhalten. Der behutsame Umgang mit den Zeugnissen unterschiedlicher Epochen kann als ein Charakteristikum der Stuttgarter Sanierungsphilosophie gelten.

Die an das Jugendhaus angrenzende öffentliche Grünfläche wurde mit verbesserten Spiel- und Sportangeboten neu gestaltet und vergrößert sowie durch einen öffentlichen Zugang von der Firnhaberstraße erschlossen. Außerdem wurde der städtebaulich unzulängliche öffentliche Straßenraum der Firnhaberstraße zwischen Fritz-Elsas- und Lange Straße umgestaltet, modernisiert und mit einer neuen Blindenleitführung ergänzt.

Bürgerbeteiligung von Anfang an

Die Sanierungsbemühungen werden durch die aktive Beteiligung der Bürgerschaft begleitet. Der gut im Viertel verankerte Verein Forum Hospitalviertel e.V. wurde von der Stadt beauftragt, diesen Beteiligungsprozess als Partner vor Ort zu koordinieren und zu fördern. War anfangs die Zusammenarbeit noch zögerlich, so ist sie inzwischen intensiv und niederschwellig: Bezeichnend hierfür ist, dass der Masterplan zur Gestaltung des öffentlichen Raums noch fast ohne bürgerschaftliche Beteiligung erarbeitet und vom Gemeinderat verabschiedet wurde, wohingegen die Umgestaltung des zentralen Hospitalplatzes in enger Abstimmung mit den Anliegern und Nutzern erfolgte. So brachten beispielsweise die im Viertel besonders zahlreich vertretenen Seh- und Körperbehinderten ihre Anforderungen in die Detailplanung für den Straßenraum ein. Das St. Agnes Gymnasium ergänzt seinen Eingangsbereich auf öffentlichem Grund mit eigenfinanzierten und gestalteten Sitzquadraten. Eine Arbeitsgruppe entwickelt ein Konzept zur Gestaltung und Finanzierung mobiler Sitzgelegenheiten für den Hospitalplatz. In anderen Themengruppen werden Umgestaltungsideen weiterer Straßenabschnitte und Freiflächen beleuchtet und nach Lösungen für ein Mehr an bezahlbarem Wohnraum gesucht. Angestoßen wurden außerdem Maßnahmen, um die Sauberkeit und Sicherheit in dem Viertel besser zu wahren, das durch eine ausufernde Partystimmung in der angrenzenden Theo belastet wird. Die mit intensiver Unterstützung der Bürgerschaft erstellte Studie zum Parkraummanagement bildet eine Grundlage für die zukünftige, innenstadtübergreifende Regelung durch die Verkehrsplanung. Das Forum Hospitalviertel e. V. entwickelt sich vom reinen Sanierungsbeauftragten zum zentralen Ansprechpartner für alle Akteure, was aus Sicht der Sanierung im Sinne einer Verstärkung der eingeleiteten Maßnahmen sehr zu begrüßen ist.

Hospitalplatz und angrenzende Straßen

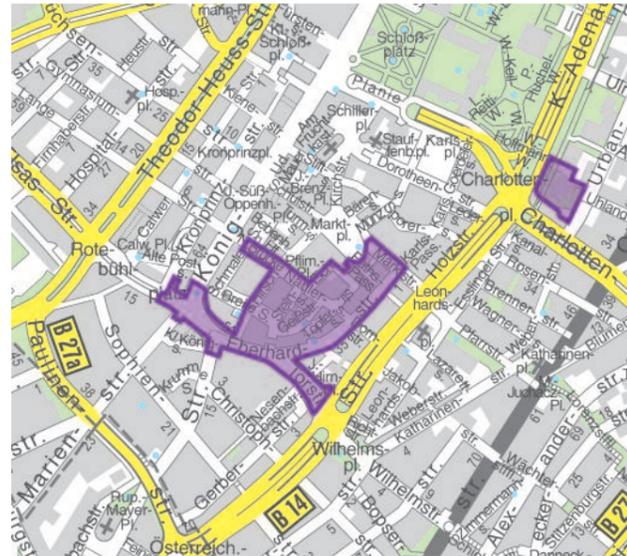
Der zweite Schwerpunkt der städtebaulichen Erneuerung ist die Umgestaltung rund um den Hospitalplatz. Der Hospitalplatz wird aufgrund seiner neuen Ausgestaltung zum wiedergewonnenen Herz des Viertels, ergänzt durch die Büchsenstraße als wichtige, fußgängerfreundliche Innenstadtachse. Die stadträumliche Gestaltungsmaßnahme umfasst auch die angrenzende Gymnasium- und Hohe Straße, so dass rund um den historischen Hospitalhof ein großer zusammenhängender öffentlicher Raum eine neue Prägung erfährt. Als Teil der ehemaligen reichen Vorstadt hatte das Hospitalviertel nach dem zweiten Weltkrieg sein Gesicht stark verändert: Die einst kulturell geprägte Wohn- und Geschäftswelt wurde zu einem eher vernachlässigten Bürostandort mit überreichem Parkplatzangebot, wobei das eigentlich vielfältige religiöse und gesellschaftliche Angebot nicht entsprechend erlebbar war. Durch große private und kirchliche Bauinvestitionen sowie Sanierungsförderungen konnte der Abwärtsdrift entgegen gewirkt werden. Als Beispiele entlang des Hospitalplatzes seien die Sanierung des Polis-Areals mit neu angesiedeltem Renitenztheater, der hochwertige Neubau des Hospitalhofs oder das neu errichtete Wohnhaus am Hospitalplatz genannt. Mit diesen Investitionen geht eine Neuausrichtung des öffentlichen Raums einher. Der Hospitalplatz und weitere Teile der Büchsenstraße erhalten als Fußgängerzone einen verbesserten Aufenthaltswert, der ruhende Verkehr wird auf ein verträglicheres Maß reduziert und der fließende Verkehr an eine fuß- und fahrradfreundliche Gangart angepasst. Auf dem Platz soll ein individuelles Verweilen möglich werden und ein lebendiger, gut eingebundener Stadtraum entstehen. Eine Begleitgruppe der Sanierungsmaßnahme Hospitalplatz soll eine ausgewogene Nutzung sicherstellen, um trotz Innenstadtnähe den Habitus des Hospitalviertels zu bewahren. Die Baumaßnahmen werden im August/September 2015 abgeschlossen sein. Die Gesamtkosten von 3,5 Millionen Euro werden aus Fördermitteln der Sanierung mit 1,4 Millionen Euro bezuschusst.

Sanierung Stuttgart 26 -Hospitalviertel- Projektdaten Nr. 2

- Lage** Stadtbezirk Mitte
- Gebietsgröße** 17 Hektar
- Programm** ASP - Bund-Länder-Programm Innenentwicklung Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (bis 2013 SEP)
- Förderrahmen** 4,25 Millionen Euro, ZIP 1,1 Millionen Euro
- Programmlaufzeit** 2007 bis 2018

1. Jugendhaus Mitte, Terrasse (Foto Matthiesen)
2. Jugendhaus Mitte, Cafeteria (Foto Matthiesen)
3. Umgestaltung der Büchsenstraße zum Fußgängerbereich
4. Ortstermin zur Gestaltung der Straßenquerungen mit der Themengruppe Inklusion

Stuttgart 27 -Innenstadt- Gebiet Nr. 3 in der Übersichtskarte



Das Sanierungsgebiet liegt im Herzen der Stadt zwischen Markt, Eberhard- und Hirschstraße und damit in bester Citylage. Nach dem Wiederaufbau in den 50er Jahren weist das Gebiet durch großvolumige Gebäudekörper wie Kauf- und Parkhäuser eine Reihe von historischen und baustilistischen Brüchen auf, die durch eine Sanierung abgemildert werden sollen.

Das Gebiet unterscheidet sich von allen anderen Sanierungsgebieten Stuttgarts dadurch, dass es mit dem Grundstück des Wilhelmspalais, des ehemaligen Wohnsitzes des Königs von Württemberg, eine Exklave aufweist. Im Rahmen der Sanierung Stuttgart 25 - Arnulf-Klett-Platz- sollte das Wilhelmspalais zum Stadtmuseum umgebaut werden. Nach förmlicher Aufhebung dieses Gebiets wurden die Fördermittel für den Umbau in das Gebiet „Innenstadt“ übertragen. Das Stadtmuseum soll 2017 seine Pforten öffnen, am 4. November 2014 wurde der Grundstein gelegt.

Aus der Übertragung der Fördermittel für das Wilhelmspalais resultiert der ungewöhnlich hohe Förderrahmen, denn von 19,9 Millionen Euro ist ein Anteil von 18,2 für dessen Umbau vorgesehen.

Für die Maßnahmen im übrigen Gebiet stehen somit bislang 1,7 Millionen Euro zur Verfügung. Diese sollen insbesondere für die nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität durch Modernisierung privater Gebäude und die Umgestaltung öffentlicher Flächen verwendet werden. Ein Großteil der privaten Wohn- und Geschäftshäuser liegt rund um den Hans-im-Glück-Brunnen. Mehrere Baudenkmale konnten bereits mit Sanierungsmitteln modernisiert werden, weitere Maßnahmen stehen an. Auch nutzen die Eigentümer die besonderen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. Kleine Anmerkung am Rande: Um den Hans-im-Glück-Brunnen wurde vor rund hundert Jahren die erste Flächensanierung in Stuttgart durchgeführt, damals von dem Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen.



Sanierung Stuttgart 27 -Innenstadt- Projektdaten Nr. 3

Lage Stadtbezirk Mitte
Gebietsgröße 6,1 Hektar
Programm ASP - Bund-Länder-Programm Innenentwicklung Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
Förderrahmen 19,9 Millionen Euro
Programmlaufzeit 2010 bis 2018

1. Wilhelmspalais vor dem Umbau zum Stadtmuseum
2. Eberhardstraße 12 nach der Modernisierung
3. Geißstraße 7 nach der Modernisierung
4. Planung für den 2. Bauabschnitt zur Umgestaltung der Querspanne (Wettbewerbsergebnis)
5. 1. Bauabschnitt der umgestalteten Querspanne zwischen Kronprinzstraße und Tübinger Straße
6. 1. Bauabschnitt der umgestalteten Querspanne, Übergang Königstraße – Marienstraße
7. Die zum Rückbau vorgesehene Rathausgarage



Ferner soll die so genannte „Querspanne“ völlig neu gestaltet werden. Hierbei handelt es sich um den Straßenzug vom Wilhelmplatz über die Tor-, Eberhard-, und Königstraße bis zur Kronprinzstraße. Der erste Teil dieser Umgestaltungsmaßnahme - zwischen Tübinger Straße und Kronprinzstraße – wurde bereits fertiggestellt.

Im Zuge der Umgestaltung soll auch der Zugang zum Tagblattturm barrierefrei hergestellt werden. Ein weiteres ehrgeiziges Projekt im Sanierungsgebiet stellt die Neuordnung des Areals an der Eichstraße direkt hinter dem Rathaus dar. Bei dieser Maßnahme wird die Rathausgarage einem Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

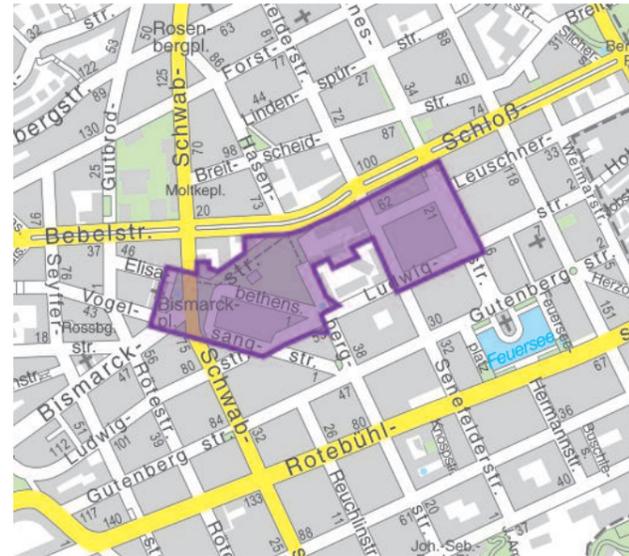


Die bislang viel befahrene Straße wurde verengt und ist nur für den öffentlichen Nahverkehr, für Taxis und Radfahrer offen. Die Fußgängerbereiche wurden entsprechend ausgeweitet, wodurch die Verkehrsschneise, die die Querspanne bislang bildete, beseitigt werden konnte, so dass ein bruchloser Übergang von der Königstraße in die Marienstraße entstand. Eine ähnliche Verkehrsberuhigung mit einem Wegfall von Fahrspuren soll auch der zweite Teil der Querspanne zwischen Tübinger Straße und Wilhelmplatz erfahren, zumal ein Großteil der Tübinger Straße zur Multiverkehrsfläche umgestaltet wurde, was den Autoverkehr dort erheblich reduziert hat. Die Planung, die insbesondere das Problem der Verkehrsführung an der Kreuzung Tor-, Eberhard-, Steinstraße zu lösen hatte, ist nun so weit fortgeschritten, dass der Bau im Jahr 2016 in Angriff genommen werden kann.

Platz machen, in dem neben Gaststätten, Läden und einer Kindertagesstätte auch die Stadtkämmerei der Landeshauptstadt Stuttgart untergebracht werden soll. Die teilweise wegfallenden öffentlichen Stellplätze sollen in den umliegenden Parkhäusern kompensiert werden. Aufgabe der Sanierung ist es nicht nur, den Rückbau der Rathausgarage zu fördern, sondern vor allem für eine ansprechende Gestaltung des Umfelds rund um den Neubau zu sorgen. Mit dem Rückbau der Rathausgarage ist ab 2016 zu rechnen.

Stuttgart 28 -Bismarckstraße-

Gebiet Nr. 4 in der Übersichtskarte



Große Teile des Stuttgarter Westens mit seinen gründerzeitlichen Blockstrukturen waren in den letzten Jahrzehnten bereits Ziel von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen. Zu nennen sind hier die Gebiete Stuttgart 2 -Rotebühl-/Schwabstraße- (1972-1995), Stuttgart 3 -Bismarck-/Röte-/Gutenberg-/Seyfferstraße- (1977-1994) und Stuttgart 5 -Schwab-/Augusten-/Reuchlinstraße (1990 – 1998).

Aktueller Auslöser für eine vertiefte Betrachtung der Baublöcke rund um das Areal des Olgahospitals war die geplante Verlagerung der Kinderklinik an einen neuen Standort und die damit verbundene großflächige Neuordnung der freiwerdenden Fläche.

Am 14. Juli 2009 beschloss der Gemeinderat die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet Stuttgart 28 -Bebelstraße-, einen ca. 26,5 Hektar großen Bereich beidseitig der Achse Schloss-/Bismarck-/Bebelstraße. Die bei der Untersuchung festgestellten Missstände und Mängel rechtfertigten eine Ausweisung als Sanierungsgebiet.

Die Fläche des ehemaligen Krankenhauses wird inzwischen für Baugemeinschaften und klassische Investoren entwickelt. Dort soll eine Mischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe entstehen. Ein Teilbereich des untersuchten Gebiets südlich der Bebelstraße wurde in das Bund-Länder-Programm Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – aufgenommen. Seit dem 1. August 2013 ist die Sanierungssatzung in Kraft und das Gebiet Stuttgart 28 -Bismarckstraße- Teil der Städtebauförderung in Stuttgart. Eine Erweiterung der Gebietsabgrenzung ist je nach Umsetzungsreife weiterer Projekte möglich.

Das neue Sanierungsgebiet umfasst einen Kernbereich des dicht besiedelten Stuttgarter Westens, der im Zuge der Industrialisierung im 19. Jahrhundert schachbrettartig erschlossen wurde. Heute sind diese typischen gründerzeitlichen Strukturen im Sanierungsgebiet eine Qualität, die es zu erhalten und zu stärken gilt.



Sanierung Stuttgart 28 -Bismarckstraße- Projektdaten Nr. 4

Lage Stadtbezirk West
Gebietsgröße 9,3 Hektar
Programm ASP - Bund-Länder-Programm Innenentwicklung Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
Förderrahmen 2,8 Millionen Euro
Programmlaufzeit 2013 bis 2021



Das Quartier weist ein typisches Problemgeniege auf, wie eine hohe Bevölkerungsdichte, Modernisierungsbedarf der Wohngebäude, versiegelte Blockinnenbereiche mit wenig Aufenthaltsqualität sowie einen Mangel an Parkplätzen. Die Sanierung bietet nun die Chance, die Lebens- und Arbeitsbedingungen in diesem innerstädtischen, urbanen Stadtquartier zu erhalten und zu verbessern und es räumlich und stadtgestalterisch aufzuwerten sowie an die positive Entwicklung in anderen Bereichen des Stuttgarter Westens anzuknüpfen.

Um hierbei nachhaltige und bedarfsgerechte Ergebnisse zu erzielen, werden die Projekte mit intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger des Westens entwickelt.

Im Sanierungsgebiet Stuttgart 28 -Bismarckstraße- hat sich hierzu das Forum lebendiger Westen (FLW) gegründet. Dieses besteht aus Mitgliedern der örtlichen Vereine, Initiativen, sozialen Einrichtungen und Vertretern der Fraktionen des Bezirksbeirats.



Die Aufenthaltsqualität des angrenzenden Bismarckplatzes soll verbessert und die Funktion des Platzes als Quartierszentrum stärker herausgearbeitet werden. Das Gebäude Bismarckstraße 31 (Villa Elisa) soll für eine nachhaltige Nutzung, vielleicht als Schülerhort, ertüchtigt werden.

Ferner gilt es, für das Grundstück Bebelstraße 9 (Tankstelle) eine langfristige Perspektive zu entwickeln. Die öffentliche Grünfläche auf dem Gelände des Gesundheitsamtes soll deutlich attraktiver werden.



Das gemeinnützige Eltern-Kind-Zentrum Stuttgart-West e.V. wurde vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung damit beauftragt, als Geschäftsstelle des Forums lebendiger Westen diese Beteiligungsstrukturen zu organisieren.

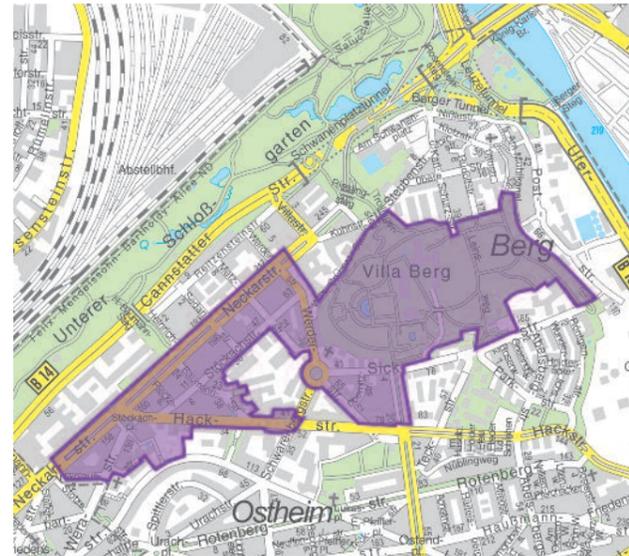
Die Sanierung Stuttgart 28 -Bismarckstraße- steht noch ganz am Anfang. Für die Umsetzung der Sanierungsziele hat das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung ca. acht bis zwölf Jahre Zeit. Das in den vorbereitenden Untersuchungen entwickelte Neuordnungskonzept schlägt vor, die Elisabethenanlage als wichtigste Grünfläche im Gebiet aufzuwerten.



Im Bereich der Straßen soll der Abschnitt der Johannesstraße, der im Sanierungsgebiet liegt, denkmalgerecht umgestaltet werden. Daneben ist es für den Erhalt der Wohnstrukturen wichtig, die Modernisierung von privaten Gebäuden zu unterstützen.

1. Bismarckplatz, durchschnitten von der Schwabstraße
2. Informationstafel auf dem Bismarckplatz, enthüllt am 3. April 2014
3. Bürgerbeteiligung - World-Café
4. Bürgerbeteiligung - Diskussion am Thementisch
5. Bismarckplatz bei Nacht
6. Großes Interesse bei der Auftaktveranstaltung am 6. Mai 2014
7. Tankstelle Bismarckstraße
8. Der zur Umgestaltung vorgesehene Park am Gesundheitsamt

Stuttgart 29 - Teilbereich Stöckach- Gebiet Nr. 5 in der Übersichtskarte



Das Sanierungsgebiet umfasst die Baublöcke zwischen Neckar- und Stöckachstraße, Heinrich-Baumann- und Hackstraße, sowie Metz- und Werderstraße. Seit der Gebietserweiterung im April 2014 gehören auch der Park und die Villa Berg dazu. Charakteristisch für das Gebiet ist die dichte Durchmischung aus gründerzeitlicher Mietshausarchitektur, Arbeiterwohnungen sowie Industrie und Gewerbe. Prägend sind außerdem die Hanglage vieler Grundstücke und die sehr heterogene Zusammensetzung der Bevölkerung.

Die gute Verkehrsanbindung, die einst das Stöckachviertel hatte entstehen lassen, hat sich im Zuge der allgemeinen Motorisierung zum Standortnachteil entwickelt. Die vielbefahrene Cannstatter Straße trennt das Wohngebiet fast unüberwindlich vom wichtigen Spiel- und Naherholungsgebiet des Unteren Schlossgartens. Auch Hack- und Neckarstraße leiden unter Verkehrsüberlastung. Fünf Stadtbahnlinien verkehren regelmäßig, die Stadionlinie kommt bei Veranstaltungen im Bereich des Neckarparks dazu.

Dass am Neckartor die zulässigen Feinstaubwerte überschritten werden, ist bekannt. Diese Belastungen beeinträchtigen die Wohnqualität, eine hohe Fluktuation der Wohnbevölkerung ist die Folge.

Die Sanierung bietet nun die Chance, Wohnqualität, Arbeitsbedingungen und die Voraussetzungen für den Gewerbe- und Einzelhandelsstandort zu erhalten und zu verbessern, den öffentlichen Raum aufzuwerten und neu zu gestalten sowie an die positive Entwicklung in anderen Bereichen des Stuttgarter Ostens anzuknüpfen.

Der Stöckachtreff - Bürgerbeteiligung

Um hierbei nachhaltige und bedarfsgerechte Ergebnisse zu erzielen, werden die Projekte mit intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger des Stöckachs entwickelt. Bereits seit 2006 bietet die Gemeinwesenarbeit des Jugendamtes (GWA) mit dem Stöckachtreff den Bürgern einen Ort für Begegnung und Austausch. Hier knüpft die Bürgerbeteiligung für die Projekte der Stadterneuerung an.



Sanierung Stuttgart 29 - Stöckach- Projektdaten Nr. 5

Lage Stadtbezirk Ost

Gebietsgröße 42,7 Hektar

(nach Erweiterung um Villa und Park Berg 4/2014)

Programm ASP - Bund-Länder-Programm Innenentwicklung Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Förderrahmen 2 Millionen Euro

Programmlaufzeit 2012 bis 2020



Der Stöckachplatz

Die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs für den Stöckachplatz und einen Neubau anstelle der Hauswirtschaftlichen Schule wurde in der Bürgerbeteiligung vorbereitet. Die teilnehmenden Architekten setzten sich bei einem Work-Shop vor Ort mit den Vorstellungen der Bürger auseinander: Reduzierung des Verkehrs zugunsten von Aufenthaltsqualität, gleichzeitig Unterstützung der Geschäfte durch Parkmöglichkeiten. Die Qualität der eingereichten Entwürfe bestätigt die Wirksamkeit dieses Vorgehens. Bei Redaktionsschluss stand der Sieger noch nicht fest.

Weitere öffentliche Flächen

Mit der Aufgabe des Kreisverkehrs am Heilandsplatz könnte die Fläche der Grüninsel an den Vorbereich der Heilandskirche angebunden werden. Auch könnte der Platz durch eine direkte Fuß- und Radverbindung in die Metzstraße und ggf. eine künftige Wiederherstellung der Sickstraße auf dem heutigen EnBW-Gelände zusätzlich belebt werden. Hier werden in der Bürgerbeteiligung Alternativen diskutiert; u.a. wird angeregt, gleichzeitig die untere Werderstraße mit umzugestalten.

Die Zugänge zum Park der Villa Berg sollen aufgewertet und umgestaltet werden. Beim Zugang von der Ostendstraße gilt es für die fußläufige Verbindung zum Ostendplatz eine langfristige Perspektive zu entwickeln. Hierzu soll ein Fußgängerweg innerhalb der begrünten Mittelinsel geschaffen werden.



Städtebaulicher Energienutzungsplan

Erstmals wird in einem Sanierungsgebiet ein „Städtebaulicher Energienutzungsplan“ auf Quartiersebene entwickelt. Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wurde in das KfW-Programm 432 „Energetische Stadterneuerung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ aufgenommen. Ziel des Projekts ist es, einen städtebaulichen Energienutzungsplan auf Quartiersebene zu entwickeln, um zusätzliche Impulse für mehr Energieeffizienz im Quartier zu erhalten. Auf der Grundlage einer Energiebedarfsanalyse werden Ansätze für nachhaltige Versorgungskonzepte entwickelt. Dabei sollen der technische Umsetzungsaufwand, die Wirtschaftlichkeit (Wärmepreis) und die Umweltwirkung (CO₂-Äquivalente) berücksichtigt werden.

1. Etwa 150 Interessierte kamen zum Workshop am 14. November
2. Struktur der offenen Bürgerbeteiligung für das Gebiet Stöckach
3. Der zur Umgestaltung vorgesehene Stöckachplatz
4. Stöckach-Treff bei der Arbeit
5. Der zur Umgestaltung vorgesehene Kreisverkehr Heilandsplatz
6. Gruppenfoto im Rahmen der Bürgerbeteiligung
7. Stöckachplatz Workshop Ideenkalendoskop





I. Sanierungsverfahren 2008 - 2014 gegliedert nach Förderprogrammen

SEP Sanierungs- und Entwicklungsprogramm

Feuerbach 6 -Obere Stuttgarter Straße-

Rohracker 1 -Alter Ortskern-

Stuttgart 21 -Teilgebiet C1, Innerer Nordbahnhof und Randgebiete-

Stuttgart 22 -Heslach, Teilbereich Burgstallstraße-

Stuttgart 24 -Ost-

Feuerbach 6 -Obere Stuttgarter Straße-

Gebiet Nr. 5 in der Übersichtskarte



Das Sanierungsgebiet um die obere Stuttgarter Straße liegt im Ortskern Feuerbachs und ist gekennzeichnet von noch dörflich geprägter kleinteiliger Parzellenstruktur, welche die städtebauliche Entwicklung beeinflusst. Vor allem in den rückwärtigen Bereichen gibt es untergenutzte Grundstücke und Baulücken.

Ein Ziel der Sanierung war es daher, Baulücken zu schließen und eine wirtschaftliche und städtebaulich befriedigende Nutzung der Baugrundstücke herbeizuführen. Gleichzeitig wurde die Modernisierung und Instandsetzung von erhaltenswerten Gebäuden unterstützt. Neun private Modernisierungen wurden direkt gefördert. Die Häuser wurden durchgreifend modernisiert, darunter zwei denkmalgeschützte und mehrere stadtbildprägende Gebäude. Darüber hinaus haben zahlreiche Hauseigentümer die im Sanierungsgebiet kostenlos angebotene Modernisierungs- und Energieberatung genutzt.

Als erste Maßnahme wurde die Obere Stuttgarter Straße zwischen Wiener Straße und Biberturm für rund 300 000 Euro umgestaltet. In diesem Zusammenhang wurden auch die alten Straßenbahngleise entfernt.

Neuordnung von Grundstücken

Das Areal Brandgasse/Klagenfurter Straße und Oswald-Hesse-Straße war lange Jahre eine zentral gelegene Brachfläche, charakterisiert durch eine ehemalige Tankstelle mit Zwischennutzungen und drei sehr einfache und nicht erhaltenswerte Wohngebäude. Bis auf ein Wohnhaus konnte die Stadt alle Bauten erwerben und abbrechen, die Grundstücke neu ordnen und für eine zeitgemäße Wohnbebauung zur Verfügung stellen. Im Zuge dieser Sanierungsmaßnahme werden in der Zuständigkeit anderer Fachämter auch

die Altlasten im Bereich der ehemaligen Kraftstofftanks entsorgt. Eine Neubebauung entsprechend des aktuellen Planrechts ist ab Sommer 2015 möglich. Auch eine Baulücke in der Klagenfurter Straße wurde mit Sanierungsmitteln baureif gemacht. Hier entsteht ein Neubau mit sechs Wohnungen. Insgesamt wurden im Rahmen der Sanierung 265 000 Euro in solche Ordnungsmaßnahmen investiert.



Parkanlage „Alter Friedhof“

Eine für diesen Teil Feuerbachs besonders wichtige Einzelmaßnahme im öffentlichen Raum war die Umgestaltung der Parkanlage „Alter Friedhof“. Mit 6.700 m² ist der „Alte Friedhof“ die größte öffentliche Grünfläche im Zentrum von Feuerbach.



Sanierung Feuerbach 6 – Projektdaten Nr. 5

Lage Stadtbezirk Feuerbach – Alter Ortskern

Gebietsgröße 8,8 Hektar

Programm SEP – Bund-Länder Sanierungs- und Entwicklungsprogramm

Förderrahmen 2 Millionen Euro

Programmlaufzeit 2005 bis 2015

Entsprechend wichtig ist der Park als Naherholungsraum für die Feuerbacher Bevölkerung. Seit 1619 als Friedhof genutzt, wurde die Fläche Anfang des 20. Jahrhunderts ein öffentlicher Park. Die umlaufende Sandsteinmauer ist in großen Teilen original erhalten, war jedoch stark beschädigt und instabil. Die Pflanzbeete, Palisaden, Bänke und auch der integrierte Spielplatz hatten erheblichen Sanierungsbedarf. Die Anlage ist von wertvollen alten Bäumen geprägt, die Aufenthaltsqualität war aber insgesamt nicht mehr gegeben.

2012/13 wurde die Anlage gründlich überarbeitet und saniert. Die Schäden an der historischen Sandsteinmauer waren gravierender, als nach den Voruntersuchungen erwartet und speziell die Stabilisierung besonders aufwendig. Jetzt ist der Park wieder ein attraktives Angebot an alle Altersgruppen. Der Spielplatz ist mit zusätzlichen Spielgeräten und der erweiterten Wasserspielfläche deutlich größer und moderner geworden. Der Eingang von der Stuttgarter Straße ist durch eine breite Treppe mit Kinderwagenrampe nun einladend und gut begehbar. Dort wurde eine Terrasse



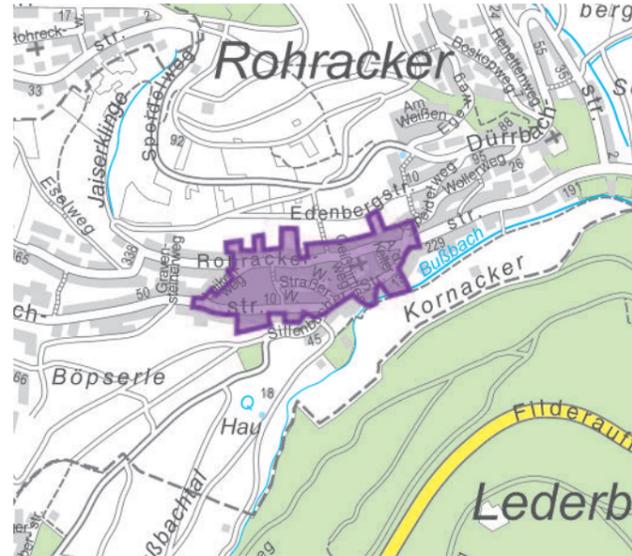
mit Pergola, Sitzbänken und Pflanzbeeten als Ort zum Verweilen angelegt. Der Rundweg wurde erneuert und durch angegliederte Aufenthaltsbereiche ergänzt. Die Beleuchtung des Hauptwegs zwischen Stuttgarter und Linzer Straße wurde erneuert. In der Parkmitte wurden die unpassenden Betonelemente und Querungen entfernt. Unter den alten Bäumen sorgt nun eine große Rasenfläche für die ruhige Ausstrahlung der Gesamtanlage. Nach der Umgestaltung präsentiert sich die Grünanlage als zeitgemäße wertvolle Freifläche im Herzen Feuerbachs mit Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersklassen. Zur Eröffnung am 25. Oktober 2013 kamen die Feuerbacher zahlreich und fanden die neu angelegte Terrasse ideal für das Platzkonzert ihres Stadtorchesters. Die Stadt investierte 1,12 Millionen Euro, davon rund 670 000 Euro aus Fördermitteln des Sanierungsprogramms.

1. Ehemalige Tankstelle, innerörtliche Brachfläche
2. Parkanlage Alter Friedhof vor der Umgestaltung, alte Betonelemente und Querwege
3. Staufeneckstraße, Gebäude vor der Sanierung
4. Staufeneckstraße, Gebäude durchgreifend modernisiert
5. „Kiosk - Illusion“
6. Einweihung der neugestalteten Parkanlage Alter Friedhof
7. Parkanlage Alter Friedhof, neu angelegter Wasserspielplatz



Rohracker 1 -Alter Ortskern-

Gebiet Nr. 8 in der Übersichtskarte



Das dörflich geprägte Gebiet ist von in Teilen denkmalgeschützten Weinbergen und Gärten umgeben. Der historische Ortskern der alten Weinbaugemeinde enthält eine große Anzahl denkmalgeschützter Weingärtnerhäuser aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Auch tritt um die im 15. Jahrhundert erbaute Bernhardskirche und die Kelter das dörfliche Erscheinungsbild noch deutlich zutage. Doch der Erneuerungsbedarf war unübersehbar. Problematisch ist auch die Ortsdurchfahrt auf der schmalen Sillenbacher Straße und der Tiefenbachstraße.

Den Mittelpunkt des Ortes bildet die Kelter, die nach wie vor von der Weingärtnergenossenschaft Rohracker bewirtschaftet wird. Das in städtischem Eigentum befindliche Gebäude ist zwar nach mehreren Umbauten kein Kulturdenkmal, doch ist es prägend für das Ortsbild und bedeutsam für die Ortsgeschichte. Im Rahmen der Sanierung wurde das Gebäude modernisiert und für die betrieblichen Anforderungen der Weingärtnergenossenschaft und gleichzeitig als Veranstaltungsort für Verkostungen und Feste ausgestattet.



Der angrenzende Kelterplatz, übermöbliert und ungeordnet, musste grundlegend überarbeitet werden, um seiner Funktion als zentraler Treffpunkt z. B. für Stadtteilstefte gerecht zu werden. Auch das gegenüber liegende, ebenfalls in städtischem Besitz befindliche Areal sollte neu geordnet werden. Dazu wurde das ehemalige Rohracker Rathaus abgebrochen, dessen desolate Bausubstanz nach mehrmaligen Nutzungswechseln nicht mehr saniert werden konnte. Der Rückbau erfolgte als Ordnungsmaßnahme im Rahmen der Sanierung. Erst 2014 konnte ein Investor gefunden werden, der hier einen Wohnungsneubau mit drei Reihenhäusern realisiert, der sich in die Umgebung einfügt.

Von Beginn der Sanierung an war das Interesse der privaten Eigentümer an der kostenlosen Modernisierungsberatung und den Fördermöglichkeiten groß. So wurden zahlreiche private Modernisierungen gefördert und durch die Erneuerung denkmalgeschützter Bausubstanz entstand in den historischen Mauern moderner und nachgefragter Wohnraum.



Sanierung Rohracker 1 – Projektdaten Nr. 8

Lage Stadtbezirk Hedelfingen

Gebietsgröße 4,7 Hektar

Programm SEP – Bund-Länder Sanierungs- und Entwicklungsprogramm

Förderrahmen 2,7 Millionen Euro

Programmlaufzeit 2001 bis 2015

Dabei handelt es sich überwiegend um denkmalgeschützte ortstypische Weingärtnerhäuser. Auch die Alte Schule, die als Bürgerhaus Rohrackers genutzt wird, und der Gasthof Waldhorn mit dem Schillererker gehören zu den abgeschlossenen Projekten. Insgesamt konnte die Wohnfunktion im alten Ortskern gestärkt werden.

Erneuerung der Ortsmitte

Mit dem 21. Rohracker Weihnachtsmarkt wurde am 26. November 2011 der neu gestaltete Kelterplatz eingeweiht. Der Kelterplatz wird vor allem für Veranstaltungen und während der Weinlese genutzt. Die ansprechende Platzgestaltung war im Vorfeld mit Bürgern und Vereinen diskutiert worden. Das bisherige, störende Gefälle konnte weitgehend beseitigt werden. Der Platz und die angrenzende Sillenbacher Straße wurden mit hellen Pflastersteinen einheitlich neu belegt, was die großzügige Wirkung der Gesamtanlage unterstreicht. Die Möblierung wurde neu geordnet und an den Rand verlegt. Bänke unter einer Pergola und – als kleine Attraktion – ein von örtlichen Handwerksbetrieben gestifteter „Dorfbrunnen“ laden jetzt die Besucher zum Verweilen ein.

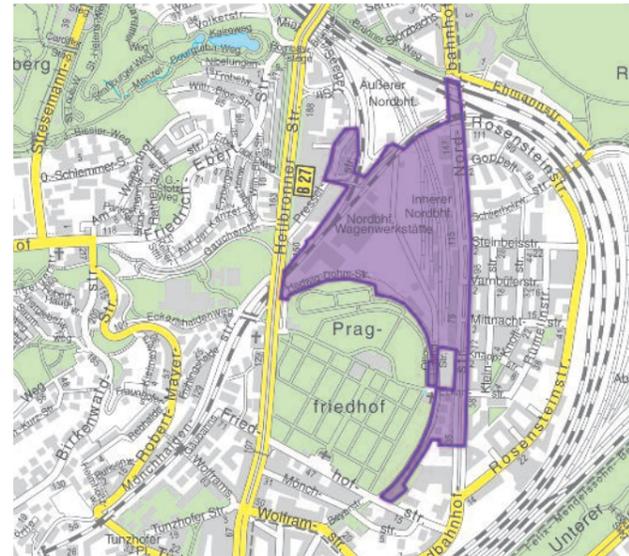
Die Bushaltestelle wurde vom Platz an die Kelter verlegt. Entlang des Platzes wurden Längsparkplätze eingerichtet. Die Umgestaltung der insgesamt 1.900 Quadratmeter mit Gesamtkosten von 400 000 Euro wurde mit 165 000 Euro aus der Sanierung bezuschusst. Im Anschluss an die Einweihung bot das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eine Führung durch den Ortskern an und zeigte interessierten Besuchern einige beispielhaft modernisierte Gebäude. Die Umgestaltung des Kelterplatzes war zusammen mit der Sanierung der Kelter im Jahr 2009 die bedeutendste und umfangreichste Einzelmaßnahme im Sanierungsgebiet. Die Erneuerung des Fußwegs zur Bernhardskirche komplettiert die Maßnahmen im Ortskern.



1. Der mit Möblierung zugestellte Kelterplatz vor der Umgestaltung
2. Der umgestaltete Kelterplatz mit großer Freifläche für Stadtteilstefte
3. Eröffnung des neuen Kelterplatzes mit dem Weihnachtsmarkt
4. Bürgerhaus Alte Schule nach der Modernisierung
5. Rohrackerstraße 264 vor der Modernisierung
6. Rohrackerstraße 264 nach der Modernisierung



Stuttgart 21 -Teilgebiet C, Innerer Nordbahnhof und Randgebiete- Gebiet Nr.13 in der Übersichtskarte



Das im Stadtbezirk Stuttgart-Nord gelegene Gebiet umfasst den Inneren Nordbahnhof sowie angrenzende Bereiche zur Nordbahnhofstraße und zur Presselstraße hin.

Wegen der lange Zeit nicht geklärten Realisierung des Bahnprojekts Stuttgart 21 konnten nur einzelne Maßnahmen im Zuge des Sanierungsverfahrens verwirklicht werden. Vor allem der Erwerb der so genannten Teilfläche C 1 von der Bahn erfolgte mit Fördermitteln. Spätere Verkaufserlöse sind diesen jedoch gegenzurechnen.

Weitere kleinere Grunderwerbe wurden im Vorgriff auf die künftige Erschließung der Teilfläche C 1 über die Verlängerung der vorhandenen Straßenachsen im Nordbahnhofviertel über die Nordbahnhofstraße hinaus in Richtung Heilbronner Straße getätigt. Auf der Teilfläche C 1 wurden bislang die Gedenkstätte „Zeichen der Erinnerung“ sowie die Neubauten der Hedwig-Dohm-Schule, einer hauswirtschaftlichen Schule, und der Alexander-Fleming-Schule, einer beruflichen Schule für Gesundheit und Pflege, realisiert.

Das Zeichen der Erinnerung dient dem Gedenken an die Deportation jüdischer Mitbürger in die Konzentrationslager während der Zeit des Nationalsozialismus. Das Grundstück wurde dem Trägerverein kostenfrei durch die Stadt überlassen. Weil Denkmäler und Gedenkstätten nicht förderfähig sind, wurde die Planung im Rahmen des Sanierungsverfahrens mit städtischen Eigenmitteln bezuschusst.

Wichtigste geförderte Maßnahme im öffentlichen Raum war die Umgestaltung des verwilderten Abbruch- und Auffüllgeländes am östlichen Rand des Pragfriedhofs zwischen Friedhof- und Eckartstraße. Hier entstand ein großzügiges Freizeitgelände als Fußgänger- und Radfahrerbereich mit Sport- und Spieleinrichtungen, insbesondere einer Skateranlage mit rund 1.000 Quadratmetern sowie einem Bolzplatz und einem Beachvolleyballfeld mit jeweils rund 200 Quadratmetern. Außerdem wurden auf rund 3.000 Quadratmetern neue Rasenflächen geschaffen.



Sanierung Stuttgart 21 – Projektdaten Nr. 13

Lage Stuttgart Nord – Innerer Nordbahnhof

Gebietsgröße 23,8 Hektar

Programm SEP – Bund-Länder Sanierungs- und Entwicklungsprogramm

Förderrahmen rd. 4,7 Millionen Euro

Programmlaufzeit 2001 bis 2015



Die Kosten für den Bau der Gesamtanlage belaufen sich auf rund 1,7 Millionen Euro. Ein beträchtlicher Teil dieses Betrags entfällt auf die Beseitigung von bis zu 11 Meter hohen Auffüllungen aus Müll und Kriegsschutt. Bund und Land bezuschussen die Umgestaltung im Rahmen der Sanierung mit rund 950.000 Euro.

„Wir haben den ehemaligen Skateboard-Weltmeister und heutigen Architekten Michael Bauer mit der Planung beauftragt und diese dann mit der Skatergemeinde und dem Jugendrat Stuttgart-Nord abgestimmt. Die Anlage ist sozusagen von Skatern für Skater gemacht“, so Technikbürgermeister Thürnau bei der Eröffnung 2009.

Skater können seither auf einer 500 Quadratmeter großen Ebene, einer so genannten „Flat“, rollen oder in ein Becken mit abgerundeten Ecken fahren. Die so genannte „Bowl“ umfasst rund 400 Quadratmeter. Seit Ende 2013 sind die Öffnungszeiten der Skateranlage auf Grund massiver Anliegerproteste stark eingeschränkt.

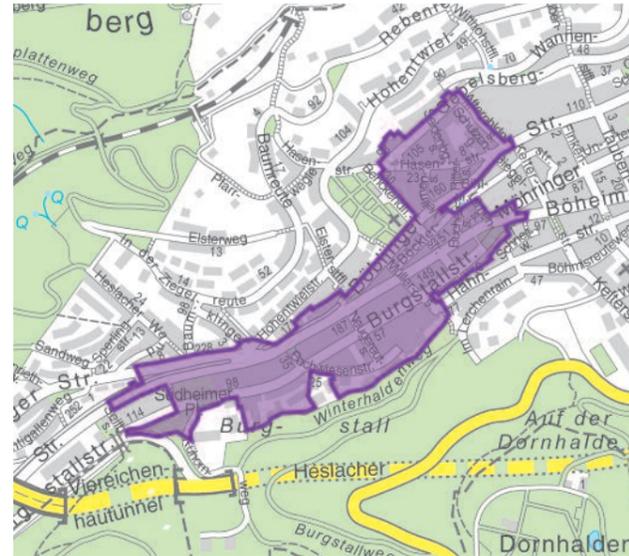
Zum Schutz der Anlieger vor Lärm und mit Blick auf längere Öffnungszeiten wird die Anlage derzeit mit einer Einhausung versehen. Diese wird durch das Hochbauamt im Auftrag des Garten-, Friedhofs- und Forstamts geplant und mit Mitteln des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung finanziert. Die Fertigstellung erfolgt im Laufe des Jahres 2015.



1. Zeichen der Erinnerung am Nordbahnhof - von hier wurden die Opfer des Nationalsozialismus deportiert
2. Neue Fuß- und Radwegverbindung mit Spiel- und Sportflächen
3. Skateranlage bei Nacht
4. Skateranlage
5. Skateranlage
6. Skateranlage, aus Gründen des Lärmschutzes nachträglich mit einer Halle überbaut



Stuttgart 22 -Heslach, Teilbereich Burgstallstraße- Gebiet Nr.14 in der Übersichtskarte



Das Sanierungsgebiet erstreckt sich im Heslacher Tal vom Bihlplatz zum Südheimer Platz. Das Sanierungsverfahren wurde 2002 in Gang gesetzt, nachdem die Bundesstraße 14 mit umfangreichen Tunnelbauten in einer vollständig neuen Verkehrsführung an Heslach vorbei führte.

Als eine der wichtigsten Sanierungsmaßnahmen wurde der Südheimer Platz als großzügiger öffentlicher Treffpunkt im dicht bebauten Heslacher Tal wiederbelebt. Die Platzfläche, mit rund 7.500 m² etwa gleich groß wie der Stuttgarter Marktplatz, wurde in unterschiedlich gestaltete Bereiche aufgeteilt und bietet Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

Zur Wohnsiedlung Südheim hin entstand eine Multifunktionsfläche. Die Brückenpfeiler der abgebrochenen Straßenbrücke blieben als „Erkennungszeichen“ teilweise erhalten und wurden zur Platzbeleuchtung und als Wasserspiele umfunktioniert. Große Teile der Platzfläche wurden begrünt. Insgesamt wurde eine Fläche von 11.500 m² neu gestaltet.



Im Sanierungsgebiet wurden zudem eine ganze Reihe von Wohnungs-Neubauprojekten nach Freimachung der Grundstücke im Rahmen der Sanierung realisiert. Sowohl an der Möhringer Straße, wie auch an der Böblinger- der Buchen- oder bspw. der Gebelsbergstraße entstanden Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Aber auch eine erhebliche Anzahl an geförderten Modernisierungen konnte in den vergangenen Jahren realisiert werden. Dabei wurde erfreulicherweise auch eine Vielzahl von städtebaulich, bauhistorisch oder für den Stadtbezirk aus verschiedenen Gründen besonders erhaltenswerten Gebäuden modernisiert.

Eine weitere zentrale Maßnahme im Gebiet war die Umgestaltung eines Abschnitts von Möhringer und Böblinger Straße. Von der Kreuzung der Böheimstraße stadtauswärts wurden 27 neue Bäume gepflanzt, die nicht nur das Straßenbild verbessern, sondern auch gerade im dicht bebauten Heslach eine wichtige ökologische und stadtklimatische Funktion haben.

Sanierung Stuttgart 22 – Projektdaten Nr.14

Lage Stuttgart Süd - Heslach

Gebietsgröße ca. 24,2 Hektar

Programm SEP – Bund-Länder Sanierungs- und Entwicklungsprogramm

Förderrahmen rd. 6,9 Millionen Euro (mehrmals aufgestockt)

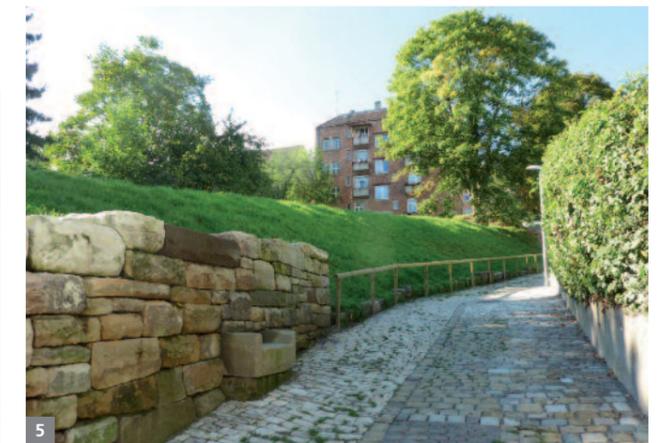
Programmlaufzeit 2002 bis 2015

Die Umgestaltung hat einen Schwerpunkt im Bereich der kleinen Platzanlage an der Einmündung der Möhringer in die Böblinger Straße. Die Fahrbahnfläche wurde auch optisch möglichst schmal ausgebildet, um eine Temporeduzierende Wirkung zu erzeugen. Durch flankierende Maßnahmen, wie den Ausbau der Bachwiesenstraße, wurde die Maßnahme komplettiert.

Angrenzend an die Bachwiesenstraße konnte zudem im Rahmen der Sanierung ein neuer Spielplatz hergestellt werden. Dieser ist angepasst an die Lage am Waldrand mit einem Stangengestrüpp und verschiedenen kleineren Spielmöglichkeiten ausgestattet.



Dies ermöglichte eine Neugestaltung der Fußwegeverbindung mit Begrünung, großzügigen neuen Treppenanlagen und einem grünen Aussichts- und Aufenthaltsbereich. Zugleich wurden jedoch auch erhaltenswerte Flächen, wie beispielsweise der historische Pflasterbelag aus Travertin, möglichst erhalten und ergänzt. Flankierend konnte die Brauerei dafür gewonnen werden, auch ihre angrenzenden Privatflächen neu zu ordnen und zu gestalten sowie Begrünungsmaßnahmen vorzusehen.



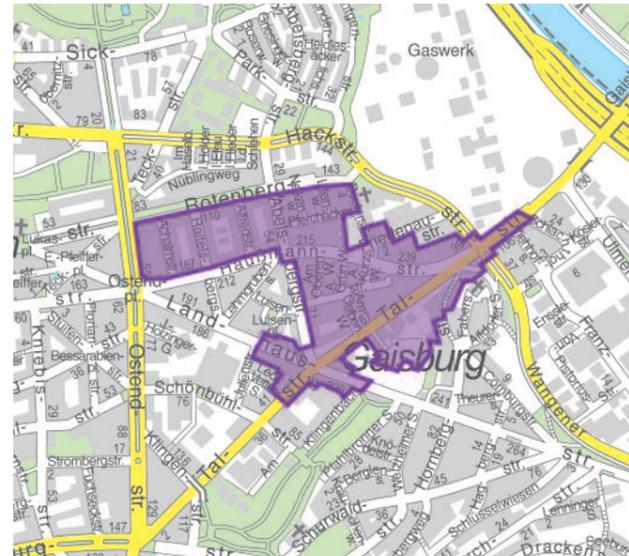
Der Zugang zum Wald wurde den Kindern an dieser Stelle bewusst nicht verwehrt, auch wenn das Waldgelände relativ steil ist. Die Spielfläche ist zur Straße hin mit einem Zaun abgegrenzt, um zum einen Hundebesuche zu vermeiden und zum anderen gerade für kleinere Kinder einen abgeschlossenen Spielbereich anzubieten.

Als letzte Maßnahme im Rahmen des Sanierungsverfahrens gelang im Herbst 2014 die Umgestaltung des Fußweges „Afternhaldenstraße“. Hier wurde die unschöne Zugangssituation an der Böblinger Straße gemeinsam mit der angrenzenden Brauerei Hofbräu neu geregelt und dabei auch die Grundstückszuschnitte den heutigen Bedürfnissen angepasst.

1. Vielfältiges Freizeitangebot auf dem neugestalteten Südheimer Platz
2. Böblinger Straße mit neuen Baumstandorten
3. Bachwiesenstraße, neue Spielfläche am Waldrand mit vielfältigen Bewegungsangeboten für Kinder
4. Afternhaldenstraße vor der Umgestaltung
5. Afternhaldenstraße – jetzt ein schöner Fußweg zur Gebelsbergstraße
6. Afternhaldenstraße, Parkplätze und Fußweg neu geordnet



Stuttgart 24 -Ost- Gebiet Nr.16 in der Übersichtskarte



Das Sanierungsgebiet umfasst städtebaulich unterschiedlich strukturierte Teilbereiche: Zum einen den vom Verkehr stark belasteten Straßenzug der Talstraße und zum anderen typische Siedlungsgebiete der 1920er Jahre, die zwar einen hohen Grünanteil aufweisen, baulich jedoch stark erneuerungsbedürftig sind. Dazu kam der Bereich der unteren Klingenbachanlage, einer zu Beginn der Sanierung größtenteils nicht begehbaren grünen Fläche.

Zwischen 1890 und 1930 entstanden im Stuttgarter Osten große gemeinnützige Wohnsiedlungen, um der Wohnungsnot infolge der Industrialisierung und des Ersten Weltkriegs zu begegnen. Bis heute prägen diese Siedlungen die Baustruktur im Osten. Sie befinden sich zum Teil nach wie vor im Eigentum von Baugenossenschaften und Siedlungsgesellschaften, wurden aber auch in erheblichem Umfang privatisiert.

Während sich im Wohnungsbestand der großen Träger das ursprüngliche geschlossene Siedlungsbild noch weitgehend erhalten hat, liefen vor allem die in Privatbesitz übergegangenen, nahezu ländlich anmutenden Reihenhaussiedlungen Gefahr, ihr Gesicht zu verlieren, da häufig typische Gestaltungsmerkmale der Gebäude bei der Modernisierung zerstört wurden. Auch der Schutz durch Gestaltungssatzungen erwies sich oft als unzureichend.

Daher wurde im Rahmen der Sanierung ein Bebauungsplan aufgestellt, der die Erhaltung bzw. Wiederherstellung wesentlicher Gestaltungselemente wie Klapppläden, Holzgesimse, Dachgauben und Dachformen enthält. In der Siedlung „Am Oberen Weg“, die Anfang der 1920er Jahre zwischen der Hausmann-, Abelsberg- und Luisenstraße als Gartenstadt angelegt wurde, wurde bereits eine Vielzahl bebauungsplankonformer, geförderter Gebäude modernisierungen durchgeführt.

Hierbei wurde ein gestalterisch guter Kompromiss hinsichtlich der energetisch wünschenswerten, in ihrer Stärke aber zu beschränkenden Fassadendämmungen gefunden.

In der unteren Klingenbachanlage wurden 4.800 m² komplett neu gestaltet. Nachdem viele Kubikmeter Brombeergestrüpp und tonnenweise wild abgelagerter Müll beseitigt worden waren, entstand eine neue Grünanlage mit vielseitigem Angebot für die Bewohner des Stuttgarter Ostens. Im Oktober 2012 wurde die Anlage eröffnet.



Ein attraktiv gestalteter Fußweg führt vom oberen Zugang zwischen den Gebäuden Talstraße Nr. 64 und 68 entlang eines kleinen Bewegungsangebotes und des tiefer gelegenen Spielplatzes zum unteren Zugang unterhalb von Haus Nr. 72 auf einen kleinen von Bäumen beschatteten Platz.

Sanierung Stuttgart 24 – Projektdaten Nr. 16

Lage Stuttgart Ost – Talstraße/Raitelsberg

Gebietsgröße 16,2 Hektar

Programm SEP – Bund-Länder Sanierungs- und Entwicklungsprogramm

Förderrahmen 4,25 Millionen Euro

Programmlaufzeit 2006 bis 2015

Sechs Outdoor-Fitnessgeräte zum Training von Herz, Kreislauf, Balance und Kraft konnten bei der Eröffnung von den Gästen getestet werden. Eine Hangrutsche, ein Kletterfelsen und eine ebene Wiesenfläche machen das Angebot auch für Kinder zum Spielen attraktiv. Im östlichen Hangbereich fand erfreulicherweise das Kunstwerk von Otto Baum mit dem Namen „Kuhherde“ eine passende „neue Heimat“. Das acht Meter lange Betongussrelief zierte die Fassade des ehemaligen Schlachthofgebäudes und wurde bei dessen Abbruch geborgen.

Die umfangreichste Einzelmaßnahme in der Sanierung war die Umgestaltung der Talstraße. Hierdurch wurde insbesondere die „Torsituation“ zur Stadt in unmittelbarer Nähe zur topografisch herausgehobenen Gaisburger Kirche wieder stärker erlebbar. Gleichzeitig wurde der Verkehr durch die optische und tatsächliche Verschmälerung der Fahrbahn entschleunigt und mit der Verlängerung der Busspur der öffentliche Nahverkehr gestärkt. Zahlreiche Bäume sowie die großzügigen neuen Fußgängerbereiche schaffen ein attraktives Bild. Von der Gaisburger Brücke kommend ist die Talstraße vom Neckar her der Haupteingang in den Stuttgarter Osten. Wangener, Rotenberg- und Hausmannstraße kreuzen hier. Die platzartige Aufweitung des Straßenraums an dieser Stelle wurde nun als freie Aufenthaltsfläche gewonnen, die Talstraße bis zur Kreuzung mit der Landhausstraße erneuert.



1. Untere Klingenbachanlage nach der Umgestaltung (Foto Kunder)
2. Talstraße und nördlicher Platzbereich vor dem Umbau
3. Talstraße 97 und 99 vor Abbruch und Neubebauung
4. Eröffnung der umgestalteten unteren Talstraße
5. Fahrradparcours für Schulkinder zur Eröffnung der umgestalteten unteren Talstraße

Zur Eröffnung im Oktober 2014 bot die Präventionsabteilung der Polizei einen Geschicklichkeitsparcours auf dem neuen Platz an. Kinder der Raitelsbergschule hatten viel Spaß an den Aufgaben mit Fahrrad, Roller und Bobby-Car. Insgesamt wurden 10.300 m² Fläche umgestaltet und die Stadt investierte rund 1,8 Millionen Euro. Davon kamen 927 000 Euro als Fördermittel der Sanierung von Bund und Land. Weitere 500 000 Euro investierte die EnBW in das Leitungsnetz. An der Einmündung des Gelben Wegs wurden die technischen Voraussetzungen für die Einrichtung eines Fußgängerüberwegs mit Signalanlage geschaffen, die jedoch erst im kommenden Doppelhaushalt finanziert werden kann. Als letzte Maßnahme im Sanierungsgebiet wurde die Hausmannstraße durch neue Baumquartiere aufgewertet. Das historische, in weiten Teilen erhaltene Pflaster des „Kanonenwegs“, wie die Hausmannstraße in diesem Bereich früher hieß, wurde überarbeitet und eine Reihe von 8 neu gepflanzten Ulmen säumt nun die Straße.

Außerdem wurden einige fehlgenutzte Grundstücke im Rahmen der Sanierung freigemacht, um dort attraktive Neubebauungen zu ermöglichen. Beispielsweise konnten so an der Ecke Tal- und Rotenbergstraße sowie an der Ecke Abelsberg-/Hausmannstraße neue Wohnungen entstehen.





Ernst-Reuter-Platz, Weilimdorf Giebel

I. Sanierungsverfahren 2008 - 2014 gegliedert nach Förderprogrammen

SSP Soziale Stadt Programm

15 Jahre Soziale Stadt – Einführung

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Bad Cannstatt 20 | -Hallschlag- |
| Möhringen 3 | -Fasanenhof- |
| Mühlhausen 1 | -Freiberg/Mönchfeld- |
| Mühlhausen 3 | -Neugereut- |
| Stuttgart 30 | -Gablenberg- |
| Weilimdorf 4 | -Giebel- |
| Zuffenhausen 6 | -Rot- |

15 Jahre Programm Soziale Stadt in Stuttgart

Im Jahr 1999 haben der Bund und das Land im Rahmen der Programme zur städtebaulichen Erneuerung erstmals das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ als Gegensteuerung für die sich zunehmend verschärfende sozialräumliche Polarisierung aufgenommen.

Das Programm hat zum Ziel, für Stadt- und Ortsteile, die in Folge sozialräumlicher Ausgrenzung vom Abgleiten ins soziale Abseits bedroht sind, eine nachhaltige Aufwärtsentwicklung einzuleiten und zukunftsgerichtet abzusichern. Es handelt sich um räumlich abgegrenzte Gebiete, die wegen ihrer Sozialstruktur, des Arbeitsplatzangebots und des Ausbildungsniveaus der Bewohner, der Qualität des baulichen Wohnungsbestands, der Ausstattung mit sozialer und stadtteilkultureller Infrastruktur sowie des Zustands des baulichen Umfelds erhebliche Defizite aufweisen, so dass zur Behebung dieser Missstände der Einsatz der Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts erforderlich ist. Dabei ist es von Anfang an notwendig, neben den baulichen auch die sozialen Erneuerungsmaßnahmen anzugehen. Dieses Erfordernis wurde vom Bund und den Ländern frühzeitig erkannt. Eine Bündelung mit Programmen anderer Fachressorts wurde daher beschlossen.

Für Handlungsfelder, die über rein städtebauliche Aufgaben hinaus gehen, das heißt nicht investive Maßnahmen und Projekte, erfolgt bei bestimmten integrierbaren Förderprogrammen des Bundes und der Länder bei Antragstellung eine bevorzugte Berücksichtigung bei der Verteilung der Mittel. Neben zusätzlichen Mitteln aus den Modellvorhaben für die Gebiete der Sozialen Stadt, die für nicht investive Maßnahmen erstmals ab 2006 bewilligt wurden, werden regelmäßig Mittel aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) akquiriert. Beispielhaft hierfür sind die Programme LOS „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ bzw. das Nachfolgeprogramm Stärken vor Ort, Xenos „Beschäftigung Bildung und Teilhabe vor Ort“ oder Biwaq „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“. Diese Programme bieten Fördermöglichkeiten im nicht investiven Bereich zur besseren Integration der Bewohner, Verbesserung der schulischen und beruflichen Qualifikation oder der sprachlichen Fortbildung, um die damit verbundenen Integrationshemmnisse abzubauen. Um das auf größere räumliche Bereiche ausgerichtete Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt zielgerichtet steuern zu können, wurden seitens der Fördergeber von Anfang an folgende Programmbedingungen verlangt:

1. Offene Bürgerbeteiligung und Stadtteilmanagement

Neben der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach dem Baugesetzbuch sollen die Bürgerinnen und Bürger vor Ort gezielt aktiviert und zu Akteuren des Veränderungsprozesses gemacht werden. Sie sind intensiv am Planungs- und Entwicklungsprozess zu beteiligen. Ziel ist es hierbei, selbsttragende Strukturen zu schaffen, die nach Abschluss des Programms Soziale Stadt die positive Entwicklung weiter voran

bringen. Hierzu ist die Einschaltung eines professionellen externen Stadtteilmanagements notwendig, welches vor Ort präsent ist. Dieses organisiert und moderiert die Bürgerbeteiligung, gibt Impulse und wirkt darüber hinaus als Bindeglied zwischen den Bürgerinnen und Bürgern, der Verwaltung aber auch den politischen Gremien.

2. Integriertes Handlungskonzept

Basierend auf den in den vorbereiteten Untersuchungen erarbeiteten jeweiligen Sozialstudien und städtebaulichen Rahmenplänen sind spezifische integrierte Handlungskonzepte für die jeweiligen Gebiete auszuarbeiten, die bestehende und angestrebte Projekte, Ressourcen, Programme oder Netzwerke bündeln und miteinander verknüpfen. Zur Abwicklung dieser komplexen und ressortübergreifenden Projekte und Maßnahmen wird bei der Stadt in jedem Programmgebiet eine interdisziplinär besetzte ämterübergreifende Projektsteuerungsgruppe (IPG) gebildet.

Im Wesentlichen lassen sich bei den Programmgebieten zwei Gebietstypen unterscheiden: Innerstädtische oder innenstadtnahe Altbauquartiere sowie Großwohnsiedlungen. In Stuttgart boten sich daher ab 1999 Chancen für Siedlungsgebiete der Zwischen- und Nachkriegszeit an, die in Zeiten großer Wohnungsnot entstanden sind. So wurde 1999 das Sanierungsgebiet Mühlhausen 1 -Freiberg/Mönchfeld- als eines der ersten Gebiete in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ aufgenommen.

Bundesweit haben bis zum Jahr 2012 mehr als 600 Programmgebiete in über 375 Städten und Gemeinden am Bund-Länder-Programm teilgenommen.

Das Gebiet -Freiberg/Mönchfeld- wie auch andere Gebiete sind geprägt von standardisierten Wohnformen und überholten städtebaulichen Leitbildern. Zwischen 1956 und 1964 wurden im Stadtteil Freiberg/Mönchfeld 1.300 Wohnungen in Zeilenbau, in Reihenhäusergruppen und in einzelnen Hochhäusern kombiniert mit einer aus heutiger Sicht überdimensionierten autogerechten Verkehrerschließung errichtet.

Typisch für die Programmgebiete der Sozialen Stadt in Stuttgart waren darüber hinaus eine sich stetig verschlechternde Infrastruktur, ein schlechtes Image, ein überdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang und eine einseitige Bevölkerungsentwicklung. Das Sanierungsgebiet Mühlhausen 1-Freiberg/Mönchfeld- wurde 2013 aufgehoben und abgerechnet. Mit einem Förderrahmen von rund 13,9 Millionen Euro, davon rund 8,2 Millionen Euro aus Bundes- und Landesfinanzhilfen, zuzüglich weiterer knapp 10 Millionen Euro aufgewandter städtischer Mittel konnten am Ende der Sanierung die Sanierungsziele erreicht und eine allgemein positive Bilanz zum Programm Soziale Stadt gezogen werden:

■ Das Programm Soziale Stadt führt zu einer Abkehr von der bisherigen Stigmatisierung der Gebiete und bietet den Stadtteilen echte Entwicklungschancen.

■ Die Investitionen im Gebiet sind wichtigste Voraussetzung für eine positive und zukunftsfähige Aufwärtsentwicklung der Stadtteile. Die Realisierung der Projekte und Maßnahmen sollte jedoch immer mit einer auf das Gebiet abgestimmten Bürger- und Nutzerbeteiligung sowie integrierenden sozialen Projekten verknüpft sein.

■ Ein Stadtteilmanagement vor Ort ist für die Bürgerinnen und Bürger als Bindeglied zur Verwaltung unabdingbar und zur Vertrauensbildung notwendig.

■ Schlüsselpersonen und -institutionen sind frühzeitig in den Prozess einzubinden, da sie ein wichtiger Grundstein für die Verstetigung sind. Die Unterstützung und Förderung des Ehrenamts ist notwendig - eine Überforderung jedoch schädlich.

■ In Stuttgart erweisen sich die Bezirksämter als wichtige Projektpartner sowohl während als auch nach der Sozialen Stadt. Hier ist auf ausreichende Stellenanteile und Verfügungsmittel auch nach Abschluss der Sozialen Stadt zu achten.

■ Im Fokus muss darüber hinaus insbesondere die Weiterentwicklung bestehender sozialer, bürgerschaftlicher und kirchlicher Einrichtungen und deren Öffnung in den Stadtteil wie auch die enge Verzahnung mit den jeweils im Stadtteil angesiedelten Wohnungsunternehmen stehen.

Ein wichtiger Schritt vom experimentellen Sonderprogramm zum Regelprogramm erfolgte 2004 mit der Aufnahme von Maßnahmen der Sozialen Stadt in das Baugesetzbuch (§ 171e). Insbesondere im Hinblick auf den 2006 in Kraft getretenen Artikel 104b Grundgesetz kommt der Aufnahme eines bisherigen Städtebauprogramms in das Baugesetzbuch besondere Bedeutung zu. Nach Artikel 104b GG sind Finanzhilfen des Bundes nur in Bereichen zulässig, für die der Bund Gesetzgebungsbefugnisse hat; die Mittel sind befristet zu gewähren und hinsichtlich ihrer Verwendung in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen. Die Finanzhilfen sind im Zeitablauf mit fallenden Jahresbeträgen zu gestalten. In Folge der Beibehaltung des Programms Soziale Stadt im Rahmen der jährlichen städtebaulichen Erneuerungsprogramme des Bundes und der Länder, sowie der Aufnahme in das Baugesetzbuch erfolgten ab 2003 weitere Programmaufnahmen:

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Möhringen 3 -Fasanenhof- | seit 2003 |
| Zuffenhausen 6 -Rot- | seit 2003 |
| Weilimdorf 4 -Giebel- | seit 2006 |
| Bad Cannstatt 20 -Hallschlag- | seit 2007 |
| Mühlhausen 3 -Neugereut- | seit 2008 |

Für die fünf laufenden Soziale-Stadt-Gebiete und das bereits aufgehobene Programmgebiet -Freiberg/Mönchfeld- beträgt der bewilligte Gesamtförderrahmen ohne Mittel aus dem Europäischen Sozialfonds rund 52 Millionen Euro. Eingesetzt werden diese Mittel insbesondere für:

■ Die Verbesserung der sozialen und stadtteilkulturellen Infrastruktur, Bildung und Ausbildung

■ Die Aufwertung des öffentlichen Raums und seiner Aufenthaltsqualitäten sowie des Wohnumfeldes

■ Die Herstellung und Neugestaltung von Grün- und Spielflächen

■ Die Modernisierung der Verkehrsinfrastruktur

■ Die Sicherung der Nahversorgung

■ Die Schaffung eines breiten und zeitgemäßen Wohnungsangebots durch Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen

■ Die Entwicklung einer neuen Identität durch integrative soziale Projekte

Zum Programmjahr 2012 wurde das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ weiterentwickelt zum Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“.

Mit dieser Weiterentwicklung wurden die Erhöhung der Wohnqualität und Nutzungsvielfalt, die Verbesserung der Generationengerechtigkeit der Quartiere sowie die Integration aller Bevölkerungsgruppen in den Vordergrund gestellt. Die Stadt Stuttgart hat 2014 mit dem Gebiet Stuttgart 30 -Gablenberg- begonnen und für das Programmjahr 2015 einen Neuantrag für das Gebiet Vaihingen 3 -Dürrlewang- eingereicht. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden 2014 durchgeführt.



Atriumspielplatz Freiberg, Eröffnungsfeier

Bad Cannstatt 20 -Hallschlag-

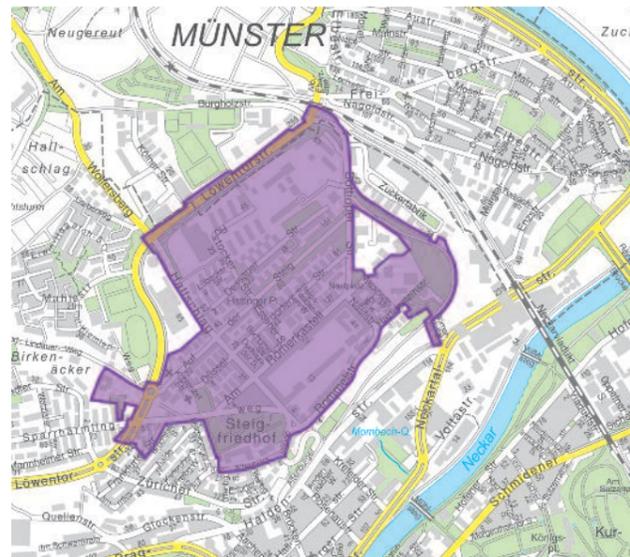
Gebiet Nr. 1 in der Übersichtskarte



Die Hallschlagsiedlung mit ihren typischen Satteldächern und Fassadendetails entstand zwischen 1921 und 1931 auf dem Hochplateau oberhalb der Neckarvorstadt und war mit rund 1000 Wohnungen eines der großen städtischen Wohnungsbauprogramme dieser Zeit. Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte sich der Wohnungsbau mit einfachem Zeilenbau und in den 1960er Jahren mit Hochhäusern fort.

Der zentrale Teil des Hallschlags besteht aus Mietwohnungen im Besitz der Stuttgarter Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft (SWSG). Dort setzte seit den 1970er Jahren eine einseitige Bevölkerungsentwicklung ein. Hohe Arbeitslosigkeit, unterdurchschnittliche Bildungsabschlüsse und überdurchschnittlicher Bedarf an Sozialleistungen waren hier zu verzeichnen. Nördlich schließt sich der Wohnungsbestand der so genannten Daimler-Siedlung an, mittlerweile im Besitz der GWG-Gruppe, dem zweiten großen Eigentümer im Gebiet. Vor allem die Wohnungen in zwei Hochhaus-scheiben aus den 1960er Jahren wurden in den letzten Jahren modernisiert.

Seit Beginn der Sanierung hat sich der Hallschlag enorm verändert. Die Stadterneuerung, angetreten unter dem Motto „Zukunft Hallschlag“, konnte große Fortschritte bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes erzielen. Auch in die Schulen wurde und wird seitens der Stadt investiert. Die Wohnungsunternehmen, die seit 2007 über 100 Millionen Euro in die Modernisierung ihres Bestandes investiert haben, unterstützen mit ihrem Engagement die Sanierungsziele wesentlich. Neubauten werden regelmäßig mit Tiefgaragen ausgestattet, die den Parkdruck mildern. Ein wichtiger Baustein für die positive Entwicklung des Quartiers ist auch die neue Stadtbahnlinie U12, die seit September 2013 in 12 Minuten Fahrtzeit den Hallschlag mit der Innenstadt verbindet und ihn so zu



einem zentrumsnahen Wohnquartier macht. Der Weiterbau der Strecke über Münster bis zur bestehenden Strecke am Neckar wird Ende 2016 fertig sein.

Freiraumkonzept

Der Hallschlag, begünstigt durch seine Lage über dem Neckartal, ist von Grün umgeben. Die Freiflächen innerhalb der Siedlung waren allerdings wenig attraktiv. Von 2009 bis 2011 wurde mit breiter Bürgerbeteiligung ein Freiraumkonzept für den gesamten Stadtteil erarbeitet. Bei den darin enthaltenen Gestaltungsmaßnahmen gaben die Bewohner der Umgestaltung der Straßen und der Entschleunigung des Verkehrs eindeutig den Vorrang. Die Straßenumgestaltungen benötigen eine längere Beteiligungs- und Planungszeit und werden in mehreren Bauabschnitten realisiert.

Die Essener Straße, der östliche Abschnitt der Düsseldorfer Straße und der neue Helga-Feddersen-Weg wurden 2014 fertig gestellt.



Sanierung Bad Cannstatt 20 -Hallschlag- Projektdaten Nr. 1

- Lage** Stadtbezirk Bad Cannstatt
- Gebietsgröße** 77,2 Hektar
- Programm** SSP – Programm Soziale Stadt
- Förderrahmen** 9,9 Millionen Euro
- Modellvorhaben** 200 000 Euro
- Programmlaufzeit** 2007 bis 2015
- Stadtteilmanagement** Weeber+Partner



2015/16 werden die Bochumer und Dortmunder Straße verkehrsberuhigt als so genannte Spielstraßen hergestellt. Außerdem werden die westliche Düsseldorfer Straße und Am Römerkastell durch breitere Fußgängerbereiche und neue Baumstandorte aufgewertet. An der Altenburger Steige wird an der Abzweigung zum Römerkastell ein kleiner Quartiersplatz entstehen, der auch die bisher beengte Bushaltestelle aufnimmt. Die Straße am Hallschlag bis zur Einmündung Am Römerkastell wird den Haupteingang zum neuen Stadtteilzentrum aufnehmen. Die Straße Am Hallschlag im weiteren Verlauf bis zur Einmündung Löwentorstraße und der Straßenabschnitt Auf der Steig bis zur Stadtbahnhaltestelle Riedmüllerhaus wird voraussichtlich 2017/18 umgebaut.



Die Umgestaltung der Grünflächen wurde bereits weitgehend umgesetzt. Der Travertinpark wurde 2013/14 in Kooperation mit dem Verband Region Stuttgart erheblich vergrößert und eine lang gewünschte Treppe entlang der Weinberge als fußläufige Verbindung ins Neckartal wurde bereits 2012 realisiert. Im Oktober 2014 konnte der Nastplatz nach der grundlegenden Umgestaltung wieder eröffnet werden und bietet nun eine ruhige grüne Zone, ein kleines Bewegungsangebot für jedes Alter, sowie Wissenswertes über den Namensgeber und die Geschichte des Ortes auf einer Tafel der Projektgruppe Geschichte.



Die Projektgruppe Geschichte ist auch maßgeblich beteiligt an der Gestaltung des Platzes an der Altenburger Steige. Die Pläne sind weit fortgeschritten und versprechen eine attraktive Eingangssituation in den Hallschlag und Altenburg aus Richtung Cannstatt. Im Zuge der regen Bautätigkeit wurden in großer Zahl archäologische Grabungen im Hallschlag durchgeführt. Die Geschichte der römischen Siedlung soll auf Informationstafeln dargestellt werden, aber auch Teile einer römischen Straße, die bei Grabungen gefunden wurde, sollen in die Gestaltung des neuen Platzes integriert werden.

Die Stadtteildetektive

Die großen Gewinner des Freiraumkonzepts sind indes die Kinder im Hallschlag und Umgebung. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung untersuchten sie als Stadtteildetektive alle Spielflächen, ihre Wege im Stadtteil und die Umgebung der Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen. Umfassend dokumentierten sie alle Mängel in ihrer Detektiv-Zeitung und übergaben diese Liste beim abschließenden öffentlichen Work-Shop zum Freiraumkonzept. Die breit gefächerte Beteiligung erhält 2015 einen Preis der Landesregierung im Wettbewerb StadtBürgerDialog.

Spielflächen für alle Altersgruppen

Die beliebtesten Spielorte im Hallschlag sind sicher die beiden sozialpädagogisch betreuten Angebote Aktivspielplatz „Aki“ Drachensinsel e. V. in der Rostocker Straße und das Mauga Nescht an der Hartensteinstraße. Beide Einrichtungen konnten durch Maßnahmen im Programm Soziale Stadt gestärkt werden. Der Bolzplatz am Mauga Nescht wurde 2013 saniert und ist heute mit seinem Kunststoffbelag, den Ballfangzäunen und Bänken für die Zuschauer als Austragungsort für so manches Turnier beliebt bei Jung und Alt. 2013 gelang es, die Mitarbeiter der Mercedes-Benz Finanzgruppe für ihren Day of Caring auf die Drachensinsel zu lotsen, wo sie vieles renovierten, neue Spielgeräte mitbrachten und unter anderem eine Burg für den Drachen bauten.



Nun wird das angrenzende bisher öffentliche Ballspielfeld modernisiert und dem „Aki“ zugeordnet. Auch der gegenüberliegende Spielplatz wird umgestaltet. Die Kinder der Dracheninsel und der Nachbarschaft waren am Entwurf beteiligt. Auf vielfachen Wunsch entsteht eine Wasserspielfläche. Jim Knopf und Lukas der Lokomotivführer mit ihrer Lokomotive Emma, die es ja in Michael Endes Geschichte mit Drachen zu tun bekommen, liefern die Motive. Bei der Umsetzung 2015 wird es wieder eine Mitmachbaustelle für die Kinder geben. Viele haben damit schon Erfahrung, denn auch beim Bau der großen Spiel- und Bolzplätze in der Dessauerstraße 2010 haben sie schon tüchtig mit gestaltet.

Die Spielflächenversorgung im Hallschlag ist damit vorbildlich und braucht in der Stadt keinen Vergleich zu scheuen.

Der Travertinpark – Naturerlebnis in der Stadt

Durch die Erweiterung des Sanierungsgebiets um das Gelände des ehemaligen Steinbruchs Haas im Jahr 2010 konnte ein weitgehend unzugängliches Gebiet von 2,7 Hektar östlich der Hallschlagsiedlung als Naturerlebnisraum gewonnen werden. Auffälligste Neuerung ist ein von Regenwasser gespeister 350 m² großer Teich am Fuße der Abbruchkante des Steinbruchs. Das unwegsame Gelände mit den Schotterhängen als Überbleibseln der Steinbearbeitung ist idealer Lebensraum für viele Tierarten, wie z. B. die europaweit geschützten Mauereidechsen. Ein Geh- und Radweg führt auf der ehemaligen Gleistrasse von Bad Cannstatt durch den Park bis zur Zuckerfabrik. Um die Tiere nicht zu stören, scheinen die LED-Leuchten - gesteuert durch spezielle Bewegungsmelder - nur dann für kurze Zeit auf, wenn Menschen den Weg benutzen. Zusammen mit dem ersten, 2011 vollendeten Bauabschnitt hat der Park eine Fläche von 3,6 Hektar. Er ist Teil des Landschaftsparks Region Stuttgart und ein beliebtes Ausflugsziel in der Stadt. Ein breit gefächertes Angebot erwartet die Besucher. Auszubildende der Fa. Mahle haben alte Werkzeuge und Maschinen zur Steinbearbeitung sowie Teile der Kranbahn restauriert.

Auf Informationstafeln wird der Travertinabbau gezeigt. Die Entstehung des Gesteins und die Rolle, die das Mineralwasser dabei spielt, sind ebenso beschrieben wie die zahlreichen Fossilien, die in den Steinbrüchen als Zeugnisse der Urzeit gefunden wurden: Ein Ausflug in die Geologie und Erdgeschichte und ein kleines Freilichtmuseum zur Industriegeschichte Bad Cannstatts.

Der Travertinpark wurde 2014 im Landeswettbewerb „Mittendrin ist Leben“ mit einem Preis ausgezeichnet.

Das Römerkastell wird Stadtteilzentrum

Durch den Wegzug des THW wurde der Westteil des denkmalgeschützten Römerkastells frei. Ein Teilgrundstück blieb in städtischem Eigentum. Die alte Reithalle wurde modernisiert und zur Turn- und Versammlungshalle umgebaut. Seit dem Schuljahr 2014/15 dient sie der Altenburg- und der Steigschule als Sporthalle und den örtlichen Vereinen als Übungshalle und für Veranstaltungen. Die Nord-West-Ecke des Areals erwarb die MKM Römerkastell, die bereits seit 2001 den Großteil des Römerkastells als Standort für Medienunternehmen entwickelt hat.



Unter Beachtung des Denkmalschutzes für das gesamte Ensemble werden derzeit die Bestandsgebäude modernisiert und mit einem ergänzenden Neubau im Innenhof entsteht ein zentrales Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot für Hallschlag und Altenburg. In dem Zusammenhang werden zwei Öffnungen zur Hallschlagsiedlung großzügiger gestaltet, um hier Verbindungen zu schaffen auch zum geplanten neuen Mehrgenerationenhaus.

Mehrgenerationenhaus – Forum 376

Mit Beginn der Sozialen Stadt gründete sich die Projektgruppe „Räume“. In ihrer Bestandsaufnahme dokumentierten die Teilnehmer, welche Räume für den Gemeinbedarf zur Verfügung stehen, wie diese genutzt werden, wo Synergien gesehen werden und vor allem welche Räume fehlen. Schon 2007 stand das Gebäude Am Römerkastell 69 zum Verkauf und die Stadt erwarb dieses Schlüsselgrundstück. Mittels einer Machbarkeitsstudie wurde festgestellt, dass die benötigten Räume auf dem Grundstück Am Römerkastell 69 realisiert werden können.



Auf der Basis der in der Bürgerbeteiligung definierten Anforderungen an einen Neubau wurde 2012/13 ein internationaler städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der einen hochklassigen Entwurf für den Neubau des Mehrgenerationenhauses Hallschlag erbrachte.

Der Neubau ergänzt die unter Denkmalschutz stehenden Nachbargebäude Am Römerkastell 71 bis 75, das Nachbarschaftszentrum und die Raufutterscheune in der ehemaligen Dragonerkaserne. Dort sind das Familienzentrum mit dem Kinderhaus, das Café Nachbar, der Mittagstisch des SbR, Räume der Mobilien Jugendarbeit, der AWO und seit 2014 der neue Kindergarten des Vereins IBIS untergebracht. Der Neubau wird vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss umfassen. In den Obergeschossen werden 18 barrierefreie Wohnungen für Ältere und Gehbehinderte entstehen und eine ambulant betreute Pflegewohngemeinschaft mit 9 Plätzen: Ein Wohnangebot, das im Stadtteil dringend nachgefragt wird.





12

Im Erdgeschoss wird der in Zukunft gemeinsame Mittagstisch der AWO und des Sbr angeboten. Die AWO Begegnungsstätte wird aus ihren bisher nicht barrierefreien Räumen im Alten Waschhaus in der Düsseldorfer Straße hierher umziehen. Die kleine internationale Kinderbücherei, bisher im Stadtteilbüro auf kleinstem Raum aufgebaut, bekommt mehr Platz und wird um einen für alle nutzbaren Medienraum erweitert. Das Familienzentrum bekommt Räume für die Elternarbeit.

Außerdem entsteht im Neubau der zentrale Eingang zum Mehrgenerationenhaus mit einer niederschweligen Anlaufstelle für alle Besucher mit ihren Anliegen. Ein Café, das auch die Gehwegbereiche an der Essener Straße und der Straße Am Römerkastell einbezieht, soll die Menschen zum Verweilen einladen. An dieser Stelle wird ein offener Durchgang als Verbindung der Siedlung mit dem Stadtteilzentrum im Römerkastell hergestellt. Das Mehrgenerationenhaus wird zur weiteren Vernetzung der verschiedenen haupt- und ehrenamtlichen Akteure im Stadtteil wesentlich beitragen und die gebaute Grundlage für die Verstetigung der Ergebnisse der Sozialen Stadt sein. Der Baubeginn ist 2016 vorgesehen.



13

Das Netz Hallschlag

Der Hallschlag verfügt über ein breit gespanntes Netz an ehrenamtlich Engagierten und ein vielfältiges professionelles Beratungs- und Betreuungsangebot. Im Laufe des Programms Soziale Stadt konnten Synergien entwickelt und die Zusammenarbeit der verschiedenen Träger vertieft werden. Eine Vielzahl sozialer Projekte besonders für Jugendliche konnte aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds gefördert werden. Für den zukünftigen gemeinsamen Betrieb des Mehrgenerationenhauses wird bereits an einem Konzept gearbeitet.

Modellvorhaben Hallschlag

Das Thema Bildung in einem umfassenden Sinn ist ein Kernthema seit Beginn der Sozialen Stadt im Hallschlag. Neue Möglichkeiten ergaben sich im Jahr 2011 mit der Genehmigung von acht Projekten im „Modellvorhaben Bildung“ mit einem Budget von insgesamt 200.000 Euro. Ein Schlüsselprojekt war dabei die Weiterentwicklung des Kinderhaus Hallschlag zum Familienzentrum, das mittlerweile in die Regelfinanzierung des Jugendamtes aufgenommen wurde. Als Bildungs- und Beratungszentrum öffnet sich das Kinderhaus dadurch für alle Familien im Stadtteil. Außerdem besteht mit dem Lernzentrum Hallschlag in der Bottroper Straße 8 ein breit gefächertes Bildungsangebot für alle Altersgruppen, das seit 2011 in verschiedenen nicht-investiven Programmen finanziert wird. Langfristig soll dieses Angebot im zukünftigen Mehrgenerationenhaus Am Römerkastell 69 integriert werden.

Nach sieben Jahren Soziale Stadt Zukunft Hallschlag zeigt die Zwischenbilanz, dass viele der ambitionierten Ziele der Stadtteilerneuerung bereits erreicht sind. Das Quartier entwickelt sich zunehmend zu einem attraktiven Wohnstandort, der nicht zuletzt jungen Familien einiges zu bieten hat.



14

Ein breit gefächertes Spektrum an Schulen, Kinder- und Familienbetreuung, eine hervorragende Spielflächenversorgung, ein differenziertes Wohnungsangebot, gute Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung an das ÖPNV-Netz und grüne Naherholungsräume vor der Haustüre. Mit dem Bau des geplanten Mehrgenerationenhauses wird das Gemeinwesen im Stadtteil langfristig gestärkt. Die verkehrliche Infrastruktur wird in den kommenden Jahren sukzessive an die Bedürfnisse des Wohnquartiers angepasst, die Begleitmaßnahmen zum Rosensteintunnel werden eine weitere Entlastung vom Durchgangsverkehr bewirken. Das Motto der Sozialen Stadt - Zukunft Hallschlag - war jedenfalls gut gewählt.

1. Rückbau Düsseldorfer Str. 44-64
2. Neubebauung Düsseldorfer 44-64, besondere Anerkennung beim Deutschen Bauherrenpreis 2014
3. Nastplatz neu - ruhige Grünzone
4. Dessauer Straße - neuer Bolzplatz
5. Travertinpark - abwechslungsreicher Naherholungsraum und Teil des Landschaftsparks Region Stuttgart
6. Westliches Römerkastell, bis 2011 Standort der THW-Zentrale
7. Gebäude der neuen Turn- und Versammlungshalle Hallschlag nach der Modernisierung
8. Am Römerkastell 69 vor dem Rückbau - Ausstellung KUNST376, Graffiti Dingo Babusch, Foto Cana Yilmaz
9. Neubau Am Römerkastell 69 - Wettbewerbsergebnis
10. Düsseldorfer Str. 44-64 vor dem Rückbau
11. Essener Straße, Balkonansicht nach Sanierung
12. Neue Bänke vor dem Alten Waschhaus, ein Wunsch der Senioren
13. Bürgergärten e. V.
14. TVH Turn und Versammlungshalle nach Modernisierung
15. Stadtteilbüro in der Düsseldorfer Straße 25
16. Neue Treppe - auf der Römerstaffel vom Neckartal zum Hallschlag
17. Travertinpark - Weg auf der ehemaligen Güterbahntrasse
18. Travertinpark - Geräte zur früheren Steinbearbeitung



16



17



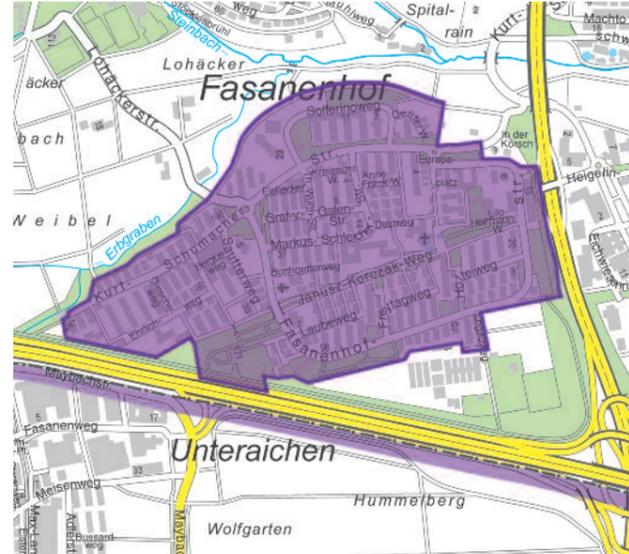
15



18

Möhringen 3 -Fasanenhof-

Gebiet Nr. 2 in der Übersichtskarte



Der Möhringer Stadtteil Fasanenhof wurde ab den 1960er Jahren aufgesiedelt. Die Fläche nördlich der Autobahn A 8 und westlich der Bundesstraße B 27 befand sich seit 1940 in städtischem Eigentum. Entsprechend dem damaligen städtebaulichen Leitbild entstanden bis zu 20-geschossige, scheibenförmige Wohnhochhäuser umgeben von Zeilenbau und Reihenhausgruppen sowie einzelnen Punkthochhäusern. Hier besonders erwähnenswert das von Hans Scharoun entworfene Hochhaus „Salute“.

Seit dem Einwohnerhöchststand 1966 mit 9.899 Einwohnern verzeichnete der Stadtteil stetige Einwohnerrückgänge bei gleichzeitiger Veränderung des Sozialgefüges, der Arbeitslosenquote und des Anteils an Sozialhilfeempfängern. Auch wirkten die isolierte Lage des Stadtteils, bis Ende 2010 ohne Stadtbahnanschluss und die ständige Verschlechterung der Nahversorgung belastend auf das Wohnen im Stadtteil. Mit der Aufnahme der Siedlung in das Programm „Soziale Stadt“ im Jahr 2003 und mit den in diesem Zusammenhang realisierten Projekten wandelte sich der

Stadtteil zusehends wieder in ein attraktives und lebenswertes Wohngebiet, was auch die im Sommer 2013 durchgeführte Befragung der Bewohner zum 10-jährigen Jubiläum der „Sozialen Stadt“ belegt.

In fünf Themenfeldern wurden in der Sozialen Stadt Fasanenhof in den Arbeitskreisen der offenen Bürgerbeteiligung kontinuierlich Projekte entwickelt:

- AK 1** Kinder und Jugendliche
- AK 2** Verkehr
- AK 3** Lärm
- AK 4** Gebäudeplanung und Gebäudesanierung
- AK 5** Soziales und kulturelles Miteinander

Im AK 1 -Kinder und Jugendliche- war das Leitprojekt die Modernisierung des Kinder- und Jugendhauses. Am 13. November 2007 konnte nach rund einem Jahr Bauzeit und mit einer Investition von



Sanierung Möhringen 3 -Fasanenhof- Projektdaten Nr. 2

- Lage** Stadtbezirk Möhringen
- Gebietsgröße** 73,9 Hektar
- Programm** SSP – Programm Soziale Stadt
- Förderrahmen** 5,9 Millionen Euro
- Modellvorhaben** 700.000 Euro
- LOS-Projekte** 280 000 Euro
- Programmlaufzeit** 2003 bis 2015



rund 1,2 Millionen Euro die Wiedereinweihung gefeiert werden. Auch wurden Spielflächen und Bolzplätze nach und nach modernisiert: Solferinoweg, Ost-Spielplatz, Delpweg und der Märchenspielplatz im Wäldchen. Mit dem neu angelegten Bürgergarten, dem benachbarten Backhaus und der Modernisierung der westlichen Grünanlage mit Skaterparcours rund um das Kinder- und Jugendhaus erhielt der Fasanenhof ein besonders attraktives Freizeitangebot. Hier treffen sich die Menschen zu beliebten Stadtteilstellen. Nach Abschluss des Stadtbahnbaus legte die SSB auf dem Deckel des Tunnels der neuen Linie U6 einen attraktiven Grünzug an. Auf Wunsch der Bürger wurden dort im Programm Soziale Stadt am Janusz-Korczak-Weg Bewegungsgeräte für alle Generationen integriert.

Im AK 2 -Verkehr- waren die Leitprojekte die Modernisierung der beiden Kreuzungen Europaplatz und Lohackerstraße zu attraktiven Stadtteileingängen. Als Kreisverkehre wurden beide mit jeweils rund 350 000 Euro in den Jahren 2006 und 2007 umgebaut. Auch die Straßenumgestaltungen Kurt-Schumacher-Straße, Fasanenhofstraße und Markus-Schleicher-Straße waren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und in der Markus-Schleicher-Straße insbesondere auch zur Erhöhung der Sicherheit im Vorbereich der Fasanenhofscheule.

Der AK 3 -Lärm- hatte im Sommer 2006 mit der Begleitung der Diplomarbeit der Uni Karlsruhe „Wie belästigt fühlen Sie sich von Lärm“ fundierte Erkenntnisse aus der in diesem Zusammenhang durchgeführten Bürgerbefragung erhalten.

Das Leitprojekt des AK 4 -Gebäudeplanung und Gebäudesanierung- war und ist die Neubebauung des Europaplatzes. Das in die Jahre gekommene Nahversorgungsquartier bedurfte dringend einer neuen Orientierung.





8 Aus diesem Grunde entschlossen sich die privaten Eigentümer zur Durchführung eines städtebaulichen Architekten- und Investorenwettbewerbs. Am 11. September 2007 tagte das Preisgericht. Nachdem die GWG und die Hofkammer die neuen Eigentümer wurden, erfolgte im Dezember 2012 die lang ersehnte Grundsteinlegung. Am neuen Europaplatz entstanden drei Punkthäuser mit insgesamt 47 Eigentumswohnungen sowie rund 225 Mietwohnungen und ein Centerbau mit rund 3.300 m² Verkaufsfläche. Die Eigentumswohnungen wurden im Sommer 2014 bezogen, der Bezug der Mietwohnungen erfolgt im Frühjahr/Sommer 2015. Im Süden des Baufeldes entstand eine fünfgruppige Tageseinrichtung für Kinder mit angrenzendem Familienzentrum. Die Einrichtung wird vom in Stuttgart neuen Träger, SOS Kinderdorf, geführt.

Die privaten Eigentümer investierten zusammen rund 80 Millionen Euro in den Neubau. Rund 1,4 Millionen Euro wurden am Europaplatz durch das Förderprogramm Soziale Stadt finanziert. Dazu gehören die planerische Vorbereitung, der Rückbau des Bestands, die Platzgestaltung im Übergang zur Stadtbahnhaltestelle und ein Zuschuss für den Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung.



10 Am Europaplatz 26A entstanden Räume für das bürgerschaftliche Engagement. Am 6. März 2015 eröffnete dort der Bürgertreff mit einem Büro des Bürgervereins, zwei Besprechungsräumen und einer Küche. Der Bürgertreff ist die bauliche Grundlage für die Verstärkung der positiven Entwicklung im Stadtteil.

Mehrere private Hauseigentümer nutzten die Möglichkeit, im Rahmen der Sanierung ihre Gebäude unter Erhalt eines Zuschusses durchgreifend zu modernisieren und erhielten so zu ihren Gesamtkosten von rund 1,5 Millionen Euro Zuschüsse von rund 335.000 Euro. Auch die Wohnungsunternehmen haben in den letzten 10 Jahren ihre Mietwohnungen in Fasanenhof meist durchgreifend modernisiert.

Der AK 5 -Soziales und kulturelles Miteinander- hat zahlreiche Projekte initiiert bzw. führt diese nach wie vor mit großem ehrenamtlichen Engagement weiter. Exemplarisch hierfür benannt wird das seit Einrichtung des Wochenmarktes im Juli 2008 von den Ehrenamtlichen durchgeführte Marktcafé. Bei Kaffee und Kuchen steht dabei die Begegnung im Vordergrund und stets kann Aktuelles vom Bürgerverein in Erfahrung gebracht werden. Auch das seit Mitte 2005 vom Bezirksamt Möhringen initiierte Erzählcafé, das einmal monatlich durchgeführt wird, erfreut sich großer Beliebtheit. Im Bereich der Gemeinwesenarbeit wurde im Sommer 2008 ein sogenannter Runder Tisch Gemeinwesen gestartet, der seitdem zweimal jährlich vom Bürgerverein einberufen wird.

Seit Herbst 2008 erscheint zweimal jährlich die kostenlose Stadtteilzeitung, ein wichtiges Informationsportal der Sozialen Stadt und des „Bürgervereins Fasanenhof – Hier leben wir.“ Hier werden aktuelle Themen besprochen und Informationen zu Veranstaltungen bekanntgegeben. Die Stadtteilzeitung wird von den Ehrenamtlichen in alle Haushalte des Stadtteils verteilt.

Zur Evaluierung des Soziale Stadt Prozesses führte die Stadt gemeinsam mit dem Bürgerverein Mitte 2013 eine Bürgerumfrage durch. Rund 2600 Adressaten wurden mittels einer stichprobentypischen repräsentativen Auswahl vom Statistischen Amt ermittelt und erhielten einen zweiseitigen Fragebogen. Die Rücklaufquote lag bei 44 Prozent. Im Ergebnis wurden die Veränderungen der letzten fünf Jahre im Stadtteil zu 70 Prozent mit sehr stark und stark bewertet. Die Bereitschaft, sich künftig an Projekten zu beteiligen, liegt bei 41 Prozent. Der Frage, ob es gegenwärtig in Fasanenhof angenehmer zu wohnen ist als vor fünf Jahren, stimmten 67 Prozent sehr sowie eher zu. Auch die Frage, ob der Fasanenhof der Ort ist, an dem man gerne Wohnen bleiben möchte, beantworteten 80 Prozent zustimmend.

Im Ergebnis war, nach Einschätzung aller Beteiligten, die Soziale Stadt Fasanenhof wichtig und wertvoll für die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Stadtteils. Eine gute Basis für die Verstärkung der entstandenen Strukturen wurde gemeinsam geschaffen und es sind Orte entstanden, an denen sich Menschen begegnen, soziale Kontakte bilden und festigen können. Der Bürgerverein „Fasanenhof – Hier leben wir“ ist nach Abschluss des Förderprogramms der zuständige Ansprechpartner der Verstärkung um weiterhin mit guten und konstruktiven Ideen die Weiterentwicklung des Stadtteils zu begleiten.

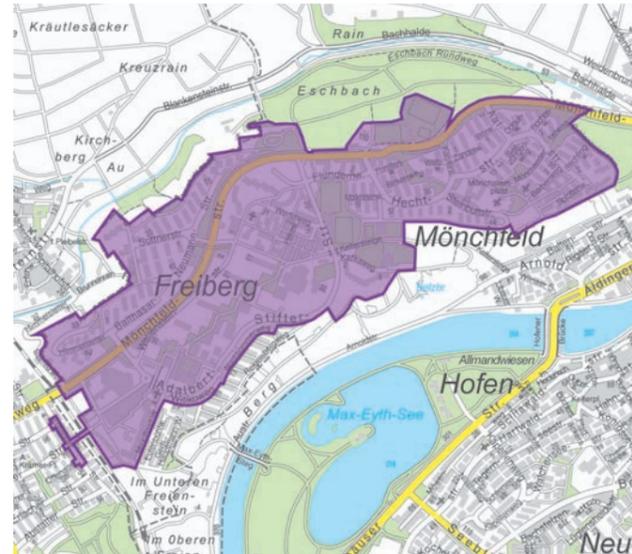


1. Einweihung des Märchenspielplatzes am Wäldchen
2. Kinder- und Jugendhaus modernisiert, Foto Architekt Vöhringer
3. Markus-Schleicher-Straße vor der Umgestaltung
4. Markus-Schleicher-Straße nach der Umgestaltung
5. Der alte Europaplatz - Einkaufszentrum aus den 70er Jahren
6. Der neu gestaltete Europaplatz
7. Der neu gestaltete Europaplatz aus der Luft
8. Das Kunstprojekt High Noon taucht den Europaplatz vor seinem Rückbau in rosa
9. Gründung des Bürgervereins „Fasanenhof – Hier leben wir“
10. Das beliebte Angebot Erzählcafé feiert im Jahr 2014 sein 10-jähriges Bestehen
11. Überdimensionierten Kreuzung Fasanenhofstraße / Kurt-Schumacherstraße und Lohäckerstraße vor der Umgestaltung zum Kreisverkehr
12. Der neue Kreisverkehr



Mühlhausen 1 -Freiberg/Mönchfeld-

Gebiet Nr. 3 in der Übersichtskarte



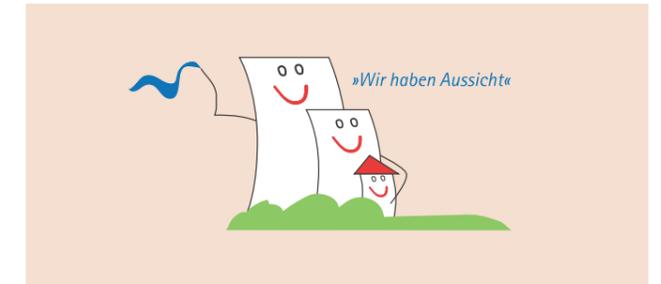
Wie viele Siedlungen nach dem 2. Weltkrieg. So wurden auch die Stadtteile Mönchfeld und Freiberg ab 1956 bzw. 1964, nach dem Leitbild der gegliederten, aufgelockerten Stadt entwickelt und zogen überwiegend junge Familien an. Im Laufe der Zeit setzt ein Strukturwandel ein. Der Anteil der Familien ging zurück, der Anteil an Senioren und Alleinerziehenden nahm zu. Auch zogen vermehrt Menschen mit Migrationshintergrund in die Stadtteile. Bevölkerungsrückgang, Überalterung, schwindende Infrastruktur und eine zunehmende soziale Schieflage gaben zusammen eine Mischung negativer Entwicklungstrends, die mit der Aufnahme des Gebietes in das Soziale-Stadt-Programm aufgefangen werden sollten. Landesweit war das Gebiet Mühlhausen 1 -Freiberg/Mönchfeld- zusammen mit Singen, Ulm und Mannheim 1999 das erste, in dem der damals neue Ansatz des Programms mit intensiver Bürgerbeteiligung zum Tragen kam.

Heute lebt man wieder gerne hier. Das modernisierte Jugendhaus und das neu für beide Stadtteile eingerichtete Bürgerhaus sind wichtige Anlaufpunkte. Das Wohnungsangebot ist deutlich verbessert. Umfassend modernisierte Wohnungen im Bestand, sowie Neubauten als Ersatz für nicht mehr sanierungsfähige Bausubstanz und auch als Nachverdichtung machen die Stadtteile auch wieder verstärkt für junge Familien attraktiv. Mit ihrer Aussichts- lage hoch über dem Neckar und viel Grün, einer guten verkehrlichen Anbindung und doch im Inneren ruhig, entfalten Freiberg und Mönchfeld ihre Qualitäten. Der öffentliche Raum wurde durch die Umgestaltung von Straßen und Plätzen sowie die Modernisierung und Erweiterung der Spiel- und Freiflächen entscheidend verbessert. Beispiele sind die Umgestaltung des Mönchsteinplatzes 2008 und des Marktplatzes in Freiberg 2008/09, sowie die schrittweise Modernisierung der öffentlichen Spielflächen, zuletzt an der Aalstraße 2010.



Sanierung Mühlhausen 1 –Freiberg/Mönchfeld- Projektdaten Nr. 3

Lage Stadtbezirk Mühlhausen
Gebietsgröße 115 Hektar
Programm SSP – Programm Soziale Stadt
Förderrahmen 13,7 Millionen Euro
Modellvorhaben 180 000 Euro
LOS-Projekte 380 000 Euro
Programmlaufzeit 1999 bis 2013



Die Verlängerung der Stadtbahnlinie bis Mönchfeld brachte nicht nur dem Stadtteil eine komfortable Verbindung in die Innenstadt. Auf der frei gewordenen Fläche der ehemaligen Endhaltestelle Freiberg wurde 2009 der Fun-Park neu angelegt, eine Trendsportanlage mit Bolzplatz, Basketball- und Beach-Volleyballfeld. Mit dem Wegfall der Unterführungen zur Endhaltestelle wurde der Rückbau der überdimensionierten Kreuzung Mönchfeldstraße/ Adalbert-Stifter-Straße verknüpft.

Das kleine Einkaufszentrum in Freiberg-Mitte wurde durch die Umgestaltung des Platzes attraktiver, Barrierefreiheit wurde hier konsequent umgesetzt.

Aus den verzichtbaren Verkehrsflächen wurden ein großer Sinnesgarten für das Wohnstift und viele dringend benötigte Parkplätze geschaffen. Die Adalbert-Stifter-Straße wurde in ihrem gesamten Verlauf um das Wohngebiet Freiberg als Wohnstraße hergestellt und baulich an das vorgeschriebene Tempo 30 km/h angepasst. Auch im Bereich des Bürgerhauses konnte durch Querparkstände das Parkplatzangebot deutlich erhöht werden. Im Bereich der Einfahrt zum Kaufpark Freiberg wurde ein kleiner Kreisverkehr eingerichtet. Die Nahversorgung wurde gestärkt. Wichtigstes Projekt dabei war die Modernisierung des Kaufparks Freiberg, der durch ergänzende Neubauten erheblich vergrößert wurde.

Durch nicht-investive Projekte z. B. im Programm „Lokales Kapital für Soziale Zwecke“ (LOS) ist es gelungen, auch Menschen, die ansonsten kaum für Beteiligungsprojekte und Stadtteilentwicklung zu erreichen sind, in die Soziale Stadt einzubinden. Ein Beispiel ist der Holzunterstand in der Suttnerstraße. Auslöser waren Beschwerden der Anwohner über Jugendliche, die sich an dieser Stelle gerne aufhielten, dabei aber durch ihre Lautstärke und das Liegenlassen von Müll die Anwohner störten. Die Lösung der Probleme ist ein mit allen Beteiligten abgestimmter Treffpunkt, den die Jugendlichen sowohl mit Pflanzen als auch mit Unterstützung der Mobilen Jugendarbeit selbst bauten. So konnte der lange schwelende Konflikt mit den Anwohnern entschärft werden. Über die sogenannten Modellvorhaben flossen weitere nicht-investive Mittel nach Freiberg und Mönchfeld. Als Beispiel sei das Kontaktbüro in den Fürsorgeunterkünften genannt, das heute über die Regelförderung des Sozialamts unterstützt wird.



Im Modellvorhaben konnte erprobt werden, ob es mit diesem Ansatz möglich ist, die Konflikte und Nöte der Bewohner in den Fürsorgeunterkünften zu mildern. Trotz der schwierigen Lebenslagen der Bewohner ist eine gelingende Nachbarschaft entstanden – mit Mittagstisch, Kochtreff, Tauschbörse und vielem mehr.

Der 2003 gegründete Bürgerverein Freiberg und Mönchfeld e.V. führt die in der Sozialen Stadt geschaffenen Strukturen des ehrenamtlichen Engagements weiter. Viele Aktionen und Veranstaltungen beleben das Bürgerhaus und machen es zum Herz des Stadtteils. Als Beispiel sei das jährlich stattfindende Internationale Bürgerfest genannt. Im Juli 2009 wurde in diesem Rahmen der Abschluss des Programms Soziale Stadt gefeiert und zahlreiche Bürger wurden für ihr langjähriges Engagement in der Bürgerbeteiligung geehrt.

Ein besonderes Beispiel für die Kreativität und Ausdauer der ehrenamtlichen Projektgruppen ist der Umbau der evangelischen Kirche Mönchfeld. Die Gruppe tagte zum ersten Mal im Juli 2000 und traf sich bis zum Abschluss im März 2009 insgesamt 26 Mal. Nachdem sie alle Möglichkeiten der Sanierung des maroden Gemeinde-

hauses untersucht hatten, war klar, dass eine Sanierung nicht zu finanzieren war und das Haus in dieser Größe eigentlich auch nicht mehr den Bedürfnissen der Gemeinde entsprach. Daraus entstand eine Idee, die alle Probleme gleichzeitig löste und in ihrer konsequenten Logik bestach: Das Gemeindehaus und den Kirchturm abbrechen, das frei werdende Grundstück für neue Wohnbebauung verkaufen und mit dem Erlös aus dem Grundstück die Kirche umbauen und sanieren! Der hohe Kirchenbau wurde durch eine Zwischendecke horizontal in zwei Ebenen aufgeteilt. Im Erdgeschoss wurde das bisherige Gemeindehaus untergebracht und im Obergeschoss der Kirchenraum. Der Saal im Erdgeschoss wird für Gemeindeveranstaltungen genutzt und auch von vielen Gruppen aus der Bevölkerung.

Als Gemeinbedarfseinrichtung dient er so auch der weltlichen Nutzung und das Projekt konnte aus Mitteln des Programms Soziale Stadt finanziell unterstützt werden. Rein kirchliche Einrichtungen können in diesem Programm sonst nicht gefördert werden. Zur spektakulären Sprengung des Kirchturms kamen mehrere hundert Besucher aus Mönchfeld und Umgebung.

Das moderne Gemeindehaus ist heute ein beliebter Treffpunkt mit vielfältigen Angeboten für die Menschen im Stadtteil. Bereits ab 2004 übernahm der Bürgerverein Verantwortung für die Vertretung der Prozesse der Sozialen Stadt. Nach und nach organisierte er die monatlichen Bürgerinformationsabende, gab die Stadtteilzeitung FreiMönch heraus und betreute die Homepage. Mitte 2005 wurde der Arbeitskreisbeirat durch das Projektforum Soziale Stadt (PSS) als Vertretungsorgan der bürgerschaftlich Engagierten innerhalb der Sozialen Stadt abgelöst. Im Frühjahr 2010 wurde daraus der Runde Tisch Freiberg-Mönchfeld, zu dem bis heute regelmäßig öffentlich eingeladen wird, um die Themen im Quartier aufzugreifen. Erklärtes Ziel war die Fortsetzung der offenen Bürgerbeteiligung nach Ende der Sozialen Stadt mit dem dem Verein zur Verfügung stehenden Personen und Mitteln. Bereits nach wenigen Monaten hatte sich der Runde Tisch zu einem Erfolgsmodell für den Verein und für die Freiburger und Mönchfelder entwickelt. Es ist für die Beteiligten sehr positiv und motivierend, wie ihre Anregungen und auch ihre Kritik von den Vertretern der Stadt aufgenommen werden und in den meisten Fällen auch eine befriedigende Lösung gefunden wird.

Im Sommer 2008 wurde eine Bürgerumfrage durchgeführt. 63 Prozent der Befragten bestätigten eine positive Veränderung im Stadtteil durch die Maßnahmen der Sozialen Stadt. In einem Aktivenworkshop im März 2009 ließen die Ehrenamtlichen der Sozialen Stadt die vergangenen Jahre Revue passieren und stellten fest, dass sie alle 1999 gesteckten Ziele erreicht hatten. Die Mitarbeit der Ehrenamtlichen und der Austausch mit der Stadtverwaltung wurden als bereichernd und motivierend empfunden. Aus Sicht der Ehrenamtlichen darf aber das Ehrenamt nicht überfordert werden. Daher wünschen sie sich ergänzend eine professionelle Unterstützung, die neue Themen im Stadtteil aufgreift und koordiniert.

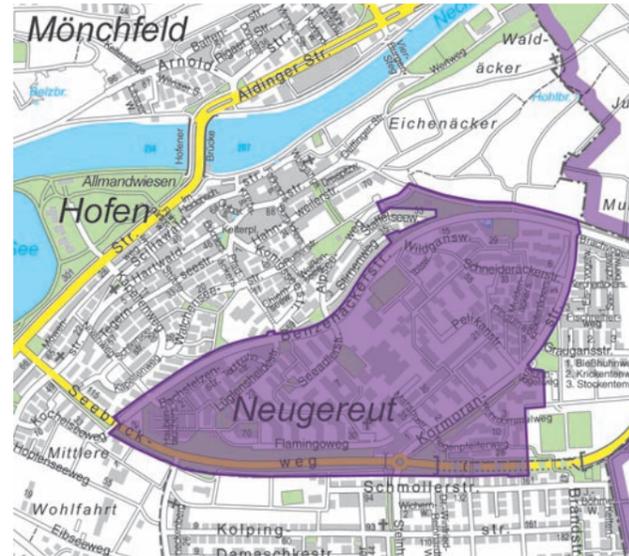
In der Anfang 2014 erschienenen Abschlussdokumentation, die beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung erhältlich ist, sind die durchgeführten Projekte, die Bürgerbeteiligung und die Evaluation ausführlich dargestellt.



1. Jugendhaus M9
2. Trendsportgelände Fun-Park
3. Rückbau der Adalbert-Stifter-Straße schafft Platz für zusätzliche Parkplätze und einen Sinnesgarten für das Wohnstift
4. Flanieren und Einkaufen im modernisierten Kaufpark
5. Neuer Garten des Wohnstifts
6. Minikreisel - Zufahrt zum Kaufpark
7. Marktplatz vorher
8. Marktplatz nachher
9. Die Verlängerung der Stadtbahn bis Mönchfeld
10. Der neu gestaltete Mönchsteinplatz
11. Nachverdichtung Wohnungsneubau Freiberg
12. Abschluss Soziale Stadt, Ehrenamtliche werden ausgezeichnet, Foto I. Butschek, NordRundschau
13. Modernisierter Kirchenraum

Mühlhausen 3 -Neugereut-

Gebiet Nr. 4 in der Übersichtskarte



Neugereut bildet eine der letzten großflächigen Stadterweiterungen Stuttgarts. Die Besiedlung begann 1969 und setzte sich bis in die 1990er Jahre fort. Städtebaulich geprägt wird der Stadtteil einerseits von großen und teilweise architektonisch missglückten Großwohnanlagen und andererseits von experimentellem und differenziertem Wohnungsbau in Terrassenhäusern. Beides ist Ausdruck des Siedlungsbaus Ende der 1960er Jahre zwischen Massenhousing und architektonischen Reformideen.

Neugereut hat als durchgrünter Stadtteil viel Potential, verfügt über eine gute Infrastruktur und ist mit der Stadtbahnlinie U2 gut an den ÖPNV angebunden. Die Siedlung ist von einer Ringstraße umgeben, von der aus die Innenbereiche über Stichstraßen erschlossen werden. Mit den großen autofreien Freiflächen im Innern des Quartiers entsteht die besondere Wohnqualität einer Gartenstadt. Allerdings ist die Gestaltung des öffentlichen Raums inzwi-

schen nicht mehr zeitgemäß. Plätze und Wege wirken vernachlässigt, das Grün ist zu üppig und weist ein Pflegedefizit auf. Die Orientierung des verkehrlichen Erschließungssystems ist an vielen Stellen unübersichtlich und Straßenräume wirken überdimensioniert. Spielflächen und Treffpunkte bedürfen der Erneuerung. Für die mittlerweile überwiegend ältere Bewohnerschaft mit einem Anteil von 75 Prozent an über 60-jährigen werden die langen Fußwege im einstigen Modellstadtteil zunehmend zur Belastung. Unter dem Motto „Frischer Wind in Neugereut“ begleitet seit 2009 das Stadtteilmanagement den Prozess der Bürgerbeteiligung vor Ort. Im Zentrum von Neugereut bietet das Stadtteilbüro eine ideale Anlaufstelle für die Bürgerinnen und Bürger. Nach fünf Jahren intensiver Abstimmungsprozesse mit der Bewohnerschaft sowie den Institutionen und Einrichtungen vor Ort, der Vergabe von konzeptionellen und umsetzungsorientierten Planungsaufträgen, werden die städtebaulichen Erneuerungen deutlich sichtbar.



Sanierung Mühlhausen 3 -Neugereut - Projektdaten Nr. 4

- Lage** Stadtbezirk Mühlhausen
- Gebietsgröße** 66 Hektar
- Programm** SSP – Programm Soziale Stadt
- Förderrahmen** 4,8 Millionen Euro
- Modellvorhaben** 65 000 Euro
- Stärken vor Ort** 135.000 Euro
- Programmlaufzeit** 2008 bis 2016

Masterplan „Grün- und Freiflächenkonzept Neugereut“

Der Masterplan „Grün- und Freiflächenkonzept Neugereut“ wurde zusammen mit den Bürgern 2010/11 erarbeitet. Auf der Grundlage dieses Konzeptes wurden Maßnahmen entwickelt, um den öffentlichen Raum den aktuellen Bedürfnissen anzupassen und funktionale Defizite zu beheben.

Im Frühjahr 2013 wurden als erstes Projekt aus dem Masterplan die Querungshilfen in der Kormoranstraße, der Pelikanstraße und im Flamingoweg umgesetzt. Die Erneuerung des Kleinkinderspielplatzes in der Lügenschheidestraße folgte im Herbst 2013. Im Sommer 2014 wurde das Umfeld der Arche – der Einrichtung der Mobilen Jugendarbeit – umgestaltet. Ines Wiedemann vom Büro Wiedemann + Schweizer entwickelte zusammen mit den Bürgern einen attraktiven Freibereich für die Angebote der Mobilen Jugendarbeit, der auch allen Bürgern etwas zu bieten hat. Der neue Aussichtspunkt ist sehr markant, hellrot lackiert und aus einem Schiffskontainer konstruiert. Er dient gleichzeitig als überdachter Treffpunkt, als Landmarke für das innere Wegenetz und verspricht Spaziergängern einen Blick ins Neckartal.



Der Spielplatz Flamingo wird seit Herbst 2014 modernisiert. Als neue Attraktion für die Altersgruppe der 3 bis 10-jährigen bietet dieser Spielplatz einen asphaltierten Pumptrack. Neben einem Spielgerät zum Klettern und Balancieren rundet ein Erdtrampolin das bewegungsorientierte Angebot ab. Die Einweihung des Spielplatzes Flamingo ist im Frühsommer 2015 vorgesehen.

Besonders wichtig ist die Modernisierung des Spiel- und Bolzplatzes an der Benzenäckerstraße. Der Platz ist in seinem jetzigen Zustand nicht mehr bespielbar. Da der Bolzplatz unbedingt erhalten werden soll, aber auch ein angemessener Lärmschutz für die Anwohner notwendig ist, wird er verkleinert und von den Wohngebäuden nach Nordwesten abgerückt. Ein den Lärm mindernder Bodenbelag und ein ebenfalls den Lärm dämpfender Ballfangzaun erlauben eine optimale Nutzung der Ballspielfläche von 7,5 Stunden an allen Werktagen. Auf den angrenzenden Grünflächen werden die Tischtennisplatten erneuert. Neu dazu kommen zwei Himmelschaukeln, eine Hüpfscheibe, Hängematten und Outdoor-Fitness-Geräte. Im Frühjahr 2015 beginnen die Bauarbeiten, die Fertigstellung der Bolzplatz- und Fitnessanlage für Jugendliche ist im Herbst 2015 vorgesehen.

Bereits 2010 wurde der Spielplatz an der Seeadlerstraße modernisiert, für den es zu Beginn der Sozialen Stadt schon eine fortgeschrittene Planung gab. Der Entwurf wurde in der offenen Bürgerbeteiligung weiterentwickelt und dann als Mehrgenerationenplatz realisiert. Insgesamt verfügt Neugereut damit bis Ende 2015 über eine ausgezeichnete Spielflächenversorgung für alle Altersgruppen.

Kinder- und Jugendhaus und Bürgerhaus

Das wohl wichtigste Projekt im Stadtteil ist die Modernisierung des Kinder- und Jugendhauses JimPazzo im Flamingoweg 24 und dessen Erweiterung zum Bürgerhaus. Das neue Haus soll allen Bewohnern in Neugereut eine Plattform für gemeinsame Aktivitäten bieten und kulturelle Angebote im Stadtteil bündeln. 2012 wurde auf der Basis einer Machbarkeitsstudie ein europaweiter nichtoffener Planungswettbewerb ausgeschrieben, aus dem das Büro Bez + Kock Architekten als Sieger hervorging. Die Konzeption beinhaltet die Modernisierung des Bestandsgebäudes sowie die Erweiterung durch einen Neubau. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2015 vorgesehen, mit der Inbetriebnahme des Jugend- und Bürgerhauses wird Anfang 2017 gerechnet.



7



8

Auch der öffentliche Freiraum rund um das Jugend- und Bürgerhaus soll aufgewertet und für alle Generation attraktiv gestaltet werden. Die Aufenthaltsqualität der Neuen Mitte mit Marktplatz und Spirillo-Ebene soll zum Verweilen und als Portal zum Grünzug auch zu Spaziergängen einladen. Barrierefrei und sicher soll der Marktplatz sein und mit seiner Möblierung ganz im Sinne der Sozialen Stadt dem Miteinander der Generationen dienen. Die Baumaßnahmen im öffentlichen Raum sind im Anschluss an die Arbeiten am Gebäude vorgesehen.

Das innere Wegenetz

Auch die Erneuerung des Inneren Wegenetzes rückt näher. Das Büro Planstatt Senner hat die Konzeption der zentralen Wegeachsen Arche - St. Monika, Schule – Schneiderackerstraße und Zentrum – Pelikanstraße erarbeitet. Die Entwurfsplanungen zu allen drei Bauabschnitten liegen seit Sommer 2014 vor. Mit der Umsetzung des ersten Bauabschnitts wird 2015 gerechnet. Zunächst mussten die Arbeiten an dem in den ersten Bauabschnitt integrierten Spielplatz Flamingo abgewartet werden.

Das Einkaufszentrum

Noch erfüllt das Einkaufszentrum seine Aufgabe als Nahversorgungsstandort für die Neugereuter Bevölkerung. Allerdings stehen einzelne Läden leer, der Zuschnitt der Ladenflächen ist nicht mehr zeitgemäß und die Anlage ist insgesamt sanierungsbedürftig. Eine große Zahl von Teileigentümern mit unterschiedlichen Interessen erschwert ein Gesamtkonzept.

Auf Initiative des zwischen 2011 und 2014 im Rahmen eines Modellvorhabens agierenden Centermanagements fanden regelmäßig Marketing-, Pflanz- und Reinigungsaktionen statt und die Eigentümer waren eng in kleinere Aufwertungsmaßnahmen eingebunden. Die Bemühungen um grundlegende Erneuerungen, wie z. B. das Zusammenfassen von Ladeneinheiten oder Modernisierungen



9

am gesamten Gebäudebestand, waren bisher nicht erfolgreich. Die Erneuerung wird sich deshalb in den kommenden Jahren auf die Aufwertung der öffentlichen Fußgängerzone konzentrieren. Es ist vorgesehen, das Gestaltungskonzept der Außenbereiche am Jugend- und Bürgerhaus Flamingoweg 24 auf diesen Bereich auszuweiten.

Verstetigung - Stadtteilidentität

Die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Stadtteil und die Verstetigung der bürgergetragenen Beteiligungsprozesse sind wichtige Anliegen in der Sozialen Stadt. In Neugereut besteht seit über 40 Jahren ein aktiver Bürgerverein, der unter anderem regelmäßig eine Stadtteilzeitung herausgibt. Viele Mitglieder engagieren sich in den Projektgruppen und Arbeitskreisen der Sozialen Stadt, nicht wenige wohnen seit 40 Jahren hier.

Öffentliche Stadtteilspaziergänge wirken sich positiv auf den Identifikationsprozess der Bewohnerschaft aus und tragen außerdem zur Verbesserung des Stadtteilimages bei. Im Oktober 2012 nahmen über 50 Besucher am ersten Städtebau - Spaziergang in Neugereut teil. „Vom Ideenwettbewerb zur gebauten Wirklichkeit“ hatte das Architektenteam um Dorothee Keuerleber, Peter Fallner und Frank Lehmann, die Veranstaltung überschrieben. Der Auftakt erfolgte im Ökumenischen Gemeindezentrum mit einer Einführung in das komplexe Thema zur Entwicklung des einstigen Modellstadtteils. Danach wurden mit den Kulturdenkmälern „Schnitz“ und den „Zackendachhäusern“ und fünf weiteren Stationen im Stadtteil die praktischen Beispiele in Augenschein genommen.

Das Projekt „Gesund im Alter“ wurde in enger Zusammenarbeit mit den Institutionen, Einrichtungen und Vereinen vor Ort gestartet. Zum Workshop „Gesund Leben und Wohnen im Alter“ im November 2014 erhielten alle Einwohner über 60 Jahre eine Einladung - mit großer Resonanz. Etwa 60 Teilnehmer diskutierten zwei Tage lang die Themen Bewegung, Ernährung, Gemeinschaftliches



10

Wohnen und Gesundheit. Nun sollen die Angebote zur umfassenden Gesundheitsförderung im Stadtteil angepasst werden. Erklärtes Ziel der Älteren ist es, möglichst lange aktiv und fit zu bleiben, um am gesellschaftlichen Leben teilnehmen und selbstbestimmt den Alltag in den eigenen vier Wänden gestalten zu können.

Weitere Informationen zur Sozialen Stadt Neugereut unter www.stuttgart-neugereut.de

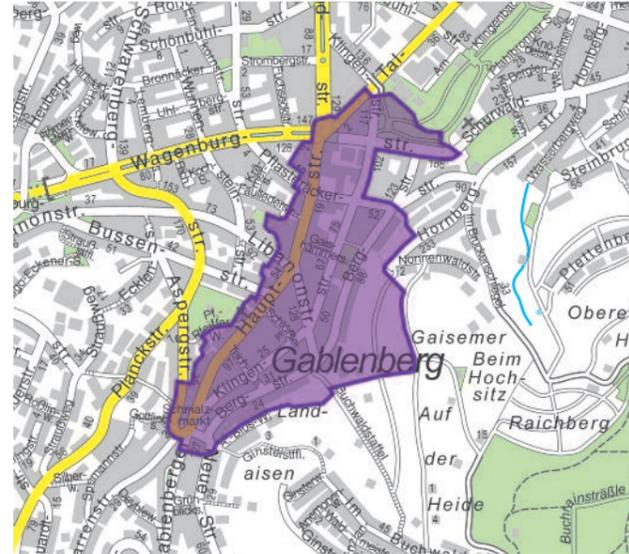


11

1. Neu gestaltetes Umfeld Arche, attraktive Freifläche
2. Neu gestaltetes Umfeld Arche, Aussichtscontainer
3. Städtebaulicher Spaziergang Oktober 2012
4. Neu gestalteter Kleinkinderspielplatz Lüglensteide, Motiv Raupe Nimmersatt
5. Pumtrack als neue Attraktion auf dem Spielplatz Flamingo
6. Beteiligung der Kinder und Jugendlichen zum Spiel- und Bolzplatz Benzenackerstraße
7. Zur Umgestaltung vorgesehene Kinder und Jugendhaus JimPazzo
8. Jugend- und Bürgerhaus, Entwurf des Wettbewerbssiegers
9. Einkaufszentrum Neugereut
10. Bürgerforum Gesund leben und wohnen im Alter
11. Eröffnung des neu gestalteten Mehrgenerationenspielplatz Seeadlerstraße

Stuttgart 30 -Gablenberg-

Gebiet Nr. 5 in der Übersichtskarte



Gablenberg gehört zum Stadtbezirk Ost und ergänzt dort die Sanierungsgebiete Stuttgart 24 -Ost- und Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach-. Der Stadtteil mit seiner ausgeprägten Tallage wird durch die Höhenrücken Gänsheide und Ameisenberg räumlich von der Stuttgarter Innenstadt getrennt. Die abgelegene Lage führte dazu, dass Gablenberg bis ins Zeitalter der Industrialisierung ein armer und kleiner Weiler blieb. Die ältesten erhaltenen Gebäude stammen noch aus der Zeit vor 1800. Erst im Zuge der Stadterweiterungen Ende des 19. Jahrhunderts erreichte die Großstadt Gablenberg.

Es entstanden Quartiere im Stil der Gründerzeit mit den typischen Gestaltungsmerkmalen dieser Zeit. In der Zwischenkriegszeit errichteten in Stuttgart viele gemeinnützige Baugenossenschaften Wohnsiedlungen in 2-4 geschossiger Zeilenbauweise, so auch z.B. in der nördlichen Klingenstraße. Große halböffentliche Höfe lassen mehr Licht und Luft in die Wohnungen. Der heutige Schmalzmarkt ent-

stand 1935 und markiert den südlichen Auftakt der Gablenberger Hauptstraße. Im zweiten Weltkrieg wurde lediglich der Bereich um die Petruskirche herum von Kriegszerstörungen verschont. Hier finden sich die ältesten verbliebenen Gebäude Gablenbergs. Aus einem 52,8 Hektar großen Untersuchungsbereich hat der Gemeinderat am 03. Juli 2014 zunächst einen 24,4 Hektar großen Teilbereich beidseitig der Gablenberger Hauptstraße als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Anlass für die Förderung ist die starke Verkehrsbelastung und mangelnde Aufenthaltsqualität, der als Rückgrat durch das Gebiet führenden Gablenberger Hauptstraße mit ihren überwiegend kleinteiligen Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbestrukturen. Dies führt zu einer starken Fluktuation bei den Bewohnern und Gewerbetreibenden und in Teilbereichen zu einer Vernachlässigung der Bausubstanz. Ein Trading-Down-Effekt macht sich bereits bemerk-



Sanierung Stuttgart 30 -Gablenberg- Projektdaten Nr. 5

Lage Stadtbezirk Ost
Gebietsgröße 24,4 Hektar
Programm SSP – Soziale Stadt – Investitionen im Quartier
Förderrahmen 2,83 Millionen Euro
Programmlaufzeit 2014 bis 2022

1. Hohes Verkehrsaufkommen in der Gablenberger Hauptstraße
2. Blick vom Sonnenwege auf Gablenberg
3. Begleitgruppe Gablenberg
4. Parkdruck in der Bergstraße
5. Blick in die Libanonstraße
6. Schloßlestraße - ein gründerzeitliches Juwel

bar. Hier gilt es, gegenzusteuern und die Qualität der Nahversorgung für die Anwohner langfristig zu sichern und zu verbessern. Bereits vor der Festlegung als Sanierungsgebiet wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen mit der Bürgerbeteiligung begonnen. In einem offenen Dialog bei der gut besuchten Auftaktveranstaltung wurden Problemschwerpunkte benannt und Handlungsansätze diskutiert. Anschließend formierte sich aus interessierten Bürgern verschiedener Interessengruppen und Vereine eine Begleitgruppe, die bei einem weiteren Treffen Entwicklungsschwerpunkte und Maßnahmenansätze der zukünftigen Sanierung vertiefte. Auch aus Sicht der Begleitgruppe bildet die Neuordnung des Verkehrs die wichtigste Voraussetzung für eine Stärkung der zentralen Ortslage und die Aufwertung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung und damit für das Gelingen der Stadtsanierung.

Folgerichtig sollen daher in einem ersten Schritt Planungsvarianten zur Umgestaltung der Gablenberger Hauptstraße erarbeitet werden. Ein weiterer Schwerpunkt der Sanierung wird die Verbesserung des Wohnumfelds sein. Gedacht ist daran, die Freizeitnutzung im Umgriff der Klingenbachanlage zu stärken und auf der Bergseite des Panoramahangwegs einen kleinen Höhenpark einzurichten.

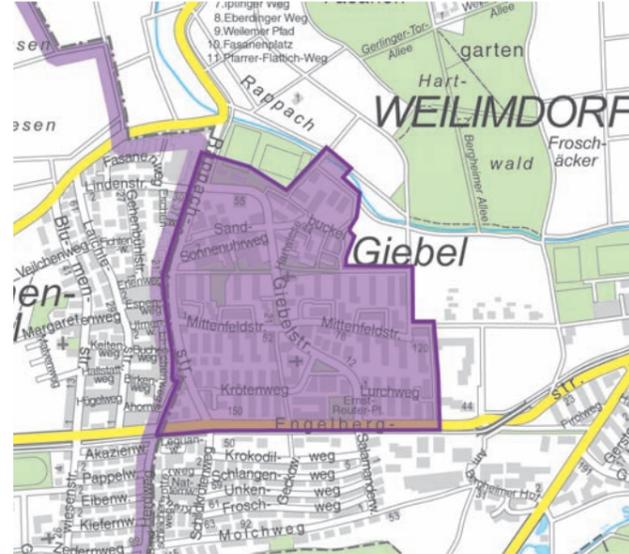
Eine sichere Radwegführung in der Klingenstraße, eine Weiterentwicklung des Schulstandorts der Grund- und Werkrealschule Gablenberg sowie eine Verbesserung der Kleinkindbetreuung werden zusammen mit Wohnbaugänzungen und Modernisierungen das Gebiet auch in Zukunft für Familien attraktiv machen. Seit Anfang 2015 werden die ehrenamtlichen Strukturen der intensiven Bürgerbeteiligung im Gebiet durch ein professionelles Stadtteilmanagement betreut, das in einem leer stehenden Laden in der Gablenberger Hauptstraße mit einem offenen Büro vor Ort präsent sein wird.

Bei den Beteiligungsprozessen kann die besondere Stärke von Gablenberg genutzt werden, nämlich die Fülle an ehrenamtlich getragenen Initiativen, die mit unterschiedlichen Schwerpunkten zu einem vitalen Gemeinwesen im Stadtteil beitragen.



Weilimdorf 4 -Giebel-

Gebiet Nr. 6 in der Übersichtskarte



Der Weilimdorfer Stadtteil Giebel wurde zwischen 1954 und 1964 als typische Nachkriegssiedlung geplant und gebaut. Nach dem Vorbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt entstanden vorwiegend 5-geschossige Zeilenbauten, deren Ost-West Ausrichtung breite Blickschneisen in die Landschaft und auf die großzügigen Grünflächen zwischen den Gebäuden bietet.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Jahr 2006 schuf die Grundlage für eine Aufwertung des in die Jahre gekommenen Stadtteils. Am 11. Mai 2007 wurde in einem leer stehenden Laden am Ernst-Reuter-Platz das Stadtteilbüro „Info-Eck Giebel“ eröffnet. Es ist Sitz des Stadtteilmanagements vor Ort und dient als Treffpunkt für die Themengruppen der offenen Bürgerbeteiligung. Die Bürgerinnen und Bürger erhalten hier stets aktuelle Informationen über alle Projekte der Sozialen Stadt.

Und es gab viel zu tun: besonders die Wohngebäude in Giebel wiesen zum Teil erhebliche Mängel auf, die Freiflächen waren vernachlässigt und wenig einladend. Trotz des vielen Grüns gab es nur einen Spielplatz für den im Stuttgarter Vergleich kinderreichen Giebel. So wurde als erste öffentliche Maßnahme der Spielplatz Mittenfeldstraße grundlegend erneuert. Zahlreiche Kinder und Jugendliche beteiligten sich bei der Planung und manche waren bei der Eröffnung angenehm überrascht, wie ihre Wünsche in die Tat umgesetzt wurden. Der Grundstein für die weitere erfolgreiche Kinder- und Jugendbeteiligung war gelegt.

Gleichzeitig begannen die örtlichen Wohnungsunternehmen mit der Aufwertung ihres Bestands. Durch Modernisierungen, sowie Abbruch und Neubau entstanden und entstehen attraktive Wohnungen, die besonders auch energetisch modernen Standards entsprechen. So ziehen nun vermehrt junge Familien nach Giebel.



Sanierung Weilimdorf 4 -Giebel- Projektdaten Nr. 6

Lage Stadtbezirk Weilimdorf
Gebietsgröße 37,7 Hektar
Programm SSP – Programm Soziale Stadt
Förderrahmen 6,48 Millionen Euro
Modellvorhaben 300.000 Euro
Programmlaufzeit 2006 bis 2016



Die Erweiterung des Sanierungsgebiets um den nördlichen Bereich des Stadtteils im Jahr 2010 ermöglichte die Einrichtung einer Naturbeobachtungsstelle auf einer städtischen Wiese hinter der Rappachschule. Die Themengruppe 3 „Kinder und Jugendliche“ setzte sich dafür ein, Kindern Gelegenheit zum naturnahen Spielen und Experimentieren auf der Wiese und am Bach des Schnatzgrabens zu geben. Schon seit 2008 finden jedes Jahr mehrere Aktionen unter Mitarbeit der Kinder und Jugendlichen auf der Naturbeobachtungsstelle statt. So entstanden z.B. Insektenstelen, ein abgebocktes Bachufer, eine Nährgehölzhecke, ein Wildblumenbeet und ein Niederseilgarten. Jedes Jahr im Herbst findet das Apfelfest statt, bei dem die Kinder selbst gesammelte Äpfel zu Saft pressen können. Besuche des Spielmobils „Mobifant“ und des Umweltmobils runden das Angebot ab. Für so viel Engagement der Ehrenamtlichen wurde die Naturbeobachtungsstelle beim Stuttgarter Umweltpreis mit einer Anerkennung bedacht.

Nicht nur Spielflächen fehlten in Giebel – es mangelte auch an Betreuungsplätzen für Kinder und geeigneten Räumlichkeiten für Jugendliche. Das alte Kinder- und Jugendhaus aus den 1980er Jahren war baufällig und platzte aus allen Nähten.

Durch die Sanierung bot sich die Chance, die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH beim Bau eines neuen Hauses mit Fördermitteln zu unterstützen. Im Herbst 2013 wurde die alte Holzbaracke abgerissen. Schon am 20. September 2014 konnte der Neubau mit einem großen Fest eingeweiht und seinen jungen Nutzern übergeben werden. In dem eleganten, schlichten Gebäude mit der markanten Holzfassade finden nun das deutlich größere Kinder- und Jugendhaus, eine viergruppige Kindertagesstätte und Stadträume für die Giebler Bürgerinnen und Bürger Platz. Schon am Grundriss erkennt man, dass das neue Haus ein generationenübergreifender Ort der Kommunikation ist: Das Kinder- und Jugendhaus und die neue Kindertageseinrichtung umschließen als Klammern einen zentralen Raum, der mit der Cafeteria das Herz des Gebäudes bildet. Im oberen Stockwerk runden Räume für den Bürgerverein, ein Mehrzweck- und ein Seminarraum das Angebot ab.

Apropos Bürgerverein: Am 28. September 2010 gründete sich der Bürgerverein Giebel Bergheim e.V. Er übernimmt nach und nach Aufgaben des Stadtteilmanagements. Schon heute organisiert der Bürgerverein die Kulturnacht und den vorweihnachtlichen Markt, beides sehr beliebte und gut besuchte Veranstaltungen im Stadtteil.





Nach Abschluss des Programms Soziale Stadt soll der Bürgerverein für die Verstetigung des Erneuerungsprozesses in Giebel sorgen und das bis dahin Erreichte bewahren, damit Giebel ein lebendiger, lebenswerter Stadtteil bleibt. Der Zusammenhalt im Stadtteil war deutlich zu spüren beim großen Fest zur Einweihung des umgestalteten Ernst-Reuter-Platzes am 22. Juni 2013. Bei der Organisation beteiligten sich Vereine und Geschäfte, die Kirchengemeinden und Schulen, das Jugendhaus und natürlich die Ehrenamtlichen der Sozialen Stadt. Und ganz Giebel feierte mit beim bisher größten Fest im Stadtteil.

Rund 15 Monate wurde an dieser umfangreichsten öffentlichen Maßnahme im Sanierungsgebiet gebaut. Bodenbelag und Beleuchtung wurden erneuert, der Platz und die anschließende Achse zum Krötenweg erhielten neue Spiel- und Bewegungsgeräte für alle Altersgruppen. Zusätzliche Sitzgelegenheiten wurden aufgestellt. Alte Bäume konnten erhalten werden und 22 wurden neu gepflanzt. An dem kleinen Hang zur Engelbergstraße wurde der Zugang zum Platz als gewendete Rampe gestaltet und geschickt mit Sitzstufen kombiniert. Um für den Platz insgesamt und die Zugänge



zu den Geschäften eine barriere freie Gestaltung zu erreichen, haben die Eigentümer der angrenzenden Gebäude auch ihre privaten Flächen im gleichen Stil und auf eigene Kosten erneuert. Zur Verbesserung der Einkaufssituation und damit zur Stärkung der örtlichen Geschäfte wurden zusätzliche Stellplätze geschaffen.

Das große Highlight auf dem neuen Ernst-Reuter-Platz ist jedoch das als Fontänenfeld gestaltete Wasserspiel, das sich vor allem die Kinder gewünscht hatten. Insgesamt hat der zentrale Platz nun erheblich an Aufenthaltsqualität gewonnen und wird entsprechend gerne genutzt. Begegnungen aller Art, sei es der Schwatz mit dem Nachbarn, Spielen mit den Freunden, Aktionen des Jugendhauses bis hin zu fröhlichen Stadtteilstellen, dem Weihnachtsmarkt oder dem jährlichen Weinumtrunk, den die örtlichen Geschäfte organisieren: Für alles ist nun Platz. Zu den Gesamtkosten von rund 2,2 Millionen Euro für die Umgestaltung der 1,5 Hektar großen Fläche tragen der Bund und das Land aus dem Programm Soziale Stadt rund 1,3 Millionen an Fördermitteln bei. Die verbleibenden 900 000 Euro trägt die Stadt. Auch in der weiteren Umgebung hat die Stadt viel Geld in die Hand genommen und einige Straßenzüge



umgestaltet, so den Krötenweg, den Lurchweg, die Mittenfeldstraße und die Rappachstraße. Der Spagat zwischen mehr Sicherheit durch bessere Beleuchtung oder Gehwegnasen, mehr Parkplätzen für die vielen Autos im Stadtteil und mehr Aufenthaltsqualität im Straßenraum durch schönere Bepflanzung ist gelungen.

Stichwort Aufenthaltsqualität: Auch die vielen halböffentlichen Grünflächen im Stadtteil sollen attraktiver werden. Ein studentischer Ideenwettbewerb gab erste Impulse. Bürger, Wohnungsunternehmen und Vertreter der städtischen Ämter vertieften die Vorschläge. Eine Landschaftsarchitektin erarbeitete darauf basierend ein Grün- und Freiflächenkonzept, das nach und nach umgesetzt werden soll. Zwischen 2007 und 2010 konnten in Giebel mit Finanzmitteln aus dem Programm „Modellvorhaben“ starke Impulse im nicht-investiven Bereich gesetzt werden. So richtete die Neue Arbeit einen Stadtteilservice für eine Unterstützung im Bereich haushaltsnaher Dienstleistungen ein und bot einen Mittagstisch im Haus der Begegnung an.

Damit konnten langzeitarbeitslose Menschen weiter qualifiziert und gleichzeitig Bedarfslücken im Stadtteil geschlossen werden. Insbesondere der Mittagstisch wurde sofort gut angenommen und findet bis heute täglich statt.

Das Haus der Begegnung nutzte die Mittel aus den Modellvorhaben, um sich konzeptionell neu aufzustellen. Von einer Begegnungsstätte für ältere Menschen wandelte sich das Haus zu einer für alle Altersstufen und alle Kulturen offenen Einrichtung. Das Kinder- und Jugendhaus schließlich bot einen Ausbildungspakt an. Ein Netzwerk zwischen Schule, Jugendhilfeeinrichtungen und Betrieben wurde aufgebaut. Ziel war es, Jugendliche für technische Berufe zu begeistern und zu qualifizieren und so deren Chancen auf einen Ausbildungsplatz zu verbessern.

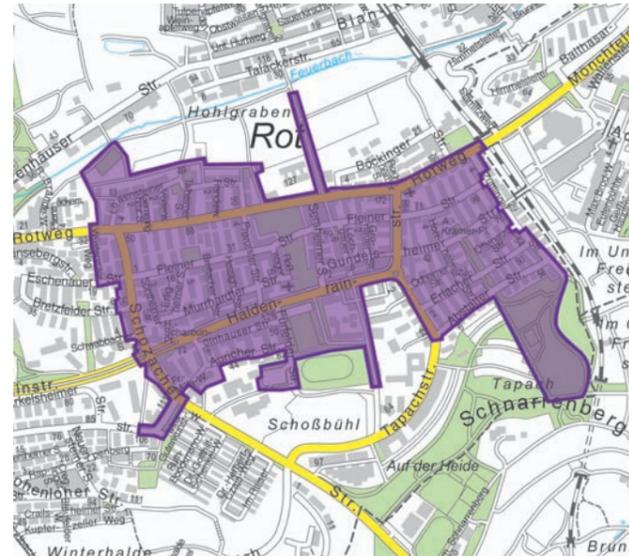
Seit 2006 hat sich sichtbar viel getan im Giebel - und damit sind nicht nur die äußeren Veränderungen wie der neue Ernst-Reuter-Platz oder sanierte Wohngebäude gemeint. Die Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich wieder wohler im Giebel. Sie halten zusammen und sind stolz auf ihren Stadtteil und das, was sie mit viel Engagement gemeinsam erreicht haben.



1. Stadtteilbüro der Sozialen Stadt Giebel am Ernst-Reuter-Platz
2. Der neu gestaltete Spielplatz Mittenfeldstraße erfüllt die Kinderwünsche - Wiese, Wasser, Sand, Schaukeln, Rutschen, Klettern
3. Von Kindern gestaltete Insektenstelen
4. Altes Jugendhaus - Außenansicht
5. Die Cafeteria - beliebter Treffpunkt im neuen Jugendhaus
6. Neubau des Jugendhauses mit KiTa und Bürgerräumen, Foto Architekt Kamm
7. Ernst-Reuter-Platz vor der Umgestaltung - vorwiegend Tristesse
8. Abbruch im Krötenweg, Modernisierung nicht möglich
9. Ernst-Reuter-Platz - Treffpunkt für Jung und Alt
10. SWSG Wohnungsneubau im Krötenweg, Foto Risel
11. Pumptrack-Strecke für kleine Radler und Bobbycar-Piloten
12. Eingang Haus der Begegnung - Willkommen in allen Sprachen

Zuffenhausen 6 -Rot-

Gebiet Nr. 7 in der Übersichtskarte



Die Siedlung Rot entstand am nördlichen Rand des Stadtgebiets ab 1949 als erste Großsiedlung nach dem 2. Weltkrieg in einer Zeit größter Wohnungsnot in der typischen meist viergeschossigen Zeilenbauweise mit großflächiger Durchgrünung. Noch heute wohnen viele Menschen im Stadtteil, die in den 1950er Jahren hier ein neues Zuhause gefunden haben. Als die Bürger im Laufe des Programms Soziale Stadt drei Mal Gelegenheit hatten, Straßen und Plätze neu zu benennen, fiel ihre Wahl auf den Architekten der beiden markanten Hochhäuser „Romeo und Julia“, Hans Scharoun als Namensgeber für den neuen zentralen Platz.

Für einen kleinen Quartiersplatz in Rot-Ost und eine Wegeverbindung zwischen der Schozacher Straße und dem Bürgerhaus wurden als Namensgeber zwei Roter Bürger der ersten Stunde gewählt. Friedrich Milla, der katholische Pfarrer, der schon im Flüchtlingslager in Zuffenhausen tätig war und danach 20 Jahre lang die

katholische Gemeinde in Rot betreut hat und Adam Krämer, der 1945 den Sportverein Batschka, den späteren SV Rot, mit gründete und lange Zeit leitete, werden bis heute wegen ihrer Verdienste um den Aufbau von Rot geschätzt. Die starke Verbundenheit vieler Bürger mit ihrem Stadtteil war letztlich auch für die Qualität der Bürgerbeteiligung entscheidend.

Das Bürgerhaus

Die Bürger von Rot nahmen die Möglichkeiten, die ihnen die Soziale Stadt bot, engagiert an. Das wichtigste war ihnen ein Bürgerhaus für alle. Durch die Umnutzung eines Teils des bestehenden Gemeindehauses der evangelischen Kirche konnte 2007 das Bürgerhaus eröffnet werden. Im Erdgeschoß betreibt die Caritas das Café Oase. Dort findet man nicht nur ein preiswertes gastronomisches Angebot, sondern auch immer jemanden zum Reden.



Sanierung Zuffenhausen 6 -Rot- Projektdaten Nr. 7

Lage Stadtbezirk Zuffenhausen
Gebietsgröße 66,7 Hektar
Programm SSP – Programm Soziale Stadt
Förderrahmen 9,9 Millionen Euro
Modellvorhaben 0,9 Millionen Euro
LOS-Projekte 300 000 Euro
Programmlaufzeit 2003 bis 2014



Nach einer Erprobungsphase, die im Rahmen nichtinvestiver Programme finanziert war, wurde der Betrieb der Oase in die Regelförderung des Sozialamts übernommen. Der Bürgerverein tagt im Bürgerhaus und veranstaltet regelmäßig das Roter Forum als Informations- und Diskussionsplattform für Themen im Stadtteil. Das jährliche Stadtteilstfest fand bis zur Eröffnung des Hans-Scharoun-Platzes 2014 im und um das Bürgerhaus statt und auch die Beratungsstelle „Leben und Wohnen im Alter“ des Bezirks hat hier ihre Räume. Das Bürgerhaus ist das Zentrum des Gemeinwesens in Rot und auch darüber hinaus ein beliebter Veranstaltungsort. Die Bürger haben sich dafür entschieden, dass ihr Bürgerhaus farblich zu ihnen passen soll und wählten für die Gestaltung die Farbe Rot.

Grünzug durch Rot

Mit dem Masterplan Grünzug durch Rot wurde ein Konzept für die Überarbeitung der Grünflächen im Stadtteil erarbeitet, das Stück für Stück umgesetzt wurde. Im Tapachtal mussten zunächst die Nutzungskonflikte bearbeitet werden, um die Fläche im Konsens neu zu ordnen. Heute sind die Beziehungen zwischen Anwohnern und Jugendlichen entspannt. Die Einrichtung von Treffpunkten für Jungen und Mädchen im Abstand zur Wohnbebauung war hilfreich. Für die Freunde des Grillens im Park fand sich eine Fläche, an der die Rauchschwaden die Anwohner nicht stören. Der Bolzplatz wurde saniert, ebenso der betreute Spielplatz.

Alle zusammen einigten sich auf gemeinsame Regeln für die Nutzung des Tapachtals. Das bemerkenswerte Schülerprojekt tRaumrot startete, indem an die 1.000 Schulkinder das Gelände um Uhlandschule, Rilke-Realschule und Porsche-Gymnasium unter die Lupe nahmen. Entstanden sind mit Beteiligung einer Schüler-AG ein großzügiger Aufenthaltsbereich in der Rotweganlage, eine Wegeverbindung zur Sporthalle und ein Busparkplatz für den gefahrlosen Ein- und Ausstieg bei Klassenfahrten. Nachdem beim Thema Fußballspielen auf öffentlichen Plätzen nach wie vor strenge Lärm-

schutzvorschriften gelten, wurden die Bolzplätze im Tapachtal und am Pliensacker baurechtlich abgesichert. Auf dem als erstes Projekt in der Sanierung modernisierten Bolzplatz in der Fleiner Straße ist wegen der Nähe zur Wohnbebauung das Spielen nur eingeschränkt möglich. Da Jugendliche jedoch nicht an den Rand der Quartiere verdrängt werden sollen, tut hier eine grundsätzliche Überarbeitung der immissionsrechtlichen Regelung not.

Jugendräume

An anderer Stelle war in der Jugendbeteiligung Ausdauer und viel Geduld gefordert. Neue Jugendräume für Rot wurden nach mehreren Anläufen an anderen Standorten letztendlich doch an Stelle des alten Holzhauses im Rotweg gebaut. Auch hier war die Lärmbelästigung der Anwohner ein Problem. Konfliktgespräche und die bauliche Lösung mit einem von der Wohnbebauung abgewandten Eingang brachten dann den Durchbruch. Im Sommer 2013 konnte die Mobile Jugendarbeit den Betrieb aufnehmen.

Hans-Scharoun-Platz

Rot fehlte schon immer ein zentraler Platz, an dem sich Nahversorgung und öffentliches Leben begegnen können. Zwar bildete der Knotenpunkt Schozacher Straße/Haldenrainstraße mit der Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs, einem Supermarkt und weiteren Nahversorgungsfunktionen sowie dem Hochhaus „Romeo“ eine gefühlte Mitte, doch städtebaulich war diese Mitte nicht erlebbar. Durch das neue Wohngebiet Im Raiser bekam die Stärkung der Nahversorgung zusätzliche Dringlichkeit.

2007 wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Das Votum der Bürgerbeteiligung floss in die Entscheidung für den Preisträger ein, die einstimmig zugunsten des Entwurfs von Kaiser + Kaiser fiel. Über den Namen des neuen zentralen Platzes mussten die Bürger nicht lange nachdenken: Die Wahl fiel auf den berühmten Architekten der Moderne Hans Scharoun, der mit den beiden





markanten Hochhäusern „Romeo und Julia“ ein wichtiges Symbol in Rot gesetzt hat. Mit zwei neu gebauten Raumkanten öffnet sich der Platz zur Stadtbahnlinie. Ein kleiner Gebäudewürfel, im Entwurf in der Sichtachse zum Bürgerhaus angeordnet, wurde bisher nicht realisiert, da ein schlüssiges Nutzungskonzept fehlt. In den zwei Bauten entstanden 44 Mietwohnungen, sieben Gewerbeeinheiten und Räume für einen Lebensmitteldiscounter.

Die Anlieferung des Supermarkts erfolgt von der Haldenrainstraße aus, um das nördliche Wohngebiet nicht zu belasten. Als Investor für die beiden Neubauten wurde die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) gewonnen. Der Platz selbst wurde über das Programm Soziale Stadt finanziert. Am 19. Juli 2014 wurde der Hans-Scharoun-Platz nach zweijähriger Bauzeit eröffnet.

Straßenumgestaltungen

Mehrere punktuelle Straßenumgestaltungen, die in der Bürgerbeteiligung entwickelt wurden, dienen in Rot vorwiegend der Entschleunigung des Verkehrs und der Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Die Fleiner Straße wurde im Abschnitt durch die Rotweganlage verkehrsberuhigt. Der lange gerade Rotweg wurde durch Gehwegnasen und Fahrradstreifen ruhiger. Entlang der Schozacher Straße wurde eine Baumreihe gepflanzt, die den Geh- und Radweg von der Straße abschirmt.

Der Überweg von der Else-Heydlauf-Stiftung in Richtung Bürgerhaus erhielt eine Mittelinsel. Der neue Friedrich-Milla-Weg verbindet die Wohngebiete Im Raiser und Mönchberg mit dem Bürgerhaus in der Auricher Straße. Die Kreisfläche des Tapachkreiselers zieren sieben Stelen, die von den Schulen in Rot gestaltet wurden, und das dynamische Logo der Sozialen Stadt Rot.



Via Romana

Anlass für das Projekt waren unter dem Arbeitstitel „Trinken im öffentlichen Raum“ die Gruppen von überwiegend Männern, die sich im Freien trafen, um Alkohol zu trinken. Da diese Treffen häufig einher gingen mit lauten Unterhaltungen und Streitigkeiten sowie dem Zurücklassen von Abfall, störten sich die Bewohner von Rot daran und waren besorgt um das Image des Stadtteils. Dieser Konflikt wurde bereits zu Beginn der Sozialen Stadt angesprochen.

Um den Konflikt zu lösen, wurde schrittweise mit einem künstlerischen Ansatz ein Konzept für einen akzeptierten Treffpunkt erarbeitet. Wolfgang Zaumseil, ein prozessorientierter Künstler und Architekt, betreute das Projekt. Gebaut wurde dieser Treffpunkt schließlich an der alten Römerstraße – daher Via Romana – zwischen dem Eingang zur Ernst-Abbe-Schule und dem Wohnheim Immanuel-Grözingen-Haus der Evangelischen Gesellschaft am Rotweg. In der Projektgruppe arbeiteten Anwohner, Männer aus der Zielgruppe, Sozialarbeiter, Wohlfahrtsverbände, die örtliche Polizei, verschiedene städtische Ämter und der Künstler Zaumseil über mehrere Jahre zusammen. Das Projekt Via Romana wurde 2006 mit dem Preis Soziale Stadt ausgezeichnet.



Neue Kindertageseinrichtung und Löwensteiner Plätze

In der in den 30er Jahren als städtebauliches Gesamtensemble entstandenen Rotwegsiedlung setzten die Bürger die Modernisierung der Kindertageseinrichtung an der Löwensteiner Straße aus dem Jahr 1954 und das Löwensteiner Plätzle ganz oben auf die Liste ihrer Sanierungswünsche. Zusätzlich wurde der Bedarf an Familienräumen festgestellt. Die bisher fünfgruppige Tageseinrichtung wird auf acht Gruppen für 140 Kinder im Alter von 0 -14 Jahren erweitert. Zusätzliche Flächen stehen für die Arbeit mit Familien und weitergehende Nutzungsangebote für die Bewohner des Stadtteils zur Verfügung. Die Kindertagesstätte und der angrenzende kleine Quartiersplatz werden im Frühjahr 2015 zeitgleich fertig sein.

Es sind die letzten Baumaßnahmen im Rahmen des Programms Soziale Stadt, das in Rot 2015 endet. Bereits im Rahmen des Roter Herbstfestes 2013 hat sich Rot von der Sozialen Stadt verabschiedet. Mehrere Bürgerinnen und Bürger, die sich über viele Jahre in den Arbeitskreisen und Projektgruppen der Bürgerbeteiligung engagiert hatten, wurden von Baubürgermeister Matthias Hahn für ihre Arbeit mit Ehrenmünzen der Stadt ausgezeichnet. Viele sind im Bürgerverein weiter aktiv, der sich um die Verstetigung der in der Sozialen Stadt bisher erreichten Fortschritte kümmert.

1. Das alte Holzhaus vor dem Rückbau
2. Die Jugendräume im neuen Holzhaus
3. Die Oase - gerne trifft man sich in der Cafeteria
4. Neue Mitte Hans-Scharoun-Platz, Foto Thomas Wagner
5. tRaumRot Menschenkette über die Haldenrainstraße
6. Eröffnung Via Romana am 28.02.2011
7. KiTa Löwensteiner Straße vor dem Rückbau
8. Die neue Tageseinrichtung für Kinder in der Löwensteiner Straße kurz vor der Fertigstellung
9. Klettergarten beim Interimsquartier der KiTa Löwensteiner Straße, Foto Baur
10. Roter Herbstfest und Abschluss Soziale Stadt, Foto Alexander Mak
11. SWSG-Neubau am Adam-Krämer-Platz





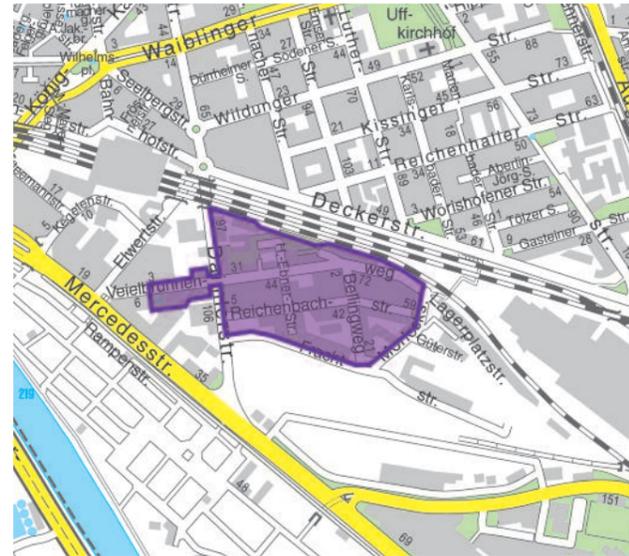
I. Sanierungsverfahren 2008 - 2014 gegliedert nach Förderprogrammen

SUW Stadtumbau West

- Bad Cannstatt 16** -Veielbrunnen-
- Bad Cannstatt 19** -Veielbrunnen West-
- Feuerbach 7** -Wiener Platz-
- Zuffenhausen 8** -Unterländer Straße-

Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen-

Gebiet Nr. 1 in der Übersichtskarte



Das Veielbrunnengebiet bildet eine „Wohninsel“ zwischen dem gewerblich strukturierten Bereich um den Südausgang des Cannstatter Bahnhofs und dem ehemaligen Güterbahnhof Bad Cannstatt. Die Gebäude aus dem 19. Jahrhundert, angeordnet in einer klaren Blockstruktur, besitzen häufig handwerklichen Charme, werden aber heutigen Anforderungen an Wohnqualität und Energieeinsparung oft nicht mehr gerecht. Das Quartier ist erheblichen Störungen von umgebenden Straßen und Bahntrassen ausgesetzt. Außerdem haben die Bewohner regelmäßig Beeinträchtigungen durch die zahlreichen Besucher der Veranstaltungen auf dem nahen Cannstatter Wasen zu beklagen. Eine Bürgerinitiative macht sich im Viertel für Lärmschutzmaßnahmen stark.

Wichtigstes Sanierungsziel ist es, die Wohnfunktion im Quartier zu stärken. Der Wohnungsbestand soll an moderne Bedürfnisse herangeführt werden. Trotz des schwierigen Umfelds ist ein hohes Interesse privater Eigentümer festzustellen, ihre Gebäude zu modernisieren. Im Verlauf der Sanierung konnten auch mehrere Flächen für den Neubau von Wohnungen gewonnen werden. Für ein Neubauprojekt mit rund 40 Wohneinheiten an der Heinrich-Ebner-Straße wurden alte Schuppen abgerissen. Neuer Wohnungsbau ist auch auf dem Gelände eines Schrotthandels entstanden, der mitten im Quartier angesiedelt war und verlagert werden konnte. Das ehemalige Kinderland-Areal am Veielbrunnweg wurde für Wohnungsneubau der GWG frei gemacht. An der Reichenbachstraße wurden marode Bestandsgebäude abgebrochen und die SWSG errichtet derzeit neue Wohnungen. Bei all diesen Maßnahmen konnten die Kosten für die Freimachung der Grundstücke als Ordnungsmaßnahmen in der Sanierung gefördert werden und so der Neubau von zahlreichen Wohnungen unterstützt werden.

Wie in allen Sanierungsgebieten, so wurde auch am Veielbrunnen der öffentliche Raum aufgewertet. Die Kreuzungsbereiche Bellingweg/Veielbrunnweg, Reichenbachstraße/Bellingweg und Veielbrunnweg/Heinrich-Ebner-Straße wurden umgestaltet. Der Grünzug zwischen Heinrich-Ebner-Straße und Daimlerstraße wurde aufgewertet und der kleine Spielplatz modernisiert. Die denkmalgeschützte Anlage der „Veielquelle“ wurde erneuert. Als hochmineralisierte Heilquelle, benannt nach dem berühmten Cannstatter Arzt Albert von Veiel, bildet sie einen besonderen Identifikationsort für das gesamte Gebiet. Unter anderem wurde ein barrierearmer Zuweg über eine schräge Rampe hergestellt, um den Cannstattern, die ihr Mineralwasser hier gerne auch für den Hausgebrauch abfüllen, den Transport zu erleichtern. Bei der Eröffnung 2007 empfahl der Ururenkel des berühmten Namensgebers der Quelle allen Besuchern den regelmäßigen Genuss des Cannstatter Wassers.



Sanierung Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- Projektdaten Nr. 1

Lage Stadtbezirk Bad Cannstatt
Gebietsgröße ca. 10,4 Hektar
Programm SUW Bund-Länder Programm Stadtumbau West (bis 2008 LSP)
Förderrahmen 14,7 Millionen Euro
Programmlaufzeit 2003 bis 2015



Eine Sonderstellung im Sanierungsgebiet nimmt die Umnutzung des Gebäudeensembles Bellingweg 21 zum Stadtarchiv ein. Mit einem Investitionsvolumen von rund 20 Millionen Euro ist es das bisher größte Projekt, das vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung als Bauherr in einem Sanierungsgebiet realisiert wurde. In dem denkmalgeschützten Kontorgebäude von 1921 und späteren Anbauten entstanden Räume für das bis dahin an mehreren Orten gelagerte Archivgut der Stuttgarter Stadtgeschichte, für die Mitarbeiter des Stadtarchivs und für Besucher, die im Archiv wissenschaftlich arbeiten wollen.

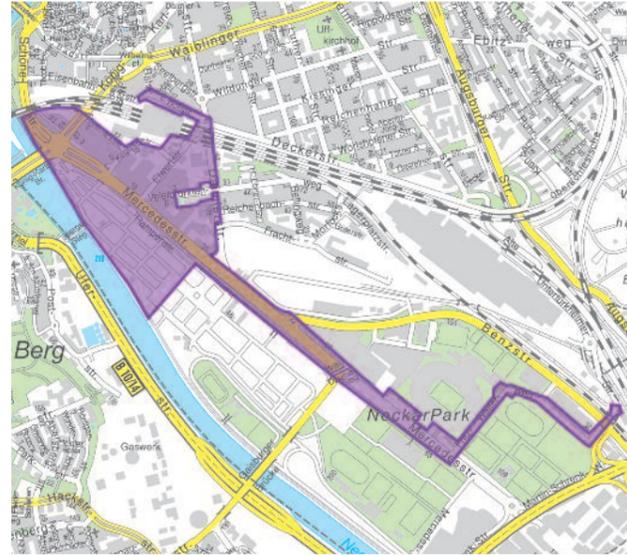
Das ehemalige Pförtnerhäuschen wurde ebenfalls saniert und steht heute als „Veielbrunnentreff“ der Gemeinwesenarbeit im Quartier zur Verfügung. Die Entwicklung des neuen Quartiers auf dem angrenzenden Güterbahnhofareal wird von den Bürgern im Veielbrunnen mit großem Interesse verfolgt. Bis dort mit dem Bau begonnen wird haben sie auf der Brachfläche einen BMX-Parcours angelegt, ein Sportangebot, das die Kinder und Jugendlichen gerne annehmen.



1. Spielplatz im Grünzug an der Heinrich-Ebner-Straße
2. Neuer Wohnungsbau der SWSG
3. Das neue Stadtarchiv an der Nahtstelle zwischen Veielbrunnen und Neckarpark
4. Veielbrunnentreff im alten Pförtnerhäuschen am Stadtarchiv
5. Rückbau einer Gewerbebrache für den Wohnungsneubau
6. Kreuzungsbereich vor der Umgestaltung
7. Kreuzungsbereich nach der Umgestaltung



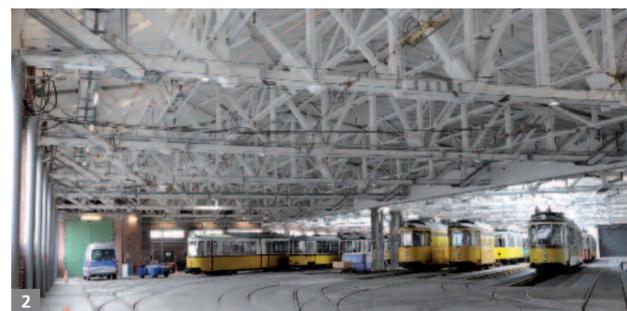
Bad Cannstatt 19 -Veielbrunnen West- Gebiet Nr. 2 in der Übersichtskarte



Das Gebiet liegt südlich des Bahnhofs Bad Cannstatt und schließt westlich an die Sanierung Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- an. Trotz der zentralen Lage – eine S-Bahn-Station vom Hauptbahnhof entfernt – hat sich der Bereich zwischen Bahnlinie und Mercedesstraße nur unterdurchschnittlich entwickelt. Er ist gekennzeichnet von heterogener und zum Teil sehr dichter Bebauung sowie von untergenutzten und brachgefallenen Gewerbeflächen. Darüber hinaus ist das Gebiet nach allen Seiten von Verkehrs- und Bahnärm beeinträchtigt. Mehrmals im Jahr kommen Störungen durch das Volksfest und andere Großveranstaltungen auf dem benachbarten Wasengelände dazu. Mitten im Gebiet liegt ein Straßenbahndepot, das 2007 nach der endgültigen Aufgabe des Betriebs auf der Meisterspur seine Funktion verlor.

Die Neustrukturierung dieses Gebiets war seit langem Gegenstand einer Vielzahl planerischer Überlegungen. Doch erst die Vorbereitungen zur Fußballweltmeisterschaft 2006 brachten den notwendigen Impuls für die Erneuerung und erleichterten die Aufnahme in die Städtebauförderung. Die Deutsche Bahn renovierte den Bahnhof Bad Cannstatt und wertete besonders den Südausgang zur Kegelenstraße deutlich auf, wo große Besucherströme zum Stadion bewältigt werden mussten. Abgestimmt mit den Baumaßnahmen der Bahn wurden im Rahmen der Sanierung die öffentlichen Straßen, Gehwege, Parkplätze und Baumstandorte zwischen Bahnhof und Stadion saniert und umgestaltet. Zu nennen sind die Kegelen- und Elwertstraße sowie die Mercedesstraße. Die Bahnunterführungen an Daimler- und Elwertstraße wurden saniert und mit einer neuen Beleuchtung attraktiver und sicherer gemacht. Zusätzlich wurde östlich des Stadions der Fritz-Walter-Weg als stark frequentierter Zugang zur S-Bahn-Station am Stadion neu gestaltet.

Inzwischen ist der Stadtumbau im Sanierungsgebiet weitgehend abgeschlossen. Untergenutzte Flächen wurden abgeräumt und für eine Neubebauung vorbereitet. Dabei spielte die Umnutzung des denkmalgeschützten Depots der Stuttgarter Straßenbahnen aus den 1920er Jahren eine zentrale Rolle. Die sogenannte Untere Wagenhalle wurde zu einem attraktiven Straßenbahnmuseum, die Obere Wagenhalle wird nach umfassender Ertüchtigung von Dach und Fassaden als Depot für den historischen Wagenpark der Stuttgarter Straßenbahnen genutzt.



Sanierung Bad Cannstatt 19 -Veielbrunnen West- Projektdaten Nr. 2

Lage Stadtbezirk Bad Cannstatt
Gebietsgröße ca. 36,6 Hektar
Programm SUW Bund-Länder Programm Stadtumbau West
Förderrahmen 10,8 Millionen Euro
Programmlaufzeit 2005 bis 2015

Von hier aus startet die Oldtimerlinie zu ihren regelmäßigen Ausfahrten bis zur Ruhbank und zieht zahlreiche Besucher an. Die aufwendige Modernisierung und Instandsetzung dieser denkmalgeschützten Hallen mit ihrem imposanten hölzernen Dachtragwerk wurde als geförderte Sanierungsmaßnahme durchgeführt und 2014 abgeschlossen.

Zum Jahresende 2012 wurde auf dem neu arrondierten Grundstück an der Ecke Kegelen- und Elwertstraße der Neubau des CANN fertig gestellt. Für insgesamt 13 Millionen Euro wurde Raum für ein neues Familien- und Generationenzentrum und ein Jugendhotel mit 150 Betten geschaffen. Auch das Cannstatter Jugendhaus, das seine alten Räume im Anna-Haag-Haus aufgeben muss, erhielt hier ein neues Domizil, ebenso die Geschäftsstelle der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH. Aus Sanierungsmitteln fließen Zuschüsse für das Jugendhaus und das Familien- und Generationenzentrum als Einrichtungen des Gemeinbedarfs. Die moderne Architektur des Gebäudes steht auch für ein innovatives Energiekonzept: Betonkerntemperierung, Geothermie und Solartechnologie verbinden sich zu einem schlüssigen Gesamtkonzept. Das vielseitig nutzbare Gebäude wurde von den Bürgern in Bad Cannstatt sehr gut angenommen und ist eine sichtbare Aufwertung für das Gebiet.

Ein markantes Stadtumbau-Projekt wurde an der Kegelenstraße von einem privaten Investor realisiert. Die ehemalige „Schokoladenfabrik“ Friedel, die früher bekanntes Brausepulver herstellte, wurde modernisiert und überwiegend zu großzügigen Loft-Wohnungen und zu einem Teil zu Gewerbeeinheiten umgenutzt. Anstelle der Nebengebäude an der Kleemannstraße wurde ein 3- bis 5-geschossiger Neubau mit Tiefgarage erstellt. Die Ordnungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Sanierung gefördert.



1. Straßenbahnmuseum in den Wagenhallen: Außenhaut erneuert - noch ohne Gestaltung der Freiflächen, Foto SSB
2. Obere Wagenhalle - die museale Straßenbahngarage, Foto SSB
3. CANN bei Nacht, Foto Dieterich
4. CANN, Gesamtansicht, Foto Roland Halbe
5. CANN, Treppenhaus, Foto Roland Halbe
6. CANN, Aussicht von innen, Foto Roland Halbe



Feuerbach 7 -Wiener Platz-

Gebiet Nr. 3 in der Übersichtskarte



Unmittelbar am Feuerbacher Bahnhof liegt das Schoch-Areal, eine 14.000 m² große Gewerbebrache mit umfangreichen Altlasten, das die Stadt 2011 erworben hat. Das Areal besitzt dank seiner Lage das Potential, ein attraktives Viertel in Feuerbach zu werden. Die Stadt möchte die Industriebrache als „Tor zu Feuerbach“ zu einem urbanen Quartier mit einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe entwickeln. Der entscheidende erste Schritt war hierbei die Festlegung des Sanierungsgebiets Feuerbach 7 -Wiener Platz-, abgegrenzt von Steiermärker / Bludenzer / Stuttgarter Straße und dem Bahnhof Feuerbach.

Der Rückbau der belasteten Hochbauten auf dem Schoch-Areal wird im Sanierungsprogramm gefördert und beginnt im April 2015. Für die Finanzierung der Beseitigung der Altlasten aus Boden und Grundwasser im Altlastensanierungsfonds des Landes war in diesem Fall die Festlegung des Sanierungsgebiets zwingende Voraussetzung. Die Kosten hierfür werden aktuell auf ca. 20 Millionen Euro geschätzt. Das Land wird daran 75 Prozent tragen.

Erhebliche Altlasten

Die Gebrüder Schoch gründeten hier 1925 einen Betrieb zur Metallveredelung. Mitte der 1970er Jahre wurden auf dem Gelände extrem hohe Chromat-Werte gemessen. Hauptursache dafür war der Einsatz von Chromsäure in den zahlreichen Tauchbecken zur Hart-verchromung. Mitte der 1980er Jahre wurden auf dem Betriebsgelände im Grundwasser auch hohe Chlorkohlenwasserstoffkonzentrationen (CKW) festgestellt. 2004 wurde der Betrieb eingestellt. 2006 prüfte die Stadt - gefördert durch das Bundesforschungsministerium - die Revitalisierung des Areals.

Es wurden städtebauliche Überlegungen angestellt und Studien für die Entwicklung des Umfelds, ein erstes Altlastensanierungskonzept und eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erarbeitet. 2011 erwarb die Stadt das Gelände und veranlasste umgehend ergänzende Untersuchungen des Bodens und der Gebäude. Dabei wurden zusätzliche kontaminierte Bereiche in Gebäudesubstanz, Auffüllungen, Boden und Grundwasser mit LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) und Chromat festgestellt. Schon seit 1975 wurde kontaminiertes Grundwasser über vier tiefe Brunnen abgepumpt und gereinigt. Seit August 2011 geschieht dies im Auftrag der Stadt. In den letzten 3 ½ Jahren wurden so rund 100 kg LHKW und 1 Tonne Chromat aus dem Grundwasser entfernt. Die Stadt hat nun einen umfassenden Überblick über die Schadstoffsituation. Klar ist, dass große Teile des Bodens ausgetauscht werden müssen, zum Teil bis 12 Meter Tiefe. Etwa 100.000 Tonnen Aushub, teilweise so stark belastet, dass dieser erst nach einer Vorbehandlung fachgerecht entsorgt werden kann, werden erwartet.

Starkes Interesse der Feuerbacher Bevölkerung - Bürgerbeteiligung

Mit EU-Fördergeldern wurde 2011/2012 auch eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Beim Tag des offenen Schoch-Areals 2011 und auch 2012 bei der Planungs- und Strategiewerkstatt beteiligten sich viele Bürger. Die Vorgaben für den Planungswettbewerb „Schoch-Areal und Umgebung“ entstanden daraus. Auch die Informationsveranstaltungen und die Befragung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 2013 stießen auf großes Interesse.

Sanierung Feuerbach 7 -Wiener Platz- Projektdaten Nr. 3

Lage Stadtbezirk Feuerbach

Gebietsgröße 7,5 Hektar

Programm SUW Bund-Länder Programm Stadtumbau West

Förderrahmen 3,9 Millionen Euro

Programmlaufzeit 2014 bis 2022

Neugestaltung des Quartiers – Planungswettbewerb

In die Planungen zur Neuentwicklung wurden auch die Flächen der Firma Klumpp im Norden, das ehemalige Postgebäude im Osten, sowie die westliche Erweiterung des Bahnhofsvorplatzes einbezogen. Der Bürgerbeteiligung folgte 2012 ein städtebaulicher Planungswettbewerb, den das Architekturbüro Schüler (Düsseldorf) in Kooperation mit den Landschaftsarchitekten faktorgrün (Freiburg) gewann. Der Vorschlag sieht eine Entwicklung des Areals zum „Quartier am Wiener Platz“ als Mischgebiet mit Gewerbe und hohem Wohnanteil vor. Attraktive Freiräume, die Umgestaltung des westlichen Bahnhofsvorplatzes und die Verlängerung der Burgenlandstraße bis zum Bahnhof Feuerbach gehören ebenso zum Konzept. Sobald die Altlasten beseitigt sind, kann das Areal neu bebaut werden.

Doch es geht nicht nur um das Schoch-Areal...

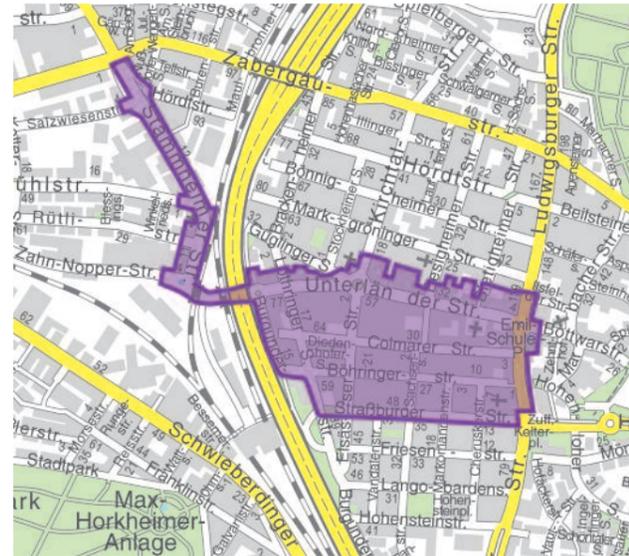
Die Eigentümer der zahlreichen privaten Gebäude im Sanierungsgebiet können Zuschüsse aus dem Sanierungsprogramm erhalten und sich über Modernisierung und energetische Verbesserungen kostenlos beraten lassen. Im Rahmen der Sanierung ist außerdem vorgesehen, den Radweg an der Stuttgarter Straße weiter zu führen und die Stuttgarter Straße im Abschnitt zwischen Tunnelstraße und den Stadtbahngleisen umzugestalten.

1. Das frühere Schoch-Areal – künftig Quartier am Wiener Platz, Entwurf Schüler Architekten/faktorgrün
2. Die Gebäude auf dem Schoch Areal sind mit Schadstoffen belastet und werden sämtlich zurück gebaut
3. Altlasten in Boden und Grundwasser, Sanierung ab Herbst 2015
4. Übergabe des Förderbescheids zur Altlastensanierung durch Umweltminister Franz Untersteller an Oberbürgermeister Fritz Kuhn, Bürgermeister Matthias Hahn und Bezirksvorsteherin Andrea Klöber
5. Blick vom Schoch-Areal zum Feuerbacher Bahnhof



Zuffenhausen 8 -Unterländer Straße-

Gebiet Nr. 4 in der Übersichtskarte



Zuffenhausens Siedlungsgeschichte reicht bis in die Römerzeit zurück. Bis Mitte des 19. Jahrhunderts prägte die Landwirtschaft das Ortsbild. Mit den ersten Industrieansiedlungen ab 1850 wandelte sich das Dorf Zuffenhausen rasant in eine Arbeiterwohngemeinde. Um 1900 zählte Zuffenhausen bereits rund 10.000 Einwohner. Der umfangreiche Wohnungsbau aus dieser Zeit ist heute noch im Gebäudebestand in den Blöcken südlich der Unterländer Straße ablesbar. In der Nachkriegszeit musste besonders entlang der Unterländer Straße die kriegsbedingt zerstörte Bausubstanz schnell wieder aufgebaut werden.

Heute ist Zuffenhausen ein Industriestandort mit gesamtstädtischer Bedeutung und zugleich ein zentraler Wohnstandort mit einem lebendigen Einzelhandelszentrum entlang der Unterländer Straße. Der stete Bevölkerungszuwachs bestätigt die Attraktivität des Standorts sowohl für Familien mit Kindern als auch für ältere Mitbürger. Die Angebote im sozialen Bereich sind breit gefächert.

Eine Belastung ist das hohe Verkehrsaufkommen, nicht nur durch die Schneise der Bahntrasse und der B10/B27, sondern auch durch den innerörtlichen Verkehr. Dabei fehlt es an öffentlichen Freiflächen für die Erholung der Bewohner. Die Stadterneuerung war in Zuffenhausen kontinuierlich tätig. Der alte Ortskern mit der denkmalgeschützten Zehntscheuer, das ehemalige Kreidler-Areal, auf dem neue Wohnungen entstanden, das Neubaugebiet Im Raiser auf dem Gelände der ehemaligen Grenadierkaserne und das Programm Soziale Stadt in Rot sind hier zu nennen. Der Umbau der Straßenbahnlinie 15 zur Stadtbahnlinie U15 und die Untertunnelung der Unterländer Straße bot die Chance für nachhaltige positive Veränderungen vor allem zur Stärkung des Gewerbe- und Einzelhandelsstandorts, welcher stark an Qualität verloren hatte. Das Sanierungsgebiet wurde festgelegt, um nach der Umstellung auf den Stadtbahnbetrieb den Straßenraum neu zu gestalten und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Bereits abgeschlossen sind die Maßnahmen



Sanierung Zuffenhausen 8 -Unterländer Straße- Projektdaten Nr. 4

- Lage** Stadtbezirk Zuffenhausen
- Gebietsgröße** ca. 18,4 Hektar
- Programm** SUW Bund-Länder Programm Stadtumbau West (bis 2010 SEP)
- Förderrahmen** 4 Millionen Euro
- Programmlaufzeit** 2008 bis 2016

auf dem zentralen Emil-Schuler-Platz und in der Unterländer Straße zwischen Kirchtalstraße und Burgunder Straße, inkl. der beiden neuen Kreisverkehre. Noch in Planung ist die Umgestaltung des denkmalgeschützten Bahndurchlasses sowie der Stammheimer Straße ab der Kreuzung Stammheimer Straße/Zahn-Nopper-Straße.



Die Wohnnutzung im Gebiet konnte insgesamt gestärkt werden. Auch private Gebäudeeigentümer nutzten Beratungsangebot und Fördermöglichkeiten, um Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Ein herausragendes Beispiel dafür ist die denkmalgerechte Modernisierung des 1898/1900 erbauten Wohnhauses des damaligen Schultheißen Karl Schlechter in der Ludwigsburger Straße.

Das Umfeld der neuen Stadtbahnhaltestelle in der Ludwigsburger Straße soll aufgewertet werden, um die durch Wohnen und Einzelhandel geprägte Nutzungsstruktur zu stärken. Im Zusammenhang mit dort gewünschten Neubauten soll zusätzlicher Parkraum in Tiefgaragen entstehen. Mit Grundstücksarrondierungen entlang der Ludwigsburger Straße wird eine bessere Bebaubarkeit der Flächen als Angebot für den Einzelhandel angestrebt. Die Stadt hat dafür bereits umfangreichen Grunderwerb getätigt und Gespräche mit möglichen Investoren geführt. Zusammen mit den betroffenen Eigentümern und Investoren soll dieser Bereich einer neuen Nutzung zugeführt werden. Um den Einzelhandelsstandort entlang der Unterländer Straße zu stärken, soll die Erweiterung der Einzelhandelsflächen in Richtung der Hangkante ermöglicht werden.

1. Planung zur Umgestaltung der Unterländer Straße
2. Unterländer Straße - vor dem Bau des Stadtbahntunnels
3. Unterländer Straße - nach dem Bau des Stadtbahntunnels
4. Ludwigsburger Straße Entwurfsvariante
5. Private Modernisierung Ludwigsburger Straße

Das städtische Gebäude Lothringer Straße 13A und die daran anschließende, im Rahmen der Sanierung erworbene Blockinnenfläche Elsässer Straße 6 sollen für das Quartier zum Ort der Begegnung werden. Waren bisher drei Sozialeinrichtungen jeweils wie Schubläden pro Stockwerk untergebracht, sollen in Zukunft gemeinsame Eingangs- und Aufenthaltsbereiche sowie flexibel nutzbare Flächen eine größere Angebotsbreite und Auslastung ermöglichen. Im Sinne eines Stadtteilzentrums soll ein Ort des sozialen Austauschs, der nachbarschaftlichen Integration und der Vernetzung entstehen. Aufgrund des weiterhin hohen Bedarfs an Tagesbetreuungsplätzen für Kinder soll ein Neubau hinzukommen. Die Familienräume für diese als auch für die in direkter Nachbarschaft befindliche Tageseinrichtung werden ebenfalls zum „Zuffenhaus“ gehören, wie das geplante Stadtteil- und Familienzentrum als Arbeitstitel in einem Workshop getauft wurde.





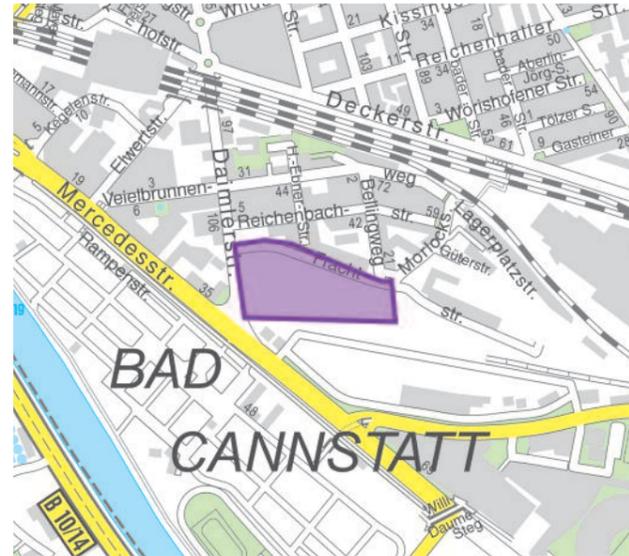
I. Sanierungsverfahren 2008 - 2014 gegliedert nach Förderprogrammen

LSP Landessanierungsprogramm

Bad Cannstatt 17 -Neckarpark-
Plieningen 1 -Schoellstraße-

Bad Cannstatt 17 -Neckarpark-

Gebiet Nr. 5 in der Übersichtskarte

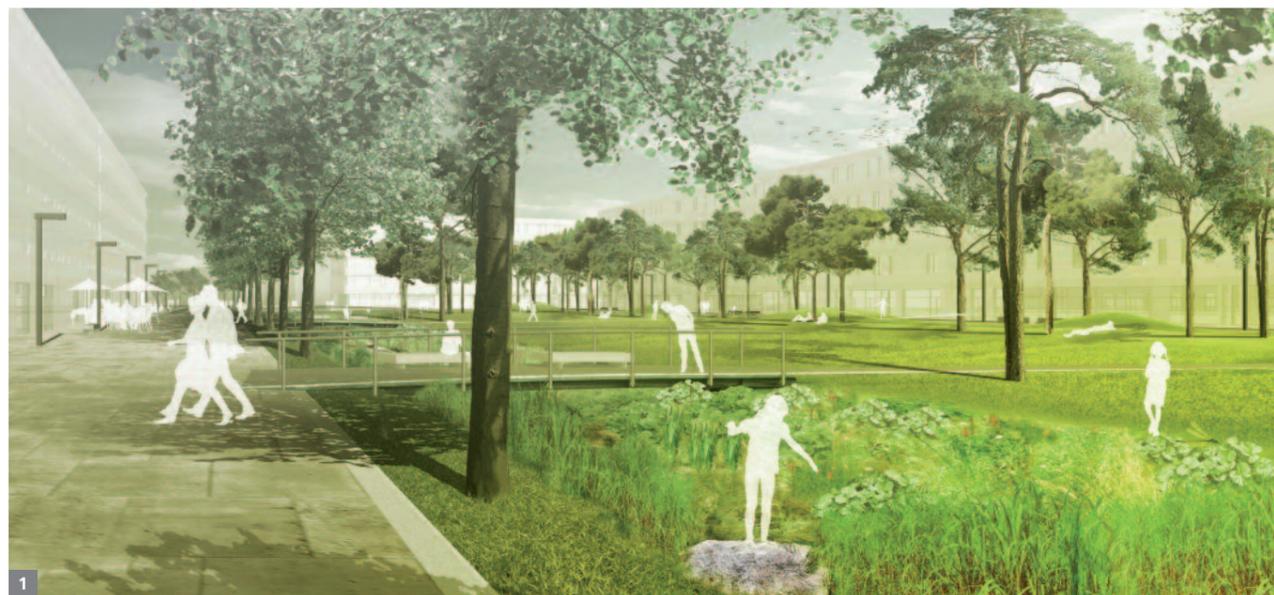


Der ehemalige Güterbahnhof in Bad Cannstatt ist eine der bedeutendsten Konversionsflächen in Stuttgart. Die Flächengewinnung für Wohn- und Gewerbenutzungen ist Teil der gesamten Gebietsentwicklung Neckarpark, die sich von der König-Karl-Brücke bis zum Mercedes-Benz-Museum erstreckt.

Die Stadt Stuttgart ist Eigentümerin der gesamten Fläche. Für die Neuordnung mussten vorhandene Betriebe verlagert, unbrauchbare technische Infrastruktur beseitigt und Altlasten im Boden entsorgt werden.

Schon lange hatte der Güterbahnhof seine Bedeutung als schienegebundene Logistikeinrichtung verloren und sich im Laufe der Zeit zu einem eher ungeordneten Gebiet mit Kleinbetrieben, Speditionen, Schrotthandel und ähnlichem entwickelt. Das 22 Hektar große Gelände soll zu einem Standort mit einer urbanen Mi-

schung aus Wohnen, Dienstleistungen, Hotels und einem städtischen Park entwickelt werden. Bis Ende 2007 konnte ein wesentlicher Teil des Geländes mit Hilfe des EU-Programms REVIT frei geräumt werden. In den Jahren 2008/2009 wurde bezogen auf den Neckarpark untersucht, welche Bedeutung Bildung und LowEnergy als Standortfaktoren für ein Wohngebiet haben (mehr dazu in Kapitel II).



Sanierung Bad Cannstatt 17 -Neckarpark- Projektdaten Nr. 5

- Lage** Stadtbezirk Bad Cannstatt
- Gebietsgröße** 9 Hektar
- Programm** LSP Landessanierungsprogramm
- Förderrahmen** 1,9 Millionen Euro
- Programmlaufzeit** 2011 bis 2019

Unter der Bezeichnung Bad Cannstatt 17 -Neckarpark- wurde im Dezember 2011 ein 9 Hektar großer Teil des ehemaligen Güterbahnhofareals als Sanierungsgebiet festgelegt um insbesondere einen Quartierspark mit flankierender Unterstützung der Städtebauförderung zu realisieren. Das Gebiet schließt sich in südlicher Richtung unmittelbar an das bestehende Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- an.

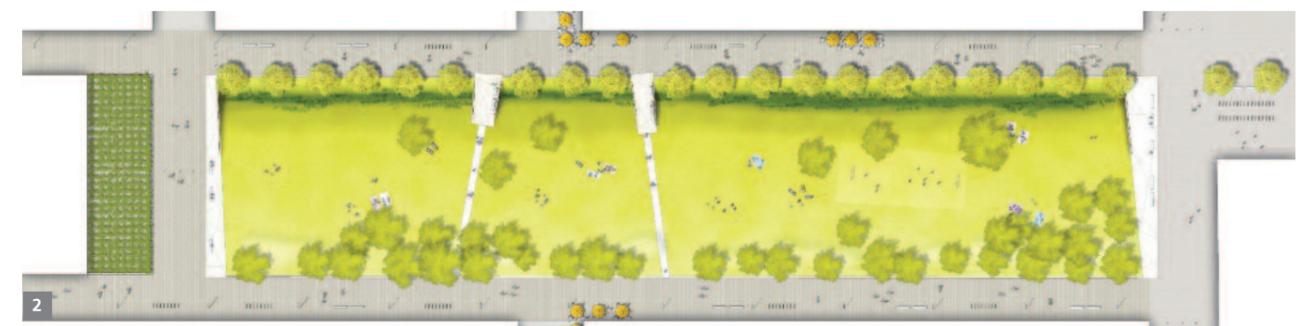
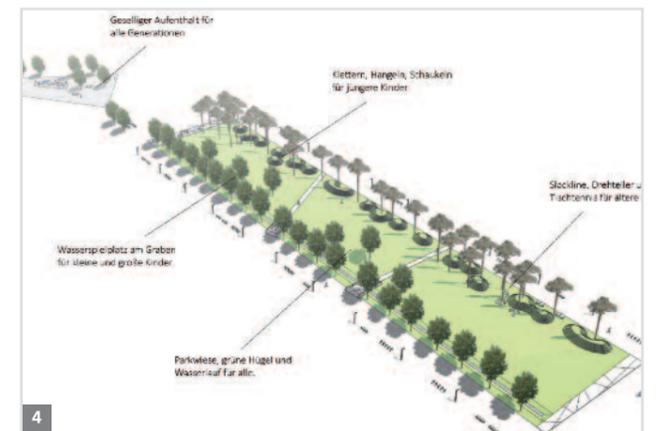
Ein städtebauliches Gutachterverfahren mit mehreren Teilnehmern hatte im Jahr 2008 die planerischen Grundlagen für die Gebietsentwicklung hervorgebracht. Der Entwurf des Preisträgers Pesch und Partner Architekten und Stadtplaner sieht als zentrales Element für das Gebiet einen 8.500 m² großen Quartierspark vor. Die Ausgestaltung der „Grünen Mitte“, so der Arbeitstitel für den Park, wird in einem kontinuierlichen Bürgerbeteiligungsverfahren diskutiert und mit Inhalten aus dem Kreis engagierter Bürger und Anwohner angereichert. Die von allen Seiten zugängliche „Grüne Mitte“ enthält neben ausgeprägten Baumgruppen, eine modellierte Hügellandschaft, Spielbereiche für Kinder und Jugendliche sowie Holzdecks, die zum Regenerieren für die Bewohner und Nutzer des Neckarparks einladen.

Das Oberflächenwasser der umliegenden Bebauung wird einer Versickerungsfläche zugeführt, der den Park längs durchläuft und unterschiedlich bepflanzte Uferbereiche hat. Ein breiter Promenadenweg umgibt den Park und bietet für die angrenzende Bebauung interessante Nutzungsmöglichkeiten für Außengastronomie etc.

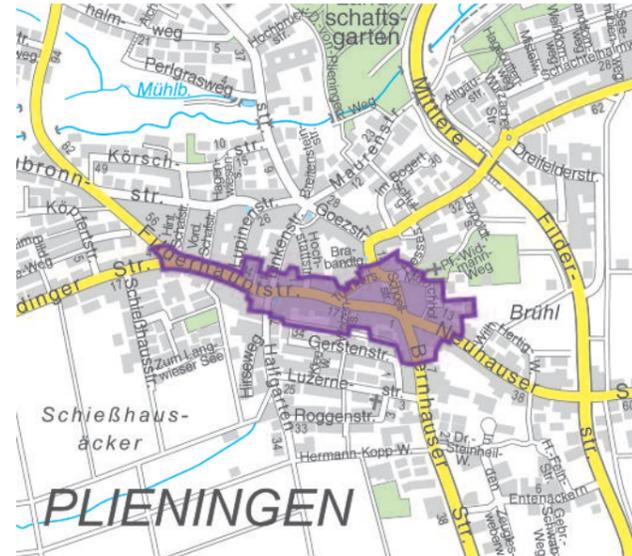
Die Baukosten für den Park betragen nach derzeitiger Kostenschätzung ca. 3 Millionen Euro. Im Verlauf des Jahres 2015 erfolgt die Ausführungsplanung und Ausschreibung der Bauleistungen. Wenn die Umsiedlung der in einem Teilbereich heimisch gewordenen Mauereidechsen erfolgt ist, können im Frühjahr 2016 die Bauarbeiten für die Grüne Mitte im Neckarpark beginnen.



1. bis 4. Quartierspark Grüne Mitte, Wettbewerbsergebnis



Plieningen 1 -Schoellstraße- Gebiet Nr. 9 in der Übersichtskarte



Das Gebiet umfasst große Teile des dicht bebauten alten Ortskerns von Plieningen. Ein Hauptanliegen der städtebaulichen Erneuerung war die Neuordnung des so genannten Schoell-Areals zwischen Schoell- und Goetzstraße. Nach der Insolvenz des dort ansässigen Betriebs verfielen die Gebäude nach jahrelangem Leerstand zusehends und beeinträchtigten das benachbarte historisch wertvolle Ensemble aus Martinskirche, Altem Rathaus und Zehntscheuer.



Erst 2007 waren die Bemühungen um einen Investor für die Neuordnung erfolgreich und ein Neubauprojekt mit 41 Wohnungen sowie Gewerbeflächen konnte genehmigt werden. Die ehemaligen Betriebsgebäude Mönchhof 2 und 4 wurden erhalten und im Rahmen der Sanierung durchgreifend modernisiert. Die maroden und durch einen Brand zusätzlich beschädigten Gebäude Schoellstraße 3 und Goetzstraße 3 wurden abgebrochen und durch Neubau ersetzt.

Das städtische Gebäude Altes Rathaus von 1747 wurde denkmalgerecht modernisiert, die Zehntscheuer für das Heimatmuseum und weitere Vereinsnutzungen umgebaut. Damit wurde der Mönchhof als kultureller Treffpunkt und Veranstaltungsort im alten Kern Plieningens sichtbar aufgewertet. Ein weiteres wichtiges Vorhaben der Sanierung war die Verbesserung der prekären Gehwegsituation an den Hauptstraßen der Ortsdurchfahrt.



Vor den Läden in der Filderhauptstraße waren die Gehwege zum Teil weniger als einen halben Meter breit. Als Voraussetzung für die Umgestaltung wurde ein Verkehrsstrukturplan erarbeitet, der einen Einbahnstraßenring um den Block Filderhauptstraße, Schoell- und Turnierstraße vorsieht. Die Filderhauptstraße und die Neuhauser Straße erhielten auf beiden Seiten Gehwege. Wo dies möglich war, wurden vor den Ladengeschäften Parkplätze eingerichtet. Insgesamt wurden ca. 14000 m² Verkehrsflächen umgestaltet und rund 2,1 Millionen Euro investiert. 1,2 Millionen Euro kommen dabei im Rahmen der Sanierung als Zuschuss vom Land.

Sanierung Plieningen 1 -Schoellstraße- Projektdaten Nr. 9

Lage Stadtbezirk Plieningen-Birkach

Gebietsgröße 5,8 Hektar

Programm LSP Landessanierungsprogramm

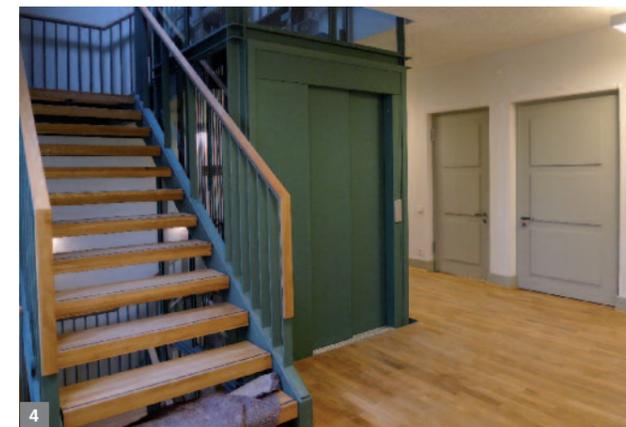
Förderrahmen 4,4 Millionen Euro, 1,45 Millionen Euro IVP

Programmlaufzeit 2004 bis 2016

Altes Rathaus, Goetzstraße 1

Seit dem Umzug des Bezirksamtes in das neue Bezirksrathaus im Jahre 1973 wurde das nunmehr „Alte Rathaus“ von verschiedenen Einrichtungen genutzt. Das „Alte Rathaus“ wurde durchgreifend modernisiert und technisch - insbesondere auch energetisch - auf den neuesten Stand gebracht. Das barocke Gebäude aus dem Jahre 1747 war in seiner Substanz bereits stark angegriffen, was umfangreiche Arbeiten an der Tragkonstruktion nötig machte. Mit viel Fingerspitzengefühl für die denkmalpflegerischen Aspekte konnte man dennoch den vielfältigen Nutzungsanforderungen gerecht werden. Die Türbögen des Eingangsbereichs wurden restauriert und die Fassade erhielt einen auffälligen warmen Rotton. Die Fußböden im EG wurden auf das Niveau des historischen Eingangs abgesenkt und den Zugang von der Straße aus ermöglicht eine bequeme Rampe.

Auch die Veranstaltungsbereiche im 1. Obergeschoss sind dank des neuen Aufzugs barrierefrei. Die Räume für das deutlich erweiterte Angebot der Musikschule, der Werkraum des Jugendhauses Birkach sowie der vielfach nutzbare Saal im 1. Obergeschoss sind so auch für Rollstuhlfahrer erreichbar.



1. Der neue Einbahnring mit breiteren Gehwegen im Bereich Filderhauptstraße
2. Das umgebaute Alte Rathaus, links die Neubebauung des Schoell-Areals
3. Altes Rathaus, barrierefreie Rampe zum Haupteingang
4. Altes Rathaus, neuer Aufzug im Treppenhaus, Foto Gekeler
5. Die Zehntscheuer nach dem Umbau zum Heimatmuseum

Nur zu den beiden neuen Wohnungen unterm Dach führt mit Rücksicht auf den Denkmalschutz nur die Treppe, denn der Aufzugschacht hätte das Dach durchbrochen. Zusätzlich zur Städtebauförderung konnten aus dem Konjunkturpaket II „Investitionspakt energetische Modernisierung sozialer Infrastruktur“ 1,48 Millionen Euro Fördermittel eingeworben werden. Von den Gesamtkosten von 1,8 Millionen Euro, betrug in diesem Fall der Anteil der Stadt nur 330.000 Euro. Das neue Alte Rathaus wurde am 24. Juni 2012 mit einem Tag der offenen Tür eingeweiht.

Die Zehntscheuer, Mönchhof 7

Für das ursprünglich im Alten Rathaus untergebrachte Heimatmuseum fehlt dort nach dem Umbau der Platz. Seine Bestände wurden deshalb vor Beginn der Modernisierung vorübergehend eingelagert und warten auf die Fertigstellung der Arbeiten an der Zehntscheuer nebenan. Diese ist eine stabile Konstruktion mit Steinmauern und Eichenbalken, die 500 Jahre und älter sind, und schon deshalb als Heimatmuseum prädestiniert. Der Nordteil des Gebäudes wird für das Museum und die Vereine umgebaut. Der südliche Gebäudeteil war bereits in den 1990er Jahren saniert worden. Dort stehen ein großzügiges Foyer sowie ein Versammlungsraum im Dachgeschoss der Allgemeinheit für Veranstaltungen zur Verfügung. Im Zuge der Sanierung wird die Heizungsanlage für das gesamte Gebäude erneuert. Der Museumsverein arbeitet zusammen mit dem Kulturamt an einem neuen Museumskonzept. Im Frühjahr 2015 wird das Heimatmuseum in seinen neuen Räumen in der Zehntscheuer wieder eröffnet.





Spielplatz Delpweg, Fasanenhof

II. Aktuelle Themen

Bürgerbeteiligung – ein Instrument der Stadterneuerung

Energiewende – Beitrag der Stadterneuerung

NeckarPark

Einleitung

LowEnergy als Standortfaktor

Bildung als Standortfaktor

Bürgerbeteiligung

ein etabliertes Instrument der Stadterneuerung

Eine Frage der Haltung

Im Verständnis der Stadterneuerung ist Beteiligung ein alltägliches und selbstverständliches Instrument der Planung und Projektentwicklung. Schließlich werden die Maßnahmen in den Fördergebieten dadurch besser, nachhaltiger und nachvollziehbarer. Außerdem besteht aufgrund der Fördermittel ein hoher Anspruch, diese Gelder auch wirklich bedarfsgerecht einzusetzen. Beteiligt werden die Bürgerinnen und Bürger auf Augenhöhe, und dies nicht nur punktuell und bezogen auf einzelne Projekte, sondern – zeitlich und räumlich weitreichend – auch immer in Bezug auf ein gesamtes Fördergebiet und dessen Laufzeit von mindestens zehn Jahren.

Modell Soziale Stadt

Stuttgart gehörte zu den ersten Städten, die das 1999 vom Bund aufgelegte innovative Programm „Soziale Stadt“ erprobten. Seit dem ersten Fördergebiet Freiberg-Mönchfeld sind im Laufe der Jahre sechs weitere Gebiete hinzugekommen. Das Programm hat die Stadterneuerung durch drei wesentliche Merkmale nachhaltig verändert:

A Die Bürgerbeteiligung, verbunden mit dem Aufbau von Strukturen für eine intensive und anhaltende Beteiligung

B Das integrierte Entwicklungskonzept als umfassender, weit über rein bauliche Maßnahmen hinaus gehender Ansatz der Stadterneuerung

C Das Stadtteilmanagement als professionelle Schnittstelle zwischen Verwaltung und Bürgerschaft

Diese Instrumente waren und sind in den geförderten Stadtteilen so erfolgreich, dass inzwischen bundesweit Einigkeit darüber besteht, dass die Soziale Stadt ein Modell auch für andere Förderprogramme und Stadtentwicklungsprozesse sein muss.



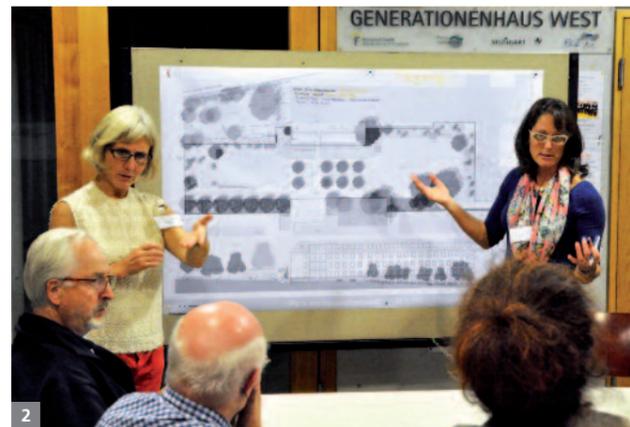
Erfahrungen und wachsendes Wissen

Seit 2012 sind die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie eine integrierte, fachübergreifende Betrachtungsweise auch formal eine zwingende Voraussetzung für die Bewilligung von Mitteln der Städtebauförderung. Schon vorher wurden in Stuttgart – beginnend mit dem Hospitalviertel – alle neuen Fördergebiete mit Beteiligungsprozessen entwickelt. Die Mitsprache der Bürger beginnt schon bei den vorbereitenden Untersuchungen, die der Festlegung eines Fördergebiets vorausgehen. Und sie soll nach Ablauf des Förderzeitraums von in der Regel zehn Jahren nicht zu Ende sein. Es ist ein Anspruch der Stadterneuerung, die ehrenamtlichen Strukturen der Beteiligung über das eigene Wirken hinaus zu verstetigen.

Die Erfahrung von über fünfzehn Jahren der intensiven Beteiligung hat gezeigt, dass jeder Stadtteil seine eigenen Besonderheiten, Ressourcen, Kommunikationswege und Stärken hat. Es wird deshalb im Rahmen der Beteiligung nie mit den gleichen Mustern und Standards vorgegangen. Wesentliche Voraussetzung für gelingende Beteiligung ist vielmehr eine große Offenheit und Flexibilität der Verwaltung gegenüber den jeweiligen lokalen Eigenheiten. Dank dieser Bereitschaft verfügt die Stadterneuerung inzwischen über ein umfangreiches Wissen zur Bürgerbeteiligung in all ihren Fragestellungen und Facetten.

Wichtige Fragen der Beteiligung

Im Aufbau und bei der Steuerung von Beteiligungsprozessen gilt es fortlaufend, die richtige Balance zwischen der informellen Demokratie mit offenen Beteiligungsformen aller Art und der repräsentativen Demokratie in den gewählten, nach den Regeln der Gemeindeordnung arbeitenden Gremien zu finden. Dies gelingt nicht immer ohne Reibungen. Es ist deshalb eine wichtige Aufgabe, in den ehrenamtlichen Gremien und Initiativen der Fördergebiete für das richtige Verständnis von Beteiligung zu sorgen.



Wichtige Voraussetzungen sind hierbei

- die Klärung der unterschiedlichen Rollen und Mandate,
- das Wissen um die Entscheidungsspielräume und die Beteiligungsgrenzen
- und die frühzeitige Festlegung, was mit den Ergebnissen der Beteiligung geschehen soll.

Inzwischen kann man schon fast von einer Tradition der Beteiligung bei der Stadterneuerung sprechen. Es gibt dennoch auch Fragestellungen, die sowohl in Stuttgart als auch bundesweit noch nicht gelöst sind. So besteht immer die Gefahr einer sogenannten Beteiligungselite, bei der besonders die sozial benachteiligte Bevölkerung ausgeschlossen ist. In Stuttgart werden deshalb immer wieder neue Formate entwickelt und Partner gesucht, um diese „stillen Gruppen“ zu erreichen. Auch gibt es in Politik und Verwaltung noch nicht überall ein ausreichendes Bewusstsein für den erhöhten Bedarf an Ressourcen, der durch den wachsenden Anspruch auf Beteiligung entsteht.

Von den Inseln zum Kontinent

Waren die ersten Gebiete des Programms „Soziale Stadt“ noch Inseln der Beteiligung, so wachsen diese Flecken mit der Hinzunahme neuer Fördergebiete allmählich zusammen. Längst kommen auf Initiative auch der anderen Abteilungen des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung immer mehr Projekte und Gebiete außerhalb der Städtebauförderung hinzu. Das betrifft ganze Stadtteile oder Bezirke, zum Beispiel beim Rahmenplan für Plieningen, oder auch einzelne Projekte von besonderem öffentlichen Interesse, zum Beispiel das Olga-Areal. Damit einher geht die Herausforderung, die vielen Ansprüche und den hohen Aufwand von Beteiligung auch in der Fläche möglich zu machen. Die Stadterneuerung sucht deshalb inzwischen Partner in den Gebieten selbst, um mit diesen



lokalen Ressourcen den Aufgabenzuwachs wenigstens zum Teil abzudecken. Beispielhaft seien die erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Forum Hospitalviertel e.V. oder dem Eltern-Kind-Zentrum Stuttgart-West e.V. genannt.

Der Erfolg gibt uns recht

Beteiligung und somit der Ausgleich vieler Interessen bedeutet nicht, dass in den Projekten der Stadterneuerung nur noch ein kleinster gemeinsamer Nenner erreicht werden kann. Im Gegenteil – durch das gemeinsame Nachdenken über eine Aufgabe entstehen häufig neue und prägnante Lösungen. Die mutige und selbstbewusste Farbgebung des Bürgerhauses in Stuttgart-Rot wurde mit Beteiligung entwickelt. In Neugereut führte die umfangreiche Bürgerbeteiligung zu einem exzellenten Entwurf für das neue Bürgerhaus in Kombination mit der Modernisierung des bestehenden Kinder- und Jugendhauses an zentraler Stelle.

Doch der größte Erfolg der Beteiligung in den Fördergebieten liegt auf einer anderen Ebene: Dort entwickelt sich ein neues Verhältnis zwischen Bevölkerung und Stadtverwaltung. Mit der Bereitschaft für die gemeinsame Verantwortung entsteht in den Gebieten der Stadterneuerung ein positives und eigenverantwortliches Selbstverständnis als Stadtgesellschaft.

1. Beteiligung südlicher Europaplatz Fasanenhof, Vorstellung der Entwürfe vor Ort
2. Bürgerbeteiligung im Westen, verortet im EKIZ
3. Information und Diskussion im Plenum
4. Planungsbeteiligung am Hospitalplatz



Energiewende

Energetische Gebäudesanierung als Beitrag der Stadterneuerung

In den Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt Stuttgart wird seit 1999 die Vergabe öffentlicher Fördergelder im Rahmen der Städtebauförderung an die Erfüllung umfassender Energiesparmaßnahmen geknüpft. Dem übergeordneten Ziel der Bundesregierung, bis zum Jahr 2020 die CO₂-Emissionen um 40 Prozent gegenüber dem Jahr 2000 zu reduzieren, soll dadurch bei den Gebäuden Rechnung getragen werden.

Die Förderkonditionen wurden 2011 aktualisiert und an die bundesweit etablierten Standards der KfW-Effizienzhäuser angepasst. Diese Orientierung an gebräuchlichen Definitionen vereinfacht die Abstimmung mit den Baubeteiligten und gewährleistet eine gegenüber den gesetzlichen Anforderungen verbesserte Ausführung.

Zur Erreichung der Basisförderung (25 Prozent der Baukosten als Zuschuss) müssen die Kriterien eines KfW-Effizienzhauses 115 erreicht werden. Die Bonusförderung (35 Prozent der Baukosten als Zuschuss) erfordert die Erfüllung der Kriterien eines KfW-Effizienzhauses 100 und stellt eine sehr anspruchsvolle energetische Modernisierung dar, die daher mit einem erhöhten Satz gefördert wird. Für Gebäude mit Bestandsschutz, Restmodernisierungen und Nicht-Wohngebäude gelten besondere, flexibel handhabbare Anforderungen an die Außenbauteile.

In den drei Jahren seit Bestehen der aktuell gültigen Förderkonditionen wurden insgesamt 48 Gebäude energetisch bewertet. Davon wurden insgesamt 26 Gebäude während der Sanierungsphase intensiv begleitet und energetisch modernisiert. Davon werden 14 Gebäude als KfW-Effizienzhaus 100 bzw. 115 fertiggestellt. Bei weiteren 12 Gebäuden, die Denkmale sind oder die über besonders erhaltenswerte Fassaden verfügen, werden individuelle Energiekonzepte entwickelt und realisiert. (Beispiel Mehrgenerationenhaus Bild 3 bis 5).



In einigen Fällen kann eine exakte Erfüllung der Zielwerte gegenüber einer nur geringfügigen Überschreitung mit unverhältnismäßigen Mehrkosten verbunden sein oder ist aus baukulturellen und stadtgestalterischen Gründen nicht sinnvoll. In derartigen Fällen wird unbürokratisch verfahren und es werden Ausnahmen von den energetischen Förderkriterien zugestanden. Die Ingenieurs- und Beratungsleistungen werden aus der Sanierung finanziert und sind für den Eigentümer kostenfrei. Auf Antrag werden für die seitens der Stadterneuerung nicht förderfähigen Gebäude die Kosten für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bescheinigt, so dass die Eigentümer den steuerlichen Vorteil gemäß Einkommensteuergesetz bei der Steuererklärung geltend machen können.

Die Tatsache, dass trotz der Förderung eine hohe Investitionssumme seitens des Eigentümers erforderlich ist, erklärt, dass letztendlich nur ein Teil der Eigentümer in den Sanierungsgebieten erreicht werden kann. Zu den Hemmnissen, die seitens des Fördergebers nicht zu beeinflussen sind, gehören die weit verbreiteten Teileigentumsverhältnisse in Stuttgart, bei denen eine einheitliche Meinungsbildung seitens der Eigentümerschaft oft nicht zustande kommt. Auch zeigt sich im Vergleich der Sanierungsgebiete unter anderem, dass in einer häufig selbstnutzenden Eigentümerstruktur der individuelle Nutzen reduzierter Energiekosten (Wohnnebenkosten) wesentlich leichter zu vermitteln ist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die energetische Gebäudemodernisierung in Sanierungsgebieten als Erfolg zu bewerten ist und der Empfehlung der Städtebauförderrichtlinie des Landes Baden-Württemberg entspricht. Aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Sicht ist die umfassende energetische Gebäudemodernisierung sinnvoll und trägt zu einer nachhaltigen, auf Reduzierung von CO₂-Emissionen bedachten Stadtentwicklung bei.



Energetische Stadtsanierung

Quartierskonzepte und Sanierungsmanager, KfW Programm 432

Die KfW-Bank hat, gemeinsam mit der Bundesregierung, im Jahr 2011 das Programm Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager aufgelegt. Es richtet sich an Kommunen als Antragsteller und dient dem Ziel, die Betrachtungsweise der energetischen Ertüchtigung der Stadt zukünftig stärker auf der Quartiersebene anzugehen, da hier große Potentiale gesehen werden.

Bereits in der Pilotphase ist es gelungen, sich an dem Programm zu beteiligen und Fördermittel zu akquirieren. Das vorliegende Quartierskonzept Stuttgart -Stöckach/Raitelsberg- ist ein Baustein der vielfältigen Klimaschutzstrategien der Stadt Stuttgart. Im Kontext mit dem bestehenden Sanierungsgebiet Stuttgart 29 –Teilbereich Stöckach- zeigt die Studie modellhaft, in welchem Umfang die Energieeffizienz von Gebäuden und deren Versorgungsstruktur auf Quartiersebene zukünftig gesteigert werden kann.

Es erfolgte die Analyse des Ist-Zustandes für die Bereiche Wärme, Strom und CO₂ Emissionen. Bei der Suche nach Dämmpotentialen an Gebäuden wurde sehr differenziert vorgegangen. Um den baukulturellen Zielsetzungen bei der Stadtsanierung Rechnung zu tragen, wurden stadtbildprägende und denkmalgeschützte Fassaden nur eingeschränkt bilanziert. Die Potentialanalyse ergibt, dass bei Umsetzung aller Maßnahmen im Quartier langfristig eine deutliche Reduzierung der Endenergie sowie der CO₂-Emissionen möglich ist.

Eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe unter der Federführung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung gemeinsam mit der EnBW, den Stadtwerken Stuttgart, dem Amt für Umweltschutz, der SWSG, der Architektenkammer sowie weiteren Akteuren hat die Arbeit intensiv begleitet.

Im Programmteil A wurden seitens der KfW Bank Personal- und Sachkosten zur Erstellung des integrierten energetischen Quartierskonzeptes bezuschusst. Zur weiteren Umsetzung der Handlungsempfehlungen sollen im Rahmen der Programmstufe B Mittel für einen Sanierungsmanager beantragt werden.

Bei dem Sanierungsverfahren Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße- wurde aktuell ein weiterer Antrag gestellt, um bereits in der Phase der vorbereitenden Untersuchungen parallel ein Energiekonzept auf Quartiersebene zu entwickeln.



1. Beispiel für ein gefördertes KfW100 Haus im Sanierungsgebiet Neugereut
2. Energetisch saniertes Bürogebäude im Sanierungsgebiet Hospitalviertel (Institut Francais)
3. bis 5. Energetische Sanierung eines Gebäudes mit erhaltenswerter Fassade im Sanierungsgebiet Stuttgart-Ost



Forschen für den NeckarPark

LowEnergy als Standortfaktor



Mit den zwei Projekten wurden positive Alleinstellungsmerkmale für den künftigen Wohnstandort geschaffen, die in der öffentlichen Wahrnehmung des Gebiets schon jetzt zu einer Imageverbesserung beigetragen haben.

LowEnergy als Standortfaktor

Die Klimaziele der Bundesregierung sehen vor, den Kohlendioxidausstoß bis zum Jahr 2020 um 40 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren. Ein Ziel, das Deutschland nach aktuellem Stand deutlich verfehlt. Da sich ein großer Teil der Einsparpotentiale in den Wohn- und Gewerbenutzungen der Städte lokalisieren lässt, werden diese zu einem zentralen Schauplatz der Klimawende. Durch das Modellvorhaben LowEnergy als Standortfaktor soll untersucht werden,

zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit leistet sich jedes zukunftsorientierte Unternehmen einen gewissen Anteil der eigenen Ressourcen für Forschung und Entwicklung. Auch die Stadterneuerung muss gesellschaftliche Tendenzen und wirtschaftliche oder technische Entwicklungen frühzeitig erkennen und Konzepte entwickeln, um angemessen im Sinne der Stadtgesellschaft darauf zu reagieren. Deshalb ist die Abteilung trotz der Dichte ihrer Kernaufgaben bestrebt, sich an fachlich einschlägigen Ausschreibungen und Aufrufen von Bund und Land zu beteiligen, und dies in einem Umfang, der für eine Landeshauptstadt angemessen ist.

Im Rahmen des Forschungsfelds „Nationale Stadtentwicklungspolitik“ (NSP) ist es gelungen, Fördermittel zu akquirieren, die die Planungen für die Neubebauung des künftigen Wohngebiets NeckarPark auf dem Cannstatter Güterbahnhofsgelände begleiten und ergänzen.



welche Zielsetzungen und Strategien bei der Aufsiedlung eines Stadtteils zu beachten sind, um zu einer nachhaltigen Stadtplanung beizutragen. Das Projekt wurde vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung als Projektträger in Kooperation mit dem Amt für Umweltschutz, den Ingenieurbüros ebök und Steinbeistransferzentrum/EGS sowie der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) bearbeitet.

Projektziele und Ergebnisse

Ziel: Die städtebauliche Planung soll frühzeitig unter energetischen Gesichtspunkten beeinflusst und optimiert werden, damit gute Voraussetzungen für einen nachhaltigen Stadtteil der Zukunft geschaffen werden. **Ergebnis:** Bereits in der Auslobung zum städtebaulichen Gutachterverfahren sowie in zwei Rückfragekolloquien wurden Anforderungen an energetische Kriterien formuliert.



In der Vorprüfung des Wettbewerbs wurde erstmalig in Stuttgart eine quantitative und qualitative Bewertung energetischer Aspekte im städtebaulichen Entwurf vorgenommen und im Preisgericht diskutiert. Der Preisträger Pesch und Partner gehört bei Kompaktheit, solaren Gewinnen und Energiekennwerten zur Spitzengruppe der teilnehmenden Büros. Bei der Weiterentwicklung des Wettbewerbsbeitrags zum Rahmenplan wurden von der Projektgruppe LowEnergy Empfehlungen zur weiteren Optimierung ausgesprochen.

Ziel: Entwicklung eines Energiekonzepts, das möglichst umfassend vorhandene regenerative Ressourcen aus Boden, Wasser und Sonne nutzbar macht.

Ergebnis: Verschiedene Dämmstandards für Gebäude mit deutlicher Unterschreitung des aktuellen EnEV Standards wurden unterschiedlichen Wärmeversorgungskonzepten gegenüber gestellt und bewertet. Dabei wurden Kombinationen der regenerativen Energieträger Solarthermie, Holz und Abwasserwärme aus einem großen Hauptsammler untersucht und auch mit konventionellen Energieträgern kombiniert. Die Bewertung erfolgte bzgl. Primärenergie, CO₂ Emission und unter wirtschaftlichen Aspekten. Im Ergebnis stützt sich die präferierte Variante auf eine Versorgung mit Solarenergie kombiniert mit Abwasserwärmepumpen und zusätzlicher Holzpelletbeheizung für die Abdeckung der Spitzenlasten.

Ziel: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Vermittlung der Notwendigkeit hoher Gebäude- und Energiestandards. Dabei findet auch eine gezielte Imagebildung als grüner Stadtteil der Zukunft statt.

Ergebnis: Zahlreiche Kontakte wurden genutzt und aufgebaut, um eine positive Imagebildung voran zu bringen. Bei der Vorstellung der Pläne am 10.11.2008 in der Bürgerversammlung in Bad Cannstatt wurde deutlich, dass die interessierten Bürger die Vorarbeit durchweg befürworten. Interviews im Rahmen des Modellvorhabens mit Bürgern und potentiellen Bewohnern im Sommer 2009 in verschiedenen Stadtteilen Stuttgarts haben gezeigt, dass die Kaufentscheidung inzwischen auch wesentlich von ökologischen und energetischen Standards abhängig gemacht wird. Die Bereitschaft zu höheren Einstiegsinvestitionen ist bei den Befragten allerdings noch vergleichsweise gering. Ein anschaulicher Imagefilm (ca. 4 Minuten) zum Projekt wurde im Internet eingestellt.

Ziel: Erstmals werden Empfehlungen für eine nachhaltige Gebietsentwicklung auf der Grundlage des Rahmenplans durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) erarbeitet. Dabei werden über das Energiekonzept hinaus die Indikatoren der Arbeitsgruppe „Stadtquartiere“ der DGNB erprobt und Rahmenbedingungen für ein Vorzertifikat DGNB entwickelt.

Ergebnis: Die erste Analyse der DGNB zum Stadtquartier Neckar Park anhand von 5 Hauptsäulen der Nachhaltigkeit plus Standortqualität fällt insgesamt positiv aus. Sehr gut werden die Kategorien Ökologie, soziokulturelle Qualitäten und Standort bewertet, die inhaltlich zum Teil durch die Modellvorhaben vorbereitet sind. In der Kategorie Technik wird eine neutrale Bewertung vorgenommen. In den Kategorien Ökonomie und Prozessqualität wird für die weitere Bearbeitung Bedarf zur Nachbesserung erkannt (Quelle: Bericht DGNB e.V.).

Fazit



Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wurden die klimarelevanten Potentiale umfassend analysiert und aufgezeigt. Ziel des Modellvorhabens durch eine signifikante Senkung des Heizenergiebedarfs und durch eine umfassende Nutzung der lokal zur Verfügung stehenden regenerativen Energie (Sonne, Erdwärme, Abwasser) eine weitgehende Reduktion konventioneller Energieträger zu erreichen, ist grundsätzlich möglich. Durch Kommunikation, Bürgerbeteiligung und Workshops werden die Akteure verbunden, um einen unter Klimaschutzaspekten zukunftsorientierten und vorbildhaften Stadtteil zu entwickeln.

1. Vorstellung des Stuttgarter Projekts Low Energy beim Bundeskongress „Nationale Stadtentwicklungspolitik“ in Essen, Juni 2009
2. und 3. Planungswerkstatt mit Experten in Stuttgart
4. Impulsvortrag Planungswerkstatt Dipl.-Ing. Martin Haas
5. Impulsvortrag Planungswerkstatt Prof. Franz Pesch

Forschen für den NeckarPark

Bildung als Motor der Quartiersentwicklung - Bildung als Standortfaktor



des Bildungsangebots einhergeht. Um Wegzug zu verhindern und Zuzug zu fördern, sollen im Gebiet NeckarPark im Gleichschritt zu den investiven Maßnahmen die Betreuungs- und Bildungsangebote so ertüchtigt werden, dass sie sich vom Standortnachteil zum Standortvorteil verändern. Mit dem Modellvorhaben „Bildung als Standortfaktor“ wurde am konkreten Beispiel NeckarPark erprobt, wie sich Stadtentwicklung mit der Entwicklung eines hochwertigen Bildungs- und Betreuungsangebots verbinden lässt. Das Projekt wurde in Kooperation vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und der Hochschule für Technik Stuttgart, Fakultät Architektur und Gestaltung, bearbeitet. Das Modellvorhaben begann im Februar 2008 und endete im Dezember 2009.

Die Bemühungen der Städte um familienfreundliche Wohnangebote richten sich vor allem an die gut gebildete Mittelschicht. Gerade diese ziehen jedoch zu einem hohen Prozentsatz aus der Stadt ins Umland, wenn die Familiengründungsphase beginnt oder spätestens, wenn die Kinder in die Grundschule kommen. Familien, die in den Städten verbleiben, entwickeln Ausweichstrategien, damit ihre Kinder Schulen „mit gutem Ruf“ und „besonderem Profil“ besuchen können. Dies sind überwiegend nicht die innerstädtischen Schulen mit meist hohem Migrantenanteil, sondern Schulen in Randlage, darunter zunehmend private Schulen. „Die Segregation geht von der Mitte aus“ bezeichnete Hartmut Häußermann diese Entwicklung auf dem 2. Kongress zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik in München. Familiengerechtes innerstädtisches Wohnen wird also nur dann ein zukunftsfähiger Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung sein, wenn die bauliche Quartiersentwicklung mit einer umfassenden Qualifizierung

Projektziele und Ergebnisse

Ziel: Die Beeinflussung der städtebaulichen Entwicklung mit dem Ziel, Bildung und Betreuung von Beginn an in die Planungen zu integrieren.

Ergebnis: Die zentrale Bildungs- und Betreuungseinrichtung für den NeckarPark konnte bereits bei der Ausschreibung zum städtebaulichen Entwurf der Wohnbebauung berücksichtigt werden. Im weiteren Planungsverlauf hat das Projekt als Faktor für den öffentlichen Raum, für die Wegebeziehungen und für weitergehende Überlegungen zur Infrastruktur an Bedeutung hinzugewonnen. Zusammen mit dem Stadtarchiv bildet es nun den Rahmen für den künftigen Quartiersplatz des neuen Stadtteils.



Ziel: Die Entwicklung eines Rahmenkonzepts für eine öffentliche Grundschule, eine Tageseinrichtung für Kinder und Räume des Gemeinwesens unter einem Dach in besonderer und beispielhafter Qualität.

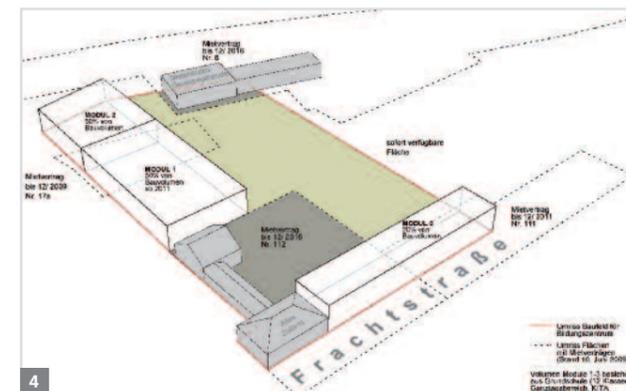
Ergebnis: Eine Arbeitsgruppe mit Fachleuten aus den unterschiedlichen Bildungsbereichen, Elternvertretern, Vertretern der relevanten Fachämter und des Staatlichen Schulamts hat die Grundlagen für ein Raumprogramm erarbeitet. Mit diesem pädagogischen Rahmenkonzept wurden Aussagen getroffen zur individuellen Förderung, zum gemeinsamen Lernen zwischen 0 und 12 Jahren, zur Inklusion von Kindern mit Behinderung und zur Öffnung der Einrichtung in den Stadtteil.

Das schulische Raumprogramm, das sich daraus ableitet, entspricht dem vom Land vorgegebenen Flächenbedarf. Es wird ergänzt um die Flächenanforderungen der Ganztageschule, der Inklusion von Kindern mit Behinderung, des altersübergreifenden Spielens und Lernens sowie der Bedarfe des Gemeinwesens.

Ziel: Die Vorbereitung einer zentralen Bildungs- und Betreuungseinrichtung mit diesem Rahmenkonzept, die als besonderes Standortmerkmal zu einem frühen Zeitpunkt im Entwicklungsgebiet verwirklicht wird.

Ergebnis: Ein zentral gelegenes Grundstück mit guten Bezügen zum Stadtarchiv, zum Bestandsgebäude „Altes Zollamt“ und zum künftigen Park ist als Standort für das Bildungszentrum inzwischen städtebaulich festgelegt.

Auf Grundlage des pädagogischen Rahmenkonzepts ist es möglich, die nach dem Schulgesetz zur Einrichtung einer eigenständigen Grundschule mit dem Modul einer Orientierungsstufe notwendigen Anträge beim Land vorzubereiten (Einrichtungsbeschluss und ggf. Schulversuch) und daraus wiederum ein konkretisiertes Raumprogramm zu entwickeln.



Was ist an diesem Modellvorhaben neu?

- Tageseinrichtung und Grundschule sind konzeptionell frühzeitig in die Stadtteilentwicklung integriert worden und spielen städtebaulich eine zentrale Rolle.

- Mit den völlig unterschiedlichen Zielgruppen aus dem Bestandsgebiet Veielbrunnen und aus der Neubebauung des NeckarParks wird das Bildungszentrum eine große Integrationsleistung erbringen. Aus dem Anspruch der Chancengleich ergibt sich ein Konzept des gemeinsamen Lernens von 0 bis 12 Jahren.

- Zusammen mit dem Stadtarchiv bildet das inzwischen festgelegte Grundstück den Rahmen für den künftigen Quartiersplatz des neuen Stadtteils.

Mit einem fachübergreifend entwickelten pädagogischen Rahmenkonzept wurden Aussagen getroffen zur individuellen Förderung, zum gemeinsamen Lernen zwischen 0 und 12 Jahren, zur Inklusion von Kindern mit Behinderung und zur Öffnung der Einrichtung in den Stadtteil.

- Mit den völlig unterschiedlichen Zielgruppen aus dem Bestandsgebiet Veielbrunnen und aus der Neubebauung des NeckarParks wird das Bildungszentrum eine große Integrationsleistung erbringen. Die Schule und Tageseinrichtung öffnet sich als Ort des Gemeinwesens nicht nur zum bestehenden und zum neuen Stadtteil, sondern auch zu den bestehenden Einrichtungen der Umgebung. Es entsteht ein „Bildungspark“ im NeckarPark.

1. Luftbild ehemaliges Güterbahnhof-Areal, heute NeckarPark
2. Arbeitsgruppen zum Thema Bildung
3. Kinder im ehemaligen Güterbahnhof-Areal
4. Entwurf für Infrastruktureinrichtungen in Modulbauweise

Mehr Grün in der Stadt

Das kommunale Grünprogramm – Förderung von Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung

Begrünte Fassaden und Hinterhöfe mit blühenden Pflanzen sorgen für eine hohe Lebensqualität in der Stadt. Vor allem die älteren, dicht bebauten Stadtteile zeigen sich an manchen Stellen von ihrer grauen Seite. Asphaltierte Hinterhöfe dienen oft als Abstellfläche. Dabei kann sich so ein trister Hinterhof mit kreativen Ideen und etwas Aufwand in einen beliebten Aufenthaltsort, eine Spielfläche für Kinder oder einen bunten Ziergarten verwandeln. Durch die Entsiegelung von Flächen und die Begrünung von Höfen, Dächern und Fassaden entstehen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Die Begrünungen tragen zur Wärmereduzierung in den Sommermonaten bei, außerdem werden Staub und Schadstoffe gebunden. Ein großer Teil des Niederschlagswassers wird durch die Versickerung und Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt so zur Grundwasserneubildung bei.

Mit dem städtischen Grünprogramm hat das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart die Bürgerinnen und Bürger schon in der Vergangenheit (1980er und 1990er Jahre) mit zweckgebundenen Zuschüssen und bei Fragen rund um die Begrünung von Höfen, Dächern und Fassaden unterstützt. Seit Juni 2014 bietet die neue Koordinierungsstelle für das kommunale Grünprogramm beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung kostenlose Beratungen, wenn es um die Entsiegelung und Begrünung innerhalb von innerstädtisch verdichteten Räumen geht. Zudem hat der Gemeinderat im Oktober 2014 eine neue Richtlinie für das kommunale Grünprogramm der Landeshauptstadt Stuttgart zur Förderung der Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung beschlossen.



4

Bemühungen der Eigentümerinnen und Eigentümer, die Umgebung von innerstädtisch verdichteten Räumen ökologisch aufzuwerten und somit die Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Stadt zu verbessern, werden auch finanziell unterstützt. Die Förderung ist auf die Entsiegelung und Begrünung im Bereich von Bestandsgebäuden ausgerichtet und grundsätzlich bei Flurstücken möglich, die zu 51 Prozent oder mehr versiegelt sind.

Der Zuschuss aus dem kommunalen Grünprogramm beträgt maximal 10.000 Euro und 50 Prozent der Planungs-, Abbruch- und Umsetzungskosten für Maßnahmen zur Entsiegelung von Höfen sowie zur Gestaltung und Begrünung von Höfen, Dächern und Fassaden. Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel werden Entsiegelungs- und Begrünungsvorhaben vorerst bis Ende 2015 gefördert, die Verlängerung des Programms gilt als wahrscheinlich. Ende 2014 lagen bereits mehrere Anfragen vor. Der Text der Richtlinie für das kommunale Grünprogramm und das Formular für die Beantragung von Zuschüssen stehen im Internet unter www.stuttgart.de/gruenprogramm zur Verfügung, oder können beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung angefordert werden.



5



6

1. Altes Schloss
2. Begrünte Fassade am Stöckach
3. Beispiel einer Dachbegrünung in Stuttgart-Mitte
4. - 6. Rossbollengäßle, Innenhof in Stuttgart-West
7. - 8. Stadtgarten, Wagenhallen
9. - 11. Parkhaus Züblin, Ebene 0 in Stuttgart

Mehr Grün in der Stadt

Urbane Gärten in Stuttgart

Urbane Gärten in Stuttgart

Gemüsegärten in der Großstadt? Das klingt zunächst ungewöhnlich. Doch Nutzgärten haben in vielen Städten eine lange Tradition - auch in Stuttgart. Das erste Stuttgarter Wohnquartier, das Bohnenviertel, verdankt dem Gemüseanbau sogar seinen Namen: Handwerker und Weinbauern, die sich hier angesiedelt hatten, pflanzten zwischen den Häusern Kletterbohnen an, um ihre Versorgung zu sichern und lange Transportwege zu vermeiden.



Die Nutzung von Bachflächen und Flachdächern als urbane Gärten hat sich in vielen Städten weltweit zu einem Trend entwickelt. Beim Gärtnern in der Stadt („Urban Gardening“) spielen heute immer mehr gesellschaftliche und ökologische Themen eine Rolle.



Denn bei der gemeinsamen Gartenarbeit gedeihen nicht nur Gemüse und Obst, sondern auch Gemeinschaftssinn, Kultur und Bildung - und zusammen mit Anderen lassen sich die Früchte der Arbeit noch viel besser genießen. Durch das urbane Gärtnern können zudem Brach- und Dachflächen in der Stadt sinnvoll genutzt werden. Das verschönert nicht nur das Stadtbild, sondern sorgt auch für besseres Klima und einen ökologischen Mehrwert.

Um bestehende und kommende Projekte zu unterstützen, hat die Landeshauptstadt Stuttgart im Juni 2014 die neue Koordinierungsstelle Urbanes Gärtnern beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eingerichtet. Hier werden bereits Aktive und an einer Neuanlage interessierte Gruppen miteinander vernetzt, beraten und gefördert sowie bei der Suche nach geeigneten Flächen unterstützt. Die Veranstaltungsreihe Gartenwerkstatt vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung bietet Akteuren eine Plattform um sich kennenzulernen, Fragestellungen zu klären und Ideen auszutauschen.

In den letzten Jahren sind in Stuttgart bereits über ein Dutzend urbane Gärten mit sehr unterschiedlichen Ausprägungen entstanden. So befindet sich der urbane Garten der Ebene 0 e.V. auf dem obersten Deck des Züblinparkhauses, der Nachbarschaftsgarten am Stöckach wurde auf einem ehemaligen Spielplatz gestaltet. Der Stadtacker an den Wagenhallen ist auf einer Industriebrache entstanden und wurde 2012 mit dem 1. Stuttgarter Umweltpreis als beispielhaftes Projekt der Landesinitiative „Mittendrin ist Leben. Grün in Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg“ vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur ausgezeichnet.



9

Weitere Gärten in Stuttgart sind geplant: So wird voraussichtlich ein Garten für Menschen mit Demenz entstehen und bei Flüchtlingsunterkünften soll die Möglichkeit zum Gärtnern geschaffen werden. Den Aufbau und die Grundregeln für einen urbanen Garten bestimmt die jeweilige Initiativgruppe selbst. Die urbanen Gärten werden durch die Motivation und den Tatendrang der Akteure getragen. Sie sind es, die bei den Projekten im Mittelpunkt stehen. Die meisten dieser Gärten in der Stadt sind frei zugänglich und stellen in der Regel eine temporäre Nutzung dar.

Im Oktober 2014 wurde die Richtlinie zur Förderung von urbanen Gärten vom Gemeinderat beschlossen mit dem Ziel, Brachflächen und Flachdächer im besiedelten Stadtgebiet durch urbane Gärten zu gestalten. Für die Initiativgruppen gibt es die Möglichkeit, zweckgebundene Zuschüsse von der Landeshauptstadt Stuttgart für die Erstanlage, die Erstausrüstung sowie den Erhalt und Betrieb eines urbanen Gartens zu erhalten. Förderfähig sind alle kleinräumigen gärtnerischen Nutzungen im besiedelten Stadtgebiet, die von bürgerlichem Engagement ausgehen und gemeinnützig angelegt sind. Die Fläche muss dabei durch das Anlegen und den Betrieb des urbanen Gartens einen ökologischen und gesellschaftlichen Mehrwert erhalten.

Alle Initiativgruppen können unterstützt werden. Urbane Gärten sind schon heute Oasen im Stadtbild, sie dienen als Begegnungsorte und bieten den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit ihre Stadt selbst zu gestalten. Alle Stuttgarterinnen und Stuttgarter sind angesprochen mitzumachen. Durch urbane Gärten soll das interkulturelle und generationenübergreifende Miteinander gefördert werden. Für 2015 ist ein Urban Gardening Workshop der Anstiftung Ertomis in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Stuttgart geplant. Die Förderung für urbane Gärten ist zunächst bis Ende 2015 vorgesehen, eine Verlängerung des Programms gilt als wahrscheinlich.



10



11

Die Richtlinie und das Antragsformular für Zuschüsse für urbane Gärten finden Sie auf www.stuttgart.de/urbangardening.



Straßenbahnmuseum Wagenhallen

III. Stadterneuerungsvorranggebiete

Basisdaten für die Stadterneuerung
20 neue Stadterneuerungsvorranggebiete

III. Stadterneuerungs-vorranggebiete

Stadterneuerungs-vorranggebiete (SVG)

Seit über 30 Jahren werden die Aktivitäten der Stadterneuerung durch die Ausweisung von Stadterneuerungs-vorranggebieten vorausschauend vorbereitet und gelenkt. Die SVG dienen dazu, den Rahmen für die Ausweisung neuer Sanierungsgebiete vorzugeben. Um hier weitgehend freie Gestaltungsmöglichkeiten zu haben, erfolgt die Abgrenzung der SVG deutlich großräumiger als diejenige von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten.

Im Jahr 1979 wurden erstmals 31 SVG förmlich festgelegt. 1999 wurden diese SVG überprüft und 18 SVG neu festgeschrieben. Mit der letzten Aktualisierung der SVG im Dezember 2012 wurden alle zuvor festgelegten SVG aufgehoben und 20 neue SVG festgelegt.

Die Auswahl der SVG erfolgt aufgrund einer umfassenden Defiziterhebung des gesamten Stadtgebietes. Wichtig ist diese detaillierte Analyse, um den immer spezifischeren Fachförderprogrammen des Bundes und der EU im Bereich der Stadterneuerung gezielt Rechnung zu tragen. Die Fördergeber versuchen, mit ihren Förderprogrammen auf vorhandene Defizite möglichst passgenau einzugehen. Daher ist es notwendig, das Stadtgebiet auf alle im Hinblick auf eine spätere Förderung relevanten Defizite zu untersuchen.

Insgesamt fünf Arbeitsschritte wurden angewendet, um eine mit jedem Schritt exaktere Eingrenzung der letztlich als SVG ausgewiesenen Gebiete zu erreichen.

Schritt 1: Lokalisierung möglicher Verdachtsgebiete aus dem statistischen Blickwinkel. Es wird zwischen den Merkmalsgruppen Städtebau (Siedlungsdichte, Fluktuation, Versiegelungsgrad, Baualter, Lärmbelastung) und Soziales (Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger, Akademikerquote) unterschieden. Besonderes Augenmerk trifft auf Gebiete, in denen sich die Merkmalsgruppen überlagern.

Schritt 2: Abstimmung der in Schritt 1 ausgewählten Gebiete mit den verschiedenen Fachämtern der Stadtverwaltung zur weiteren Gebietseingrenzung

Schritt 3: Kurzbegehung der in Schritt 2 ausgewählten Gebiete

Schritt 4: Konkretisierung der räumlichen Abgrenzung durch ergänzende Begehungen

Schritt 5: Empfehlung zur förmlichen Festlegung der SVG

Für jedes ausgewählte Gebiet wurde abschließend ein Gebietssteckbrief erstellt. Dieser umfasst Luftbild und Pläne, eine Auflistung der Mängel und Missstände des Gebietes in Wort und Bild, sowie die Darstellung der vorrangigen Ziele der Stadterneuerung.

In den SVG bestehen keine gesonderten Fördermöglichkeiten. Fördermittel gibt es nur, wenn in einzelnen Bereichen der SVG Sanierungsgebiete ausgewiesen werden.

Wie bereits in der Vergangenheit, so ist es auch in Zukunft möglich, im Bedarfsfall, Sanierungsgebiete außerhalb der SVG festzulegen. Da es sich bei den SVG um eine Stuttgarter Besonderheit handelt und insofern kein höherrangiges Recht zu beachten ist, steht es dem Gemeinderat jederzeit frei, solche Entscheidungen zu treffen.

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

Für die einzelnen SVG wurde jeweils eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch durch den Gemeinderat beschlossen.

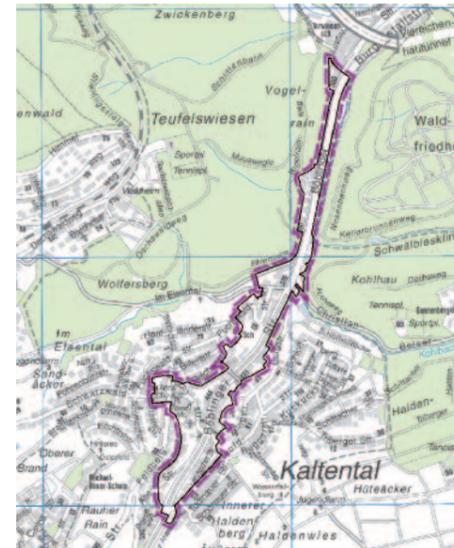
Das besondere Vorkaufsrecht ermöglicht es der Stadt einzelne Grundstücke innerhalb der SVG mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erwerben. Die Ausübung dieses Vorkaufsrechts ist insbesondere dann geboten, wenn der Verkauf eines Grundstückes den im jeweiligen Gebietssteckbrief aufgeführten städtebaulichen Zielen zuwider läuft. Dann wäre zu erwarten, dass der Verkaufsvorgang die Durchführung eines künftigen Sanierungsverfahrens erschwert oder unmöglich macht.

Mängel und Missstände in den SVG

Die im Folgenden aufgelisteten Mängel und Missstände bestehen in fast allen SVG:

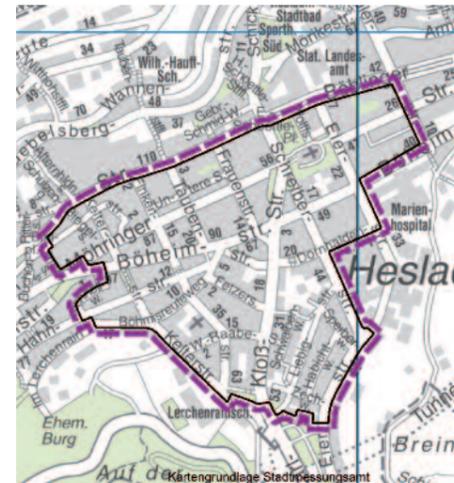
- Funktionale und gestalterische Mängel der Grün- und Freiflächen und im öffentlichen Straßenraum
- Mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände bei Gebäuden die überwiegend dem Wohnen dienen
- Hohe Belastungswirkung entlang von Hauptverkehrsachsen
- Dominanz der Verkehrsfunktion durch hohe Trennwirkung oder hohen Parkierungsdruck
- Nutzungskonflikte und Störwirkungen zwischen Wohnbebauung und gewerblich genutzten Bereichen (Gemengelage)
- Unternutzungen oder Leerstand von gewerblich genutzten Gebäuden oder Strukturen teilweise auch in den Blockinnenbereichen
- Fehlende Raumkanten
- Einschränkung der Wohnqualität aufgrund dicht bebauter bzw. enger Blockinnenbereiche
- Fehlende Ablesbarkeit und mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen zur inneren Vernetzung der Stadtquartiere

In der nachfolgenden Übersicht über die einzelnen 2012 neu festgelegten SVG werden zusätzliche gebietspezifische Mängel und Missstände angesprochen. Ziel zukünftiger Sanierungsverfahren wird die dauerhafte Beseitigung dieser Problemfelder sein.



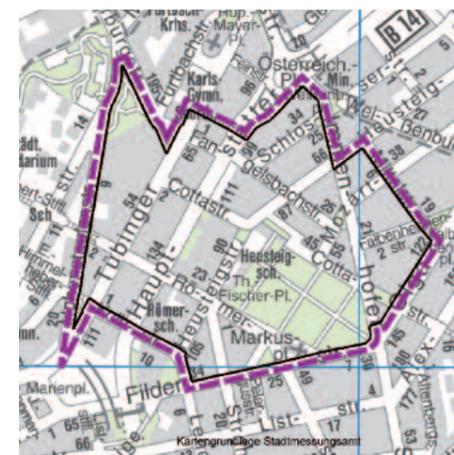
Stadterneuerungs-vorranggebiet Nr. 01 Kaltental

- Mangelnde und sehr beengte Erschließung der beiden inselartigen Wohnquartiere im nördlichen Abschnitt auf der Westseite der Böblinger Straße
- Mängel in der Gestaltung der Fußwegevernetzung entlang der Böblinger Straße und der Verbindungswege von der Tallage hoch zu den Wohngebieten
- Funktionale Mängel hinsichtlich des Handels im Bereich der Stadtbahnhaltestelle Kaltental (Gefahr des Trading Down)



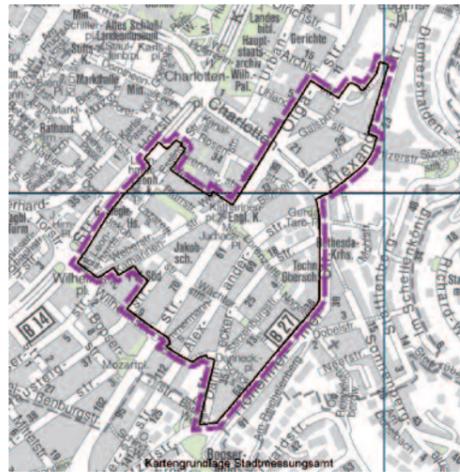
Stadterneuerungs-vorranggebiet Nr. 02 Karl-Kloß-Straße/Böheimstraße

- Baulicher Veränderungsdruck im Bereich der denkmalgeschützten Siedlung Eier-nest aufgrund der Nutzungsstrukturen und der Wohnungsgröße vor allem im Bereich der Reihenhäuser zwischen Liebigstraße, Eierstraße, Sperber- und Zechweg



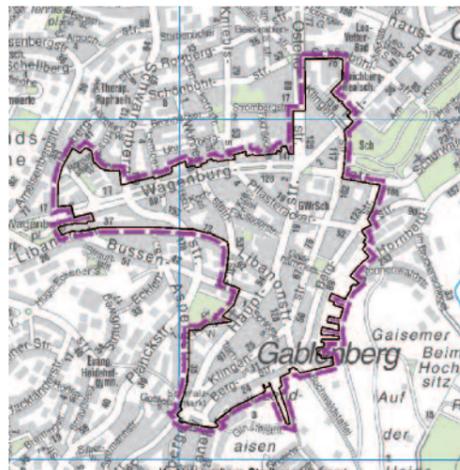
Stadterneuerungs-vorranggebiet Nr. 03 Tübinger Straße/Hauptstätter Straße

- Funktionale und gestalterische Mängel durch große gewerblich genutzte Gebäudekomplexe (Monostrukturen) mit Störwirkungen auf die umliegende Bebauung und den öffentlichen Raum (u.a. Möbelhaus, Brauerei)



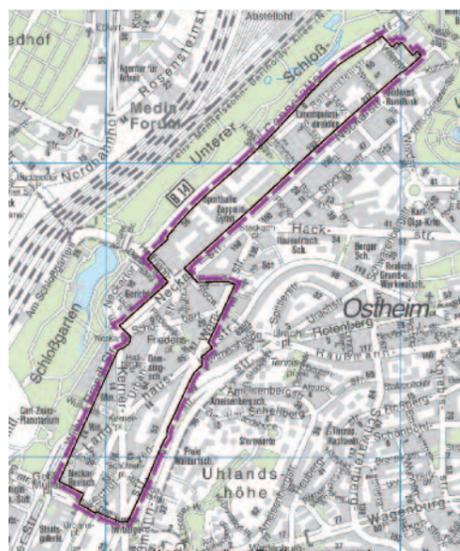
**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 04
Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße**

- Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und Vergnügungsstätten im Leonhardsviertel und im Umfeld der Blumenstraße
- Funktionale und gestalterische Mängel von größeren Gebäudekomplexen mit Störwirkung auf das umliegende Stadtquartier und den öffentlichen Raum (u. a. Parkhäuser und Bebauungsstruktur an der Blumenstraße)



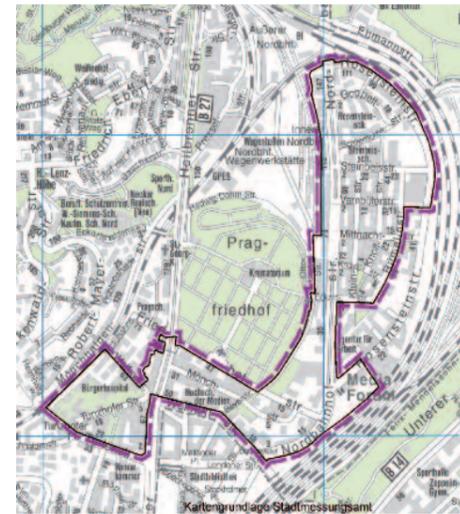
**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 05
Gablenberg**

- Funktionale Mängel hinsichtlich Handel und Nahversorgung im Bereich der Gablenberger Hauptstraße, zum Teil Leerstand (Gefahr des Trading Down)
- Hoher Anteil an Leerständen bei Handel und Dienstleistungen im Erdgeschoss entlang der Wagenburgstraße
- Nutzungskonflikte zwischen Anwohnerparken und Kundenverkehr entlang der Gablenberger Hauptstraße
- Mangelnde Gestaltung zentraler Wegeachsen zur Anbindung der Naherholungsbereiche Klingenbach und Raichberg



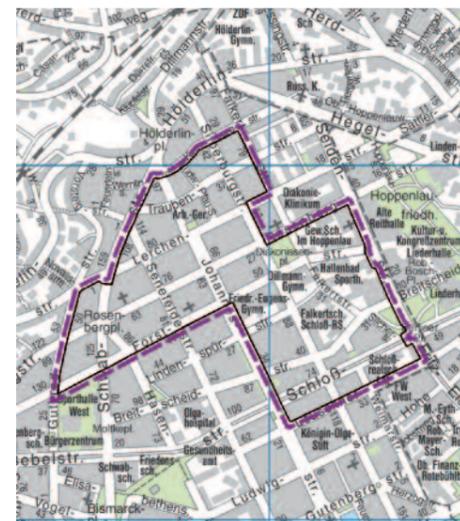
**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 06
Urbanstraße/Neckarstraße**

- Nutzungskonflikte und Störwirkungen zwischen Wohnbebauung und gewerblich genutzten Bereichen, v.a. im Bereich zwischen Villastaße und Heinrich-Baumann-Steg
- Hohe Trennwirkung durch die Hauptverkehrsachsen Willy-Brandt-Straße und Cannstatter Straße zum benachbarten Schlossgarten



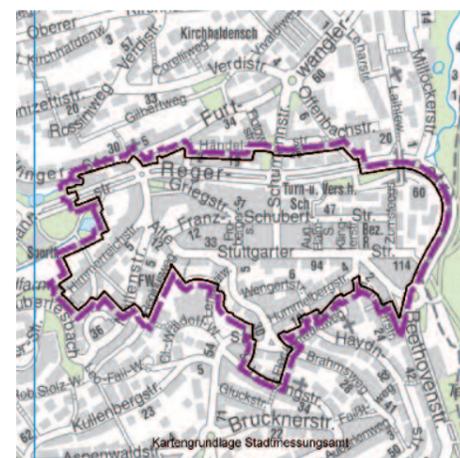
**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 07
Nordbahnhofviertel/Bürgerhospital**

- Fehlende, teilweise nicht nutzbare private Freiräume aufgrund baulicher Nebeneinrichtungen in den Blockinnenbereichen
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf bei gewerblich und infrastrukturell genutzten Flächen mit Umnutzungspotential für Wohnraum (u.a. Bürgerhospital)
- Starke Trennwirkung und Belastung durch umliegende Verkehrsachsen, z.B. die Bahntrasse und die Rosensteinstraße, dadurch kaum Anbindung an die angrenzenden Erholungsräume Rosensteinpark und Schlossgarten
- Städtebauliche isolierte Lage des Quartiers Nordbahnhofstraße/Wolframstraße



**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 08
Silberburgstraße/Rosenbergstraße**

- Mangelnde Gestaltung der Anbindung an die benachbarten Grünflächen Hoppenlaufriedhof und Stadtgarten



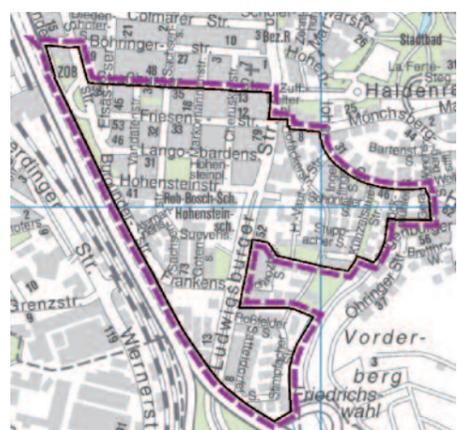
**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 09
Botnang – Franz-Schubert-Straße**

- Besondere Dominanz und Trennwirkung des Verkehrs durch den Gleiskörper der Stadtbahn, überdimensionierte Straßenquerschnitte und Kreisverkehre in der Regerstraße



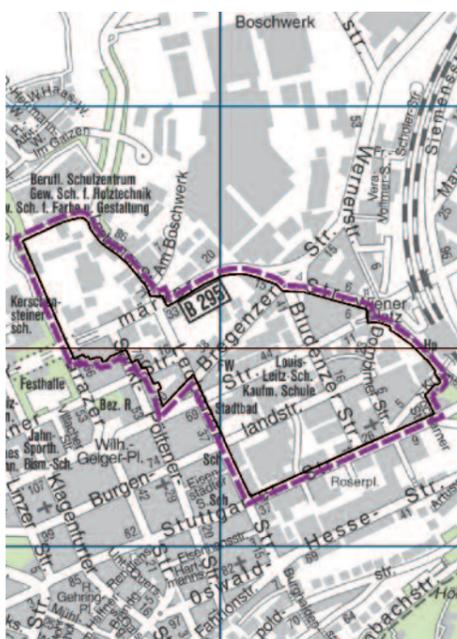
**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 10
Zuffenhausen – Zahn-Nopper-Straße**

- Fehlende Fuß- und Radwegebeziehungen der Wohnbauflächen entlang der Rütlistraße und der Schützenbühlstraße abseits von durch Verkehr sehr hoch belasteten Straßenzügen
- Mangelnder Zugang zu angrenzenden Erholungsräumen
- Defizite in der Zufahrt zum und im städtebaulichen Umfeld des S-Bahnhofes



**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 11
Zuffenhausen – Südlich Unterländer Straße**

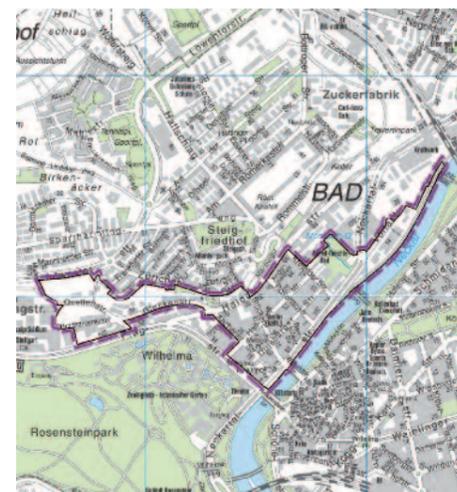
- Wegbrechen der Handelsfunktion entlang der Straßburger Straße und innerhalb der Blockstrukturen aufgrund der Konzentration des Handels entlang der Unterländer Straße
- Fehlender Zugang zu den umliegenden Erholungsräumen
- fehlende Sichtbezüge durch die Dammlage und das Brückenbauwerk an der Friedrichswahl



**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 12
Feuerbach – Wiener Straße**

- Grundsätzlicher Mangel in der Funktionserfüllung als Gewerbestandort aufgrund von Unternutzung, modernisierungsbedürftiger Bausubstanz und Leerstand z. T. größerer gewerblicher Flächen (u.a. Schoch-Areal)
- Fehlende stadträumliche Vernetzung der bestehenden Wohnquartiere im Bereich der Bludener Straße, Wiener Straße, Burgenlandstraße und Dornbirner Straße sowie im Bereich Stuttgarter Straße, Kremser Straße und Pöchlerner Straße
- Fehlende Durchgängigkeit der Burgenlandstraße bis zum Bahnhof Feuerbach

Für den größten Teil des SVG Nr. 12 wurde für das Programmjahr 2014 die Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Sanierung beantragt. Mit der Bewilligung von Fördermitteln ist zu rechnen. Das neue Sanierungsgebiet Feuerbach 7 -Wiener Platz- wird im Norden von der Steiermärker Straße, im Osten vom Feuerbacher Bahnhof, im Süden von der Stuttgarter Straße und im Westen von der Bludener Straße begrenzt werden.



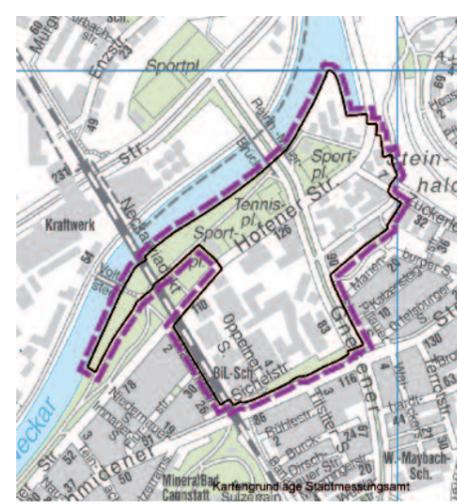
**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 13
Bad Cannstatt – Neckarvorstadt/Glockenstraße**

- Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe mit hoher Belastung der noch vorhandenen Wohnbereiche zwischen Schwenkrainstraße, Glockenstraße und Pragstraße
- Defizite in der Anbindung an den Neckar und fehlende Verbindung zum Rosensteinpark und zur Wilhelma
- Defizite in der Gestaltung des nördlichen Neckarufers aufgrund der Lage der Neckartalstraße und aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung entlang der Voltastraße



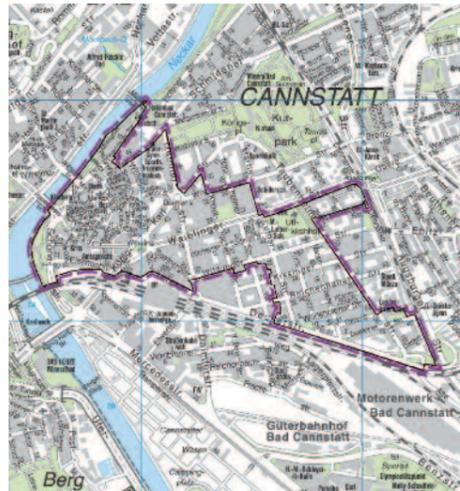
**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 14
Münster**

- Fehlende Anbindung an den südwestlich angrenzenden Stadtteil Hallschlag
- Eingeschränkter Zugang zum Neckar
- Sukzessives Downtrading bei Handel und Nahversorgung



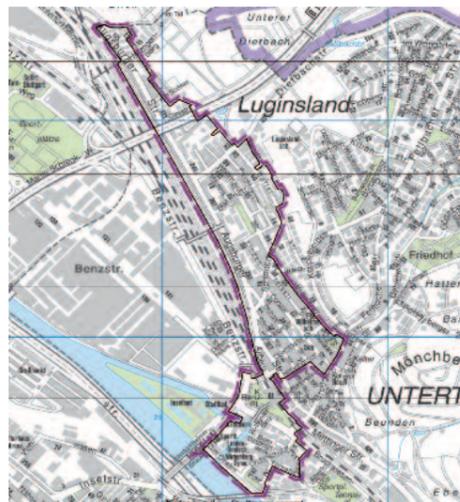
**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 15
Bad Cannstatt - Gnesener Straße**

- Fehlende Fuß- und Radwegebeziehungen abseits der hoch belasteten Gnesener Straße
- Mangelnde Gestaltung der Freiflächen im Bereich der Neckarau
- Behinderung des Freiraumübergangs zwischen offener Neckarau und dem durch Weinberge geprägten Abschnitt des Neckars Richtung Hofen durch die Bauten des Wasser- und Schifffahrtsamtes



**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 16
Bad Cannstatt - Altstadt/Seelberg**

- Veränderung der Bedeutung der Einzelhandelsfunktion innerhalb der Altstadt von Bad Cannstatt
- Sukzessives Downtrading des Handels zwischen Wilhelmsplatz und dem S-Bahnhof Bad Cannstatt in der Übergangszone zum Cannstatter Carré



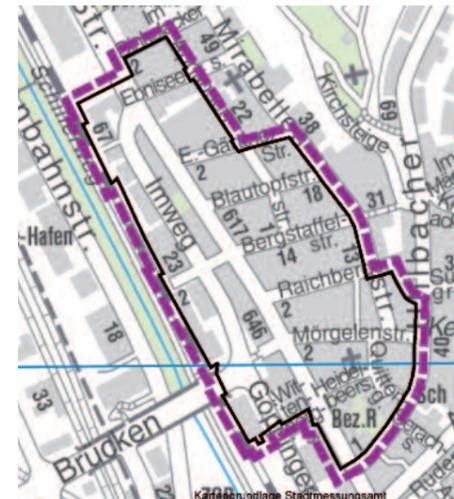
**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 17
Untertürkheim**

- Defizite in der Umfeldgestaltung vorhandener Nahversorgungseinrichtungen in der Wallmersiedlung
- Mängel in der inneren Vernetzung durch die stark linear ausgerichtete Siedlungsstruktur entlang der Augsburger Straße



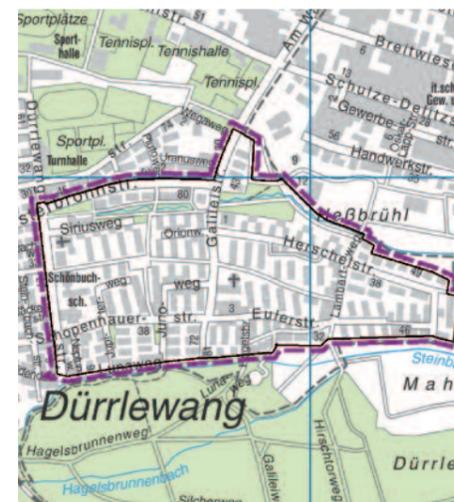
**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 18
Wangen**

- Räumliche Trennung zum Ortskern von Wangen mit den dortigen Versorgungseinrichtungen durch den Straßenzug Ulmer Straße, Inselstraße, Wasenstraße und Hedelfinger Straße
- Fehlender Zugang zum Neckar



**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 19
Obertürkheim**

- Wegbrechen der ehemaligen Handelsfunktion im Verlauf der Augsburger Straße



**Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 20
Dürtlewang**

- Gefahr von schrittweisem Funktionsverlust der „Ladenstraße Dürtlewang“ sowie der ergänzenden Laden- und Dienstleistungsstandorte Galileistraße und Lambertweg
- Mangelnde Anbindung der Handels- und Nahversorgungsstandorte an die innere Wegevernetzung des Stadtquartiers

Für das SVG Dürtlewang wurden in 2014 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, um den Umfang der Mängel und Missstände innerhalb des Gebietes detailliert zu erfassen. Darauf aufbauend wurden im Herbst 2014 Fördermittel beantragt.



IV. Vorbereitende Untersuchungen

Vaihingen 3 -Dürrolewang-
Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße-

Vaihingen 3 -Dürrolewang-



Der Vaihinger Stadtteil Dürrolewang wurde als typische Nachkriegs-siedlung ab 1957 am südlichen Stadtrand aufgesiedelt. Das Gebiet wird im Westen durch die Dürrolewangstraße begrenzt, im Süden verläuft der Steinbach und nachfolgend der Wald, im Osten und im Norden reicht die Wohnbebauung bis an die anschließenden Felder.

Das Gebiet wird im Wesentlichen durch die Wohnbebauung der drei- bis viergeschossigen Zeilen geprägt. An den Siedlungsändern im Norden und Süden geht der Geschosswohnungsbau in eine Einfamilienhausstruktur über, zumeist Reihen- und Doppelhäuser. Im Südwesten gibt es freistehende Einfamilienhäuser. Im Nordwesten liegt zwischen der Osterbronnstraße und dem Siriusweg die Ladenstraße Dürrolewang. Die meisten Geschäfte sind dem innenliegenden Grünzug entlang des Schwarzbachs zugewandt.

Seit dem Einwohnerhöchststand 1966 mit 5.851 Einwohnern verzeichnete der Stadtteil stetige Einwohnerrückgänge. Die damit einhergehende Veränderung des Sozialgefüges zeigt sich auch im Anstieg der Arbeitslosenquote und dem hohen Anteil an Sozial-

hilfeempfängern. Mit Stand 31. Dezember 2014 leben noch 3.847 Menschen in Dürrolewang. Der Mangel an Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die ständige Verschlechterung der Nahversorgung belasten das Wohnen im Stadtteil.

Dürrolewang ist deshalb eines der 20 neuen Stadterneuerungsvor-ranggebiete, die der Gemeinderat im November 2012 festgelegt hat. Am 25. Februar 2014 folgte der Beschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen. Mit der Durchführung wurde das Planungsbüro KPS aus Ostfildern beauftragt. Im Mai 2014 wurden 2850 Fragebögen verschickt. Alle Einwohner, Grund-stückseigentümer und Betriebe wurden um ihre Beurteilung der Sit-uation im Stadtteil gebeten. Zusätzlich wurde am 28. Mai ein öf-fentlicher Stadtteilspaziergang angeboten, an dem etwa 150 Interessierte teilnahmen. Auch die Präsentation des Zwischen-ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemein-saal der Katholischen Kirche am 28. Juli wurde von vielen interessierten Bürgern verfolgt. Einige trugen sich bereits in Themen-Listen für die Bürgerbeteiligung ein.



Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird im Januar 2015 den Gremien vorgestellt. Unabhängig davon wurde bereits im November 2014 ein Antrag zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ gestellt.

Sowohl die mittels Fragebogen beteiligten Bewohner, Eigentümer und Betriebe als auch die befragten Schlüsselpersonen bestätigen die bereits bei der SVG Festlegung formulierten Mängel und Miss-stände und die Bedarfe im Gebiet.

Die Befragten stellten das Fehlen von Gemeinbedarfseinrichtungen fest, insbesondere von Räumen und Angeboten für Jugendliche sowie von gemeinsamen Räumen der Begegnung für Jung und Alt. Auch reichen die vorhandenen Kinderbetreuungsplätze nicht aus. Zwar wäre rein rechnerisch der Bedarf im Stadtteil gedeckt, aber auch viele Eltern, die im nahe gelegenen Gewerbegebiet arbeiten, fragen die Betreuungsangebote in Dürrolewang nach.

Das Fehlen einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung wird sehr bedauert. Der Supermarkt in der westlichen Ladenzeile hat seit längerem geschlossen. Für diesen Bereich ist ein Bebauungsplan für die Neuansiedlung eines Supermarktes in Vorbereitung, der jedoch noch einer zweiten Auslegung bedarf.

Bezüglich der öffentlichen Räume wird fest gestellt, dass diese in die Jahre gekommen und zum Aufenthalt wenig attraktiv sind. Dies betrifft insbesondere die drei Ost-West Verbindungen aber auch die Nord-Süd Verbindungen und den Dürrolewang Park bei der Laden-zeile.

Der Straßenraum ist meist zugeparkt, teilweise auch durch den Parkdruck aus dem benachbarten Gewerbegebiet verursacht. Querungen sind oft blockiert und somit auch nicht einsehbar. Private Tiefgaragen könnten hier Abhilfe schaffen.

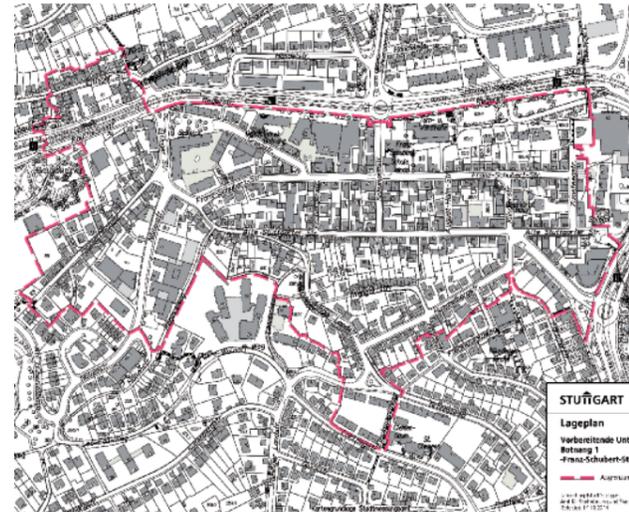
Was den Zustand der privaten Wohngebäude betrifft, wird fest-gestellt, dass diese größtenteils insbesondere energetisch moder-nisiert werden müssten. Die Zeilenbauten der Wohnungsunter-nehmen wurden in den letzten Jahren teilweise energetisch moder-nisiert.

Im Ergebnis wäre nach Einschätzung aller Beteiligten die Auf-nahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt – Investiti-onen im Quartier“ wertvoll und wichtig, um die Stabilisierung des Stadtteils auf den Weg zu bringen und gemeinsam mit den Bürg-erinnen und Bürgern den Stadtteil weiter zu entwickeln.

1. Stadtteilspaziergang im Mai 2014
2. Infoveranstaltung VU Dürrolewang im Juli 2014
3. Unwirtlicher öffentlicher Straßenraum im Untersuchungsgebiet



Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße-



Im Rahmen der Aktualisierung der Stadterneuerungsvorranggebiete (SVG) 2012 wurde Botnang erstmals als potentielles Sanierungsgebiet definiert. Am 21.10.2014 beschloss der Ausschuss für Umwelt und Technik die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für das rund 21 Hektar große Gebiet Botnang 1 Franz-Schubert-Straße-.

Der Kern des Gebiets umfasst die historische Ortsmitte von Botnang zwischen Franz-Schubert-Straße und Alte Stuttgarter Straße. Dieser Bereich ist geprägt durch eine stark durchmischte Nutzungsstruktur. In der Franz-Schubert-Straße befinden sich in der Erdgeschosszone Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, in den Obergeschossen Wohnungen. In den Blockinnenbereichen sind neben der Wohnnutzung immer wieder auch kleingewerbliche Betriebe zu finden.

Im Norden wird das Gebiet durch die Regerstraße begrenzt, die allerdings nicht mehr im Untersuchungsgebiet liegt. Dieser Bereich weist eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur auf: Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, gewerbliche Nutzungen, die Franz-Schubert-Schule mit Turn- und Festhalle sowie größere Wohnblöcke. Die Nahversorgungsangebote konzentrieren sich im Bereich der Griegstraße.

Im Westen umfasst das Gebiet den Bereich Himmerreichstraße und Nöllenstraße. Während die Bebauung entlang der Himmerreichstraße überwiegend der Wohnnutzung dient, herrschen in der Nöllenstraße gewerbliche Nutzungen vor.

Im Süden wird das Gebiet geprägt durch die Wohnbebauung beidseits der Vaihinger Landstraße und der Hummelbergstraße.

Bei der Prüfung des Gebiets im Rahmen der SVG-Aktualisierung wurden im Wesentlichen folgende Mängel und Missstände festgestellt:

- Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände bei Wohngebäuden
- Einschränkung der Wohnqualität aufgrund dicht bebauter Blockinnenbereiche
- Gestalterische Defizite im Wohnumfeld
- Konflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen in dicht bebauten Blockinnenbereichen (z.B. im Bereich zwischen Franz-Schubert-Straße und Alte Stuttgarter Straße)
- Fehl- und Unternutzungen (z.T. Leerstand) von gewerblich genutzten Gebäuden
- Funktionale und gestalterische Mängel wichtiger Platz- und Freiflächen sowie zentraler Zugänge in die Ortsmitte, fehlende Aufenthaltsqualität (z.B. Alte Stuttgarter Straße, Schumannstraße)
- Überlastung des öffentlichen Straßenraums durch die Dominanz des ruhenden Verkehrs

Aus diesen Erkenntnissen können folgende exemplarische Ziele der künftigen Sanierung formuliert werden:

- Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion durch:

1. Blick auf den Ortskern
2. Franz-Schubert-Straße



- Modernisierung der Bausubstanz
- Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse
- Neuordnung der dicht bebauten Blockinnenbereiche
- Verlagerung störender gewerblicher Nutzungen
- Schaffen von neuen privaten Freiflächenangeboten
- Gestaltung von öffentlichen Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds
- Schaffung von kleineren Platzbereichen mit Aufenthaltsfunktion
- Städtebauliche Neuordnung der z.T. untergenutzten und brach liegenden gewerblichen Flächen
- Gestaltung und Aufwertung der Fußwegebeziehungen zu den Stadtbahnhaltestellen und der Straßenräume (Neuordnung und Gestaltung der Parkierungssituation) sowie der zentralen Platzbereiche

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind erhebliche funktionale und gestalterische Defizite erkennbar, die die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme rechtfertigen. Es ist daher zu prüfen, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die Qualität der historischen Ortsmitte von Botnang und der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete zu verbessern.

Ergänzende Untersuchungen im Rahmen des Bundesprogramms „Energetische Stadtsanierung“

- Zuschüsse „für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ (Programmnummer 432) können auf Antrag der Kommune bei der KfW Zuschüsse zur Verfügung gestellt werden. Nach ersten positiven Erfahrungen mit dem Programm im Stuttgarter Osten soll in dem Gebiet Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße- ein Antrag gestellt werden, um bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ein integriertes energetisches Quartierskonzept zu erstellen. Dabei werden städtebauliche, denkmalpflegerische, baukulturelle, wohnungswirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigt.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Bereiche, die als städtebauliche Gesamtanlagen durch Erhaltungssatzungen geschützt sind. In diesen Bereichen wird es notwendig sein, Wege zu finden, die eine energetische Verbesserung der Bausubstanz unter Beibehaltung der jeweils charakteristischen einheitlichen Gestaltung ermöglichen.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich ergeben könnten.

Der Untersuchungsgebiet ist so abgegrenzt, dass die Untersuchungen bis Mitte 2015 abgeschlossen sind und die Ergebnisse bei der Entscheidung des Gemeinderats über Anträge für das Programmjahr 2016 berücksichtigt werden können.



V. Innenentwicklung und Bodenordnung

SIM - Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

Beispiele zum SIM

Baulückenkataster

Umlegung

Beispiele zur Umlegung

Übersichtskarte Umlegungen und SIM-Gebiete

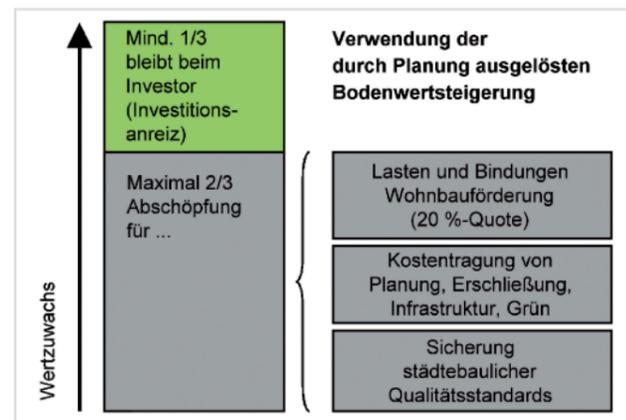
Das „Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)“

Ausgangssituation und Ziele

Am 24. März 2011 fasste der Stuttgarter Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). SIM wurde nach einer erfolgreichen Pilotphase am 10. April 2014 fortgeschrieben. Nach leichtem Rückgang in den Vorjahren zeichnet sich wieder ein deutliches Wachstum der Stadtbevölkerung ab. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt steigt, die Preise für Wohnen ebenso. Besonders Familien und einkommensschwache Bevölkerungsgruppen haben das Nachsehen. Das strukturelle Wohnungsdefizit erschwert die Versorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen mit bezahlbarem Wohnraum zusätzlich. Bei einer großen Zahl von in den 1970er und 1980er Jahren öffentlich geförderten Wohnungen endet zudem die Sozialbindung. Erschwerend kommt hinzu, dass der Anteil des geförderten sowie preisgebundenen Wohnungsbestands in Stuttgart deutlich unter dem Durchschnitt vergleichbarer Großstädte liegt. Der preisgünstige Teilmarkt ist daher außerordentlich angespannt. Gleichzeitig ist es erklärtes Ziel der Stadtpolitik, der Innenentwicklung den Vorzug vor der Außenentwicklung zu geben und die Flächen im Außenbereich zu schonen. Es gilt also, in innerörtlichen, bereits weitgehend erschlossenen Arealen konsequent Brachflächen zu reaktivieren, untergenutzte Grundstücke zu entwickeln und eine maßvolle bauliche Nachverdichtung anzustreben. Damit können als wesentliche Gründe für SIM die Flächenknappheit in der Außenentwicklung und der Mangel an günstigem Wohnraum bei gleichzeitig steigender Nachfrage nach Wohnungen in der Innenstadt benannt werden.

SIM – Das Verfahren

Voraussetzung für die Anwendung des SIM ist die Schaffung neuen Planrechts, verbunden mit einer daraus resultierenden Bodenwertsteigerung. Nach Abzug aller Lasten soll dem Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel des Bodenwertzuwachses als Rendite verbleiben. Die Verfahrensweise und die Konditionen ori-

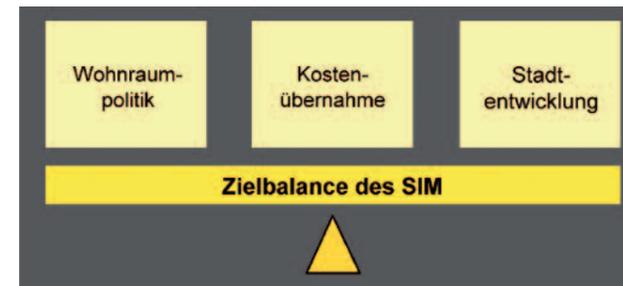


entieren sich dabei auch am bewährten „Erweiterten Stuttgarter Modell“ der Außenentwicklung (beschrieben im Kapitel Umlage). Der geförderte Wohnungsbau soll wohl dosiert in die Stadtquartiere integriert werden. Das Modell bündelt und vereinheitlicht weiterhin Verfahrensweisen der Stadtverwaltung, die schon gängige Praxis waren.

Ein weiterer Ansatz, der sich bei den Konditionen des SIM wiederfindet, ergibt sich durch das gestiegene Interesse der Wohnungssuchenden an gut erreichbaren innerstädtischen Wohnlagen. Schon vor SIM wurde in Kerngebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Wohnbauquote verlangt. Aufgrund der Vermarktungschancen im Wohnungsbau konnte dies auch durchgesetzt werden. Des Weiteren spielten auch städtebauliche und klimapolitische Anliegen bei der Einführung des Modells eine Rolle. So wurde ein Katalog an Qualitätsstandards erstellt, der auf eine angemessene Raumbildung und eine qualifizierte Dichte mit attraktiven Wohnumfeldern abzielt. Der Wohnungsbau soll sich durch Konzeptvielfalt auszeichnen, sowie energetische und klimawirksame Anforderungen erfüllen.

SIM begründet sich aus einer Balance stadtentwicklungs-, wohnungs- und integrationspolitischer Zielstellungen.

SIM soll eine Gleichbehandlung der Planungsbegünstigten gewährleisten und für alle Verfahrensbeteiligten nachvollziehbar und transparent sein. Bei der Kostenweitergabe an Planungsbegünstigte wird auf eine strenge Kausalität der vereinbarten Kosten sowie den Angemessenheitsgrundsatz geachtet. Jeder Vorhabenträger soll von Beginn des Verfahrens an darauf vertrauen können, welche Konditionen und welche Voraussetzungen auf ihn zukommen. Es ist entscheidend, dass der Grundsatzbeschluss für jeden Investor und Grundstückseigentümer ebenso wie für die Stadt bindend ist. Die Planungsbegünstigten werden von Beginn des Verfahrens an intensiv einbezogen. Eine entscheidende Bedeutung kommt der Bewertung des alten und des neuen Planrechts und der sorgfältigen Kostenkalkulation zu. Nachdem die Wertsteigerung in der Innenentwicklung meist deutlich geringer als bei der Ausweisung von Bauland im Außenbereich ausfällt, ist eine exakte Wertermittlung und eine möglichst genaue Lastenberechnung erforderlich, um den Nachweis zu erbringen, dass das Bauprojekt für den Investor noch rentabel ist. Die Konditionen werden durch eine verwaltungsinterne referatsübergreifende Baulandkommission in Abstimmung mit den Planungsbegünstigten festgelegt. Dabei wird jedes Vorhaben im Einzelfall geprüft. So ist eine angemessene Flexibilität in der Praxis möglich. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass SIM auch bei einer geringen Wertsteigerung zur Anwendung kommt. Dies ist nur möglich, wenn die Verwaltung auf einige Konditionen des Regelverfahrens verzichtet oder diese kürzt, so dass die Mindestwertsteigerung von einem Drittel gewährleistet ist.



In diesen Fällen empfiehlt die Baulandkommission dem Gemeinderat die Anwendung modifizierter Konditionen. Im Regelfall beinhaltet das SIM folgende Konditionen für den Planungsbegünstigten:

- Übernahme der Planungs-, Vermessungs-, Wettbewerbskosten, sowie die Kostenübernahme von erforderlichen Gutachten
- Herstellung der Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen
- Unentgeltliche und kostenfreie Flächenabtretungen für ursächliche Aufwendungen wie z.B. Erschließungsanlagen oder naturschutzrechtlichen Ausgleich
- Unterschreitung der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie eine Bauverpflichtung
- Anteilige Übernahme der sozialen Infrastruktur in Höhe von 40 Prozent der tatsächlichen Gesamtkosten bzw. Bau einer Kindertageseinrichtung im Plangebiet unter Anrechnung der dadurch entstehenden Lasten
- Verwendung von 20 Prozent der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für den geförderten Wohnungsbau. Bei Misch- und Kerngebieten gibt es detailliertere Anforderungen. Die erste geförderte Wohnung ist ab ca. 5 Wohneinheiten (WE) bzw. 450 m² neu geschaffener Geschossfläche (GF) zu erstellen. Die erste Sozialwohnung wird ab ca. 15 WE bzw. 1.350 m² neu geschaffener GF erforderlich. Um das gewünschte Mengenziel zu erreichen, kann der Anteil des geförderten Wohnungsbaus bei städtischen Grundstücken auf bis zu 50 Prozent erhöht werden. Mit besonderer Begründung sind Ersatzmaßnahmen im Radius von 1.000 m möglich. In diesem Fall erhöht sich allerdings die Förderquote auf 30 Prozent. Es kommen folgende Förderprogramme in Betracht: Preiswertes Wohneigentum (PWE), Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und Sozialmietwohnungen (SMW). Für die Aufteilung der Wohnbauförderquote gibt es drei Varianten:

Es gelten die Förderbestimmungen von Stadt und Land. Als Bindungsdauer sind für das Programm PWE 10 Jahre und für die Mietprogramme MME und SMW je 15 Jahre einzuhalten.

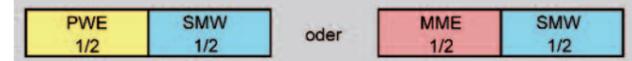
- Flächenbindungen für den Wohnungsbau in Kerngebieten nach der BauNVO von mind. 20 Prozent der Geschossfläche. SIM hat im Vergleich zu Baulandmodellen anderer Städte das Alleinstellungsmerkmal, dass ein Anteil der neu geschaffenen Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau in Kerngebieten zu verwenden ist, sofern beim Bauvorhaben ein Wohnanteil von mindestens 20 Prozent vorgesehen ist. Es erfolgt aber stets eine Einzelfallüberprüfung, ob ein Wohnanteil am jeweiligen Standort verträglich ist.

Zusätzlich erfolgt eine Überprüfung, ob der geförderte Wohnanteil sozialverträglich ist und der Investor dadurch nicht unangemessen belastet wird. Sollte dies nicht gegeben sein, ist trotz ausreichender Wertsteigerung von modifizierten Konditionen auszugehen.

Aufteilung der Förderprogramme:



Alternativ:



Mittlerweile fallen bereits über 20 Verfahren unter das Grundsatzmodell. Dadurch können in den nächsten Jahren über 700 Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Mit etlichen weiteren Verfahren ist gemäß der Zeitstufenliste Wohnen zu rechnen, die derzeit aktualisiert wird (www.stuttgart.de). Die zu Beginn des Verfahrens von Teilen der Immobilienwirtschaft geäußerten Bedenken, durch das Modell würden Investitionen zu stark eingeschränkt und damit die Rentabilität der Objekte leiden, wurden nicht bestätigt. Entgegen der genannten Vorbehalte konnten in mehreren Verfahren erstmals in Stuttgart in sehr hochwertigen Lagen Sozialmietwohnungen gesichert werden. Auch in diesen Gebieten ist der Stadt an sozial ausgewogenen, urbanen und somit lebenswerten Wohnquartieren gelegen.

Die Verwaltung hat für die folgenden Jahre eine Zielgröße von 1.800 jährlich fertiggestellten Neubauwohnungen definiert. Hiervon sollen 600 Wohnungen jährlich gefördert werden. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, ist SIM auch zukünftig ein wesentlicher Baustein, um bezahlbaren Wohnraum in Stuttgart zu schaffen.

Auch in anderen prosperierenden Großstädten werden mehr und mehr kommunale Grundsatzbeschlüsse zur Baulandentwicklung mit der Sicherung von gefördertem bzw. bezahlbarem Wohnraum gefasst. Das bekannteste Modell dürfte die sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) aus München aus dem Jahr 1993 sein. Freiburg hat seinen baulandpolitischen Grundsatzbeschluss 2012 fortgeschrieben. Seit dem Jahr 2013 haben die nordrhein-westfälischen Städte Köln und Düsseldorf entsprechende Beschlüsse gefasst. Zuletzt hat die Stadt Karlsruhe im Jahr 2014 das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) beschlossen. Die Städte Köln und Karlsruhe haben sich dabei explizit auch am SIM orientiert.

Ein kurzes Zahlenbeispiel zeigt die Anteile des geförderten Wohnungsbaus im Regelfall bei verschiedenen Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

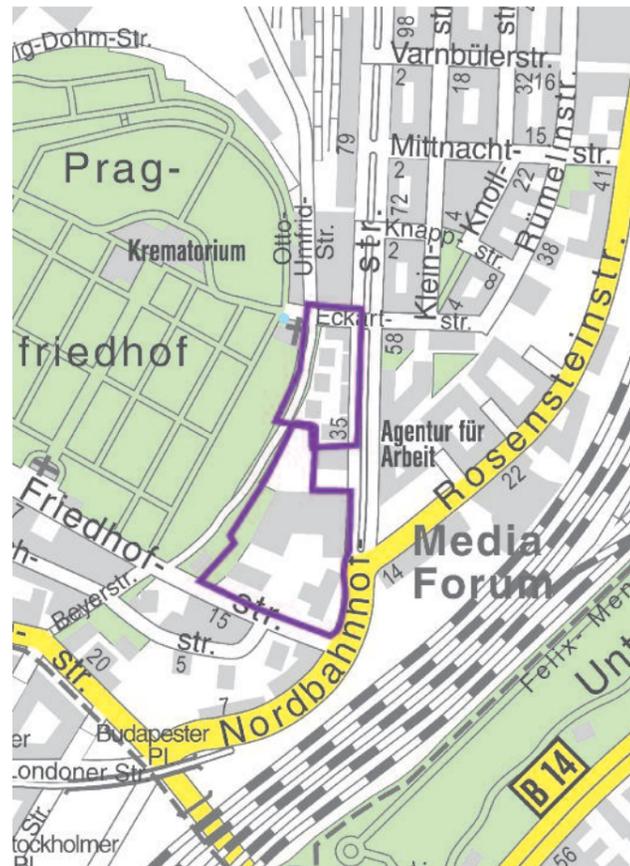
Ausgehend von einer ehemaligen gewerblichen Fläche mit 1 Hektar, für die eine neue Nutzung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 vorgesehen ist, entsteht eine Geschossfläche (GF) von 12.000 m². Je nachdem, ob das neue Planrecht ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI) oder ein Kerngebiet (MK) vorsieht, wirkt sich dies auf den geförderten Wohnungsbau wie folgt aus:

| | WA | MI | MK |
|-------------------------------|---------|---|--------|
| Förderquote | 20% | 20% der geschaffenen GF Wohnen maximal 14% der Gesamtfläche | 4% |
| geförderter Wohnungsbau in qm | 2400 qm | max. 1680 qm | 480 qm |

Beispiele zum SIM

Stuttgart 1 Nordbahnhofstraße / Friedhofstraße

Stuttgart 2 Nordbahnhofstraße / Am Pragfriedhof



Mit der Neuüberplanung des Gebiets werden die baulandpolitischen Grundsätze des SIM umgesetzt. Ein Anteil von 20 Prozent der Wohnungen ist als geförderter Wohnungsbau zu erstellen. Dieser verteilt sich auf die Programme Preiswertes Wohneigentum (PWE), Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und Sozialmietwohnungen (SMW). Im südlichen Teil des Gebiets wird ein Nachbarschaftshaus errichtet. Dort werden eine 8-gruppige Kinderbetreuungseinrichtung, der genannte Mietwohnungsbau und ein Raum der Begegnung für das Quartier Platz finden. Das bestehende Männerwohnheim des städtischen Eigenbetriebs Leben & Wohnen wird abgebrochen und an anderer Stelle im Gebiet neu errichtet. Außerdem ist eine Akademie für die Ausbildung von Pflegeberufen im Gebiet vorgesehen.



Die zwei Bebauungsplanverfahren mit einer Fläche von ca. 2,6 und 0,9 Hektar liegen direkt nebeneinander nördlich des Stuttgarter Hauptbahnhofs und östlich des Pragfriedhofs. Beide Gebiete sind Teil des Gesamtprojekts Rosenstein und erste Projekte der von Stuttgart 21 ausgehenden städtebaulichen Entwicklung. Vom Siedlungswerk wurden Gewerbegrundstücke und Teile eines städtischen Grundstücks erworben. Es soll ein gemischt genutztes Stadtquartier mit dem Schwerpunkt auf urbanem Wohnen entstehen. Geplant sind dort insgesamt ca. 500 Wohneinheiten in einem attraktiven Wohnumfeld mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Neubauten sollen überwiegend als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Momentan wird der westliche Teil des Gebiets von einem Autohaus genutzt, der östliche Teil ist abgeräumt und bestand hauptsächlich aus alten Fabrikgebäuden der Fa. Schmidtgen. Um die ehemaligen Gewerbeflächen, die nach der Ortsbausatzung als gemischtes Gebiet ausgewiesen sind, zu Wohnzwecken nutzen zu können, ist es notwendig durch ein Bebauungsplanverfahren neues Planrecht zu schaffen. Im Vorfeld führte das Siedlungswerk dafür städtebauliche Wettbewerbe durch.



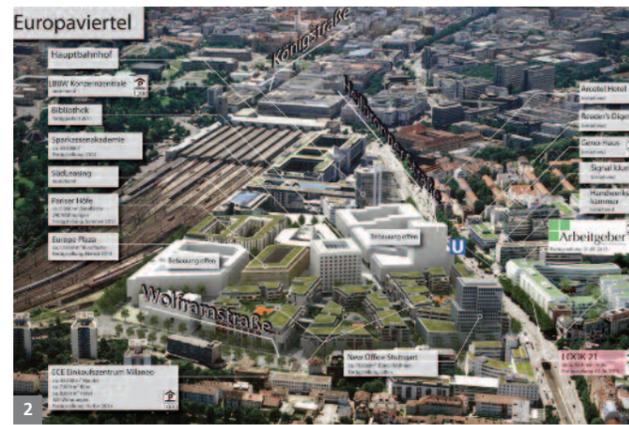
1. Entwurf des Wettbewerbssiegers zur Neubebauung des Auto-Staiger-Areals, Bauherr Siedlungswerk
2. Altbestand Firma Schmidtgen
3. Entwurf des Wettbewerbssiegers zur Neubebauung des Schmidtgen-Areals, Bauherr Siedlungswerk
4. Altbestand Autohaus

Beispiele zum SIM Stuttgart 5 Heilbronner Straße / Türlenstraße



Das SIM-Gebiet Heilbronner Straße/Türlenstraße - eine ehemalige Mercedes-Benz-Niederlassung - liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 27, welche die Autobahn A 81 mit der Stuttgarter City verbindet. Wegen der Lage mit Aussicht auf das Stuttgart 21-Areal, trägt das Projekt den Namen „LOOK 21“. Die alte Bausubstanz wird rückgebaut. Aus einem Wettbewerb für die Neubebauung ging der Entwurf von Schaller Architekten als Sieger hervor. Am 27. März 2014 wurde der neue Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt wurde ein Städtebaulicher Vertrag nach den Grundsätzen von SIM vereinbart. Die Konditionen sind in der Baulandkommission zu SIM einstimmig verabschiedet und von den gemeinderätlichen Gremien beschlossen worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,3 Hektar zwischen Tunzhofer Straße, Heilbronner Straße, Türlenstraße und dem Bürgerhospital. Hier sollen auf insgesamt ca. 37.000 m² Geschossfläche (GF) neue Büroflächen und Wohnungen entstehen. Der Wohnanteil soll nach den städtischen Zielvorstellungen und den SIM-Konditionen mindestens 20 Prozent betragen und lärmgeschützt im Abstand zur Heilbronner Straße realisiert werden.



Für die geplanten ca. 100 Wohneinheiten wird als Bedarf eine 2-gruppige Kinderbetreuungseinrichtung prognostiziert. Die Gruppenanzahl wurde auf drei erhöht, um die Realisierung wirtschaftlich zu gestalten und den im Zusammenhang mit der geplanten Auf siedlung weiterer Wohngebiete im näheren Umfeld steigenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen abzudecken. Der Vorhabenträger verpflichtete sich, eine drei-gruppige Kindertagesstätte auf eigene Kosten zu erstellen. Deren Freifläche wird dabei größtenteils auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünfläche geschaffen.

Der Vorhabenträger übernimmt weiterhin die Verfahrenskosten. Nachdem der tatsächliche Bedarf aus dem Vorhaben nur Kindertagesbetreuung für zwei Gruppen beträgt, durften dem Planungsbegünstigten nicht die kompletten Lasten aus dem SIM-Verfahren zzgl. Kosten einer weiteren Gruppe für Kinderbetreuung in Rechnung gestellt werden. Dieser zusätzliche Aufwand wurde durch den Verzicht auf den Wohnanteil für das Programm Preiswertes Wohneigentum (PWE) kompensiert. Allerdings stellt der Investor 600 m² Wohnfläche für den klassischen Sozialmietwohnungsbau zur Verfügung. Es zeigt sich, dass durch SIM auch in Gebieten mit sehr hohen Bodenwerten im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger Sozialmietwohnungen, in diesem Fall 9 Wohneinheiten, ausgehandelt werden können.

Zu den Inhalten des Städtebaulichen Vertrags zählen auch die beim Bau einzuhaltenden energetischen Standards gemäß der Richtlinie KfW-Effizienzhaus 70 für Wohngebäude und die Reduzierung des Jahres-Primärenergiebedarfs um 30 Prozent in sonstigen Gebäuden.

1. Ansicht Wohnbebauung und Garten, Entwurf Schaller Architekten
2. Geplante bauliche Entwicklung Europaviertel 2015
3. IST-Zustand März 2014, Ansicht Ecke Türlenstraße, Heilbronner Straße
4. IST-Zustand März 2014, Ansicht Heilbronner Straße
5. IST-Zustand März 2014, Ansicht Türlenstraße
6. Ansicht der Ecke Türlen-, Heilbronner Straße, Entwurf Schaller Architekten
7. Ansicht Heilbronner Straße, Entwurf Schaller Architekten
8. Ansicht Türlenstraße, Entwurf Schaller Architekten



Baulücken – ein wichtiger Baustein der Innenentwicklung

In Stuttgart ist Bauland knapp, nicht zuletzt aufgrund der Topografie. Grundsätzlich sollen Baugrundstücke vorrangig durch Innenentwicklung gewonnen werden. Das bedeutet, der Bedarf an Wohnraum, aber auch an Gewerbe- und Verkehrsflächen, soll möglichst ohne die Inanspruchnahme von bisher freien Flächen im Außenbereich gedeckt werden. In Stuttgart wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche große zusammenhängende Brachflächen, wie zum Beispiel aufgegebene Firmengelände oder ehemals militärisch genutzte Flächen, revitalisiert und in Bauland umgewandelt. Aktuelles Beispiel ist das 22 Hektar große Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Bad Cannstatt. Aber auch einzelne, unbebaute oder unter ihren Möglichkeiten genutzte Grundstücke, so genannte Baulücken, können einen wichtigen Beitrag leisten, um den Bedarf an Wohnraum zu decken.

Das Baulückenkataster schafft Übersicht

Seit 1990 werden die Baulücken in Stuttgart systematisch erfasst. Viele dieser Flächen sind bereits erschlossen oder mit geringem Aufwand zu erschließen und Baurecht ist bereits vorhanden. Diese Grundstücke sind also mehr oder weniger baureif. Sie könnten in relativ kurzer Zeit mit einer Vielzahl neuer Wohnungen bebaut werden, wenn die privaten Eigentümer entweder selbst bauen oder die Flächen an Bauwillige veräußern würden.

Aktivierendes Beratungsangebot erfolgreich

Sobald die Baulücken in einem Stadtteil dokumentiert sind, werden die Eigentümer, verbunden mit einem persönlichen Beratungsangebot auf die Bebauungsmöglichkeiten auf ihrem Grundstück aufmerksam gemacht. Auf diese Weise sind bis 2014 rund 1.900 solcher Baulückengrundstücke mit Baumöglichkeiten für ca. 10.000 Wohneinheiten erfasst und die Eigentümer entsprechend informiert worden - mit durchschlagendem Erfolg: Bereits 920 Grundstücke konnten mit ca. 5.300 Wohneinheiten überbaut werden und tragen so erheblich zur Innenentwicklung in Stuttgart bei. Um in der gleichen Größenordnung im Außenbereich Wohnraum zu schaffen, hätte eine Fläche von etwa 135 Hektar neu erschlossen werden müssen. Die Eigentümer haben also nicht nur das Wohnraumangebot in der Stadt verbessert, sondern darüber hinaus erheblich zur Reduzierung des Flächenverbrauchs beigetragen.

Das Informations- und Beratungsangebot der Stadtverwaltung für die Eigentümer von Baulücken beinhaltet:

- das Aufzeigen von Bau- und Finanzierungsmöglichkeiten
- Hilfe bei der Suche nach Investoren und/oder Partnern
- die Vermittlung zwischen Eigentümern und Verwaltung

Baulückenkataster geht online

Die Baulücken in Stuttgart wurden bis Ende 2014 weitgehend dokumentiert, Veränderungen werden laufend eingepflegt. Anfang 2015 geht das Baulückenkataster online. Bauwillige in Stuttgart können dann auf www.stuttgart.de/bauluecken nach einem geeigneten Grundstück Ausschau halten. Grundstücke, deren Eigentümer diese Informationsmöglichkeit nicht möchten, erscheinen nicht im Online-Kataster.

1. Stuttgart Rohr - Baulücke
2. Stuttgart Rohr - Baulücke neu bebaut
3. Stuttgart West - Baulücke
4. Stuttgart West - Baulücke neu bebaut
5. Stuttgart West - untergenutztes Grundstück
6. Stuttgart West - untergenutztes Grundstück neu bebaut



Umlegung ordnet Grundstücke neu – Bauland wird geschaffen

Jede raumwirksame Planung trifft auf eine bereits bestehende Anordnung des Grund und Bodens. Soll zur Verwirklichung einer Planung die bisherige Nutzung der Grundstücke geändert werden, so ist häufig eine Veränderung der Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen notwendig. Dies wird durch eine so genannte Umlegung bewirkt. Im Umlegungsverfahren werden Grundstücke, die für eine Bebauung ungeeignet sind, so umgestaltet, dass dort entsprechend des Bebauungsplans gebaut werden kann. In der Außenentwicklung werden dabei in der Regel landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit langen schmalen Formen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht so umgestaltet, dass auf ihnen der vorhandene Bebauungsplan verwirklicht werden kann.

Die städtebauliche Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren und somit ein Regelinstrument zur Bereitstellung von Bauland im öffentlichen und privaten Interesse. Sie ist damit für die Stadtentwicklung und Stadterneuerung von erheblicher Bedeutung. Rechtsgrundlage für das sogenannte Regelverfahren bei amtlichen Umlegungen sind die §§ 45 - 79 im ersten Abschnitt des vierten Teils des Baugesetzbuchs (BauGB). Das Verfahren kann, sofern die Voraussetzungen vorliegen, auch als vereinfachte Umlegung gemäß den Regelungen der §§ 80 - 84 BauGB durchgeführt werden. Die Umlegung ist eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde. Als Umlegungsstelle fungiert in Stuttgart der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) des Gemeinderats. Dort werden alle Umlegungen betreffenden Beschlüsse gefasst.

Freiwillige Umlegungen nach dem "Stuttgarter Modell"

Ende 1969 fehlten in Stuttgart etwa 17.000 preiswerte Wohnungen. Die Grundstückspreise waren so stark gestiegen, dass öffentlich geförderter Mietwohnungsbau kaum noch möglich war. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken und mit dem Ziel, preiswerte Bauplätze zu schaffen, wurden ab 1969 freiwillige Umlegungen nach dem „Stuttgarter Modell“ durchgeführt.

Der Gemeinderat beschloss, bei freiwilligen Umlegungen von den Grundstückseigentümern zusätzlich zum Flächenbeitrag für die notwendigen Grün- und Verkehrsflächen, der unentgeltlich zu leisten war, einen Sozialbeitrag in Höhe von 20 Prozent der Einwurfsflächen zu fordern, für den sie in Geld entschädigt wurden. Diese Flächen dienten dem sozialen Wohnungsbau. Die Entschädigung lag damals in der Regel zwischen 80 und 100 DM pro Quadratmeter. Die Grundvoraussetzung zur Durchführung einer freiwilligen Umlegung ist die Zustimmung aller Eigentümer. Hierzu werden städtebauliche Verträge abgeschlossen, in denen die Bedingungen der Umlegung festgelegt werden.

1. Plieningen 18 -Scheurenwiese- vor der Umlegung
2. Plieningen 18 -Scheurenwiese- nach der Umlegung



Umlegungen nach dem "Erweiterten Stuttgarter Modell"

Die Eigentümer geben bei einer Umlegung nach dem „Erweiterten Stuttgarter Modell“ 30 Prozent ihrer Fläche unentgeltlich ab und leisten zusätzlich einen Flächenbeitrag für den geförderten Wohnungsbau von 20 Prozent, der entschädigt wird, jedoch unterhalb des Verkehrswerts. Die Eigentümer übernehmen die Verfahrenskosten für Planung und Vermessung sowie die Kosten für naturschutzrechtliche Maßnahmen. Weiterhin kommen sie für einen Teil der Kosten für die durch das Baugebiet benötigten Infrastrukturmaßnahmen auf. Die Eigentümer verpflichten sich gegenüber einem Erschließungsträger über Kostentragungsvereinbarungen, die Erschließungskosten zu 100 Prozent zu übernehmen. Außerdem verpflichten sie sich, ihre Grundstücke innerhalb von fünf Jahren zu bebauen und die Werte der Energieeinsparverordnung zu unterschreiten. Der Eigentumsübergang ist im gesetzlichen Verfahren von der Grunderwerbsteuer befreit. Die Umlegung nach dem „Erweiterten Stuttgarter Modell“ erfolgt als vereinbarte amtliche Umlegung gemäß den gesetzlichen Möglichkeiten des § 56 Absatz 2 in Verbindung mit § 11 BauGB. Auch hier ist die Zustimmung aller Eigentümer Grundvoraussetzung für die Durchführung der Umlegung und die Bedingungen werden in städtebaulichen Verträgen vereinbart.

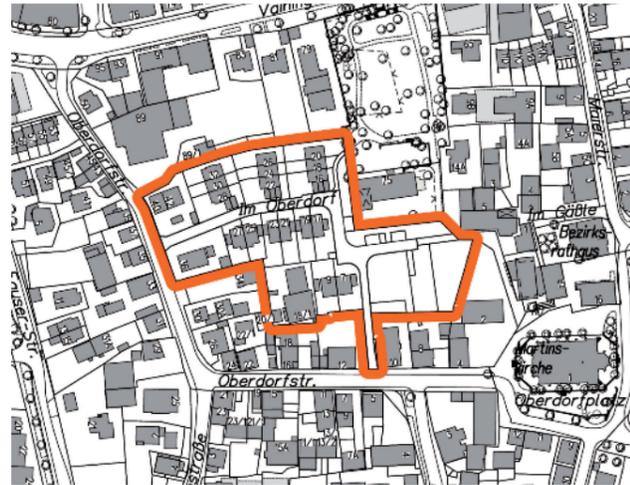
Freiwillige Umlegungen sind zwischenzeitlich gänzlich zum Erliegen gekommen. Zum einen lag es daran, dass die Voraussetzungen, die zu dem „Stuttgarter Modell“ geführt hatten, nicht mehr in dem Maße vorhanden waren, zum anderen aber an dem seit 1983 geltenden Grunderwerbsteuergesetz, das die freiwillige Umlegung der Grunderwerbsteuer unterwirft. Mit dem seit dem Mai 1993 geltenden Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz versuchte der Gesetzgeber mit vielfältigen Erleichterungen zu einer beschleunigten und kostengünstigen Ausweisung von Bauland zu kommen. Diese Bestimmungen wurden 1998 mit den Regelungen des § 11 zum städtebaulichen Vertrag in das Baugesetzbuch übernommen. Von dieser gesetzlichen Möglichkeit wird bei den heutigen modifizierten Konditionen des „Stuttgarter Modells“ Gebrauch gemacht.

Bodenordnung – als Instrument der Stadtentwicklung

Umlegungen gibt es in Stuttgart seit 1926. In rund 420 Verfahren der amtlichen und freiwilligen Umlegung wurden bisher insgesamt 1.810 Hektar Land neu geordnet und erschlossen. Der Bau von rund 66.000 Wohnungen wurde damit ermöglicht. Seit 1968 ist die Zahl der Wohnungen in Stuttgart um 94.000 gestiegen. Davon konnten 31.000, rund ein Drittel, erst nach erfolgter Umlegung realisiert werden.



Beispiele zur Umlegung Möhringen 37 -Oberdorfstraße / Alter Friedhof- (erweitertes Stuttgarter Modell)



Grundlage der Baulandumlegung ist der Bebauungsplan „Oberdorfstraße/Alter Friedhof Möhringen“, der seit 6. Dezember 2007 rechtsverbindlich ist. Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 22. Januar 2008 die Umlegung „Oberdorfstraße/Alter Friedhof“ zur Erschließung und Neugestaltung des Gebiets eingeleitet. Am 10. September 2009 trat die Umlegung in Kraft.

Das Gebiet im Zentrum von Möhringen umfasst eine Fläche von ca. 1,0 Hektar, die vorwiegend gärtnerisch genutzt wurde. Umgeben von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden ist auf dem Areal ein kleines Baugebiet entstanden.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans waren bodenordnerische Maßnahmen nötig. Die Grundstücke mussten neu geordnet werden, so dass sie bebaut werden konnten und die Erschließung musste gesichert werden.

Das Verfahren erfolgte nach den Grundsätzen des „Erweiterten Stuttgarter Modells“. Alle Grundstückseigentümer haben sich im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen zu besonderen Umlegungskonditionen verpflichtet und zur vollständigen Übernahme der Erschließungskosten entsprechende Vereinbarungen mit einem Erschließungsträger abgeschlossen.



1. Bebauung nach Umlegung, Im Oberdorf
2. Bebauung nach Umlegung, Im Oberdorf 16-20
3. Bebauung nach Umlegung, Im Oberdorf 17-27

Beispiele zur Umlegung Vaihingen 49 -Honigwiesenstraße- (Amtliche Umlegung)



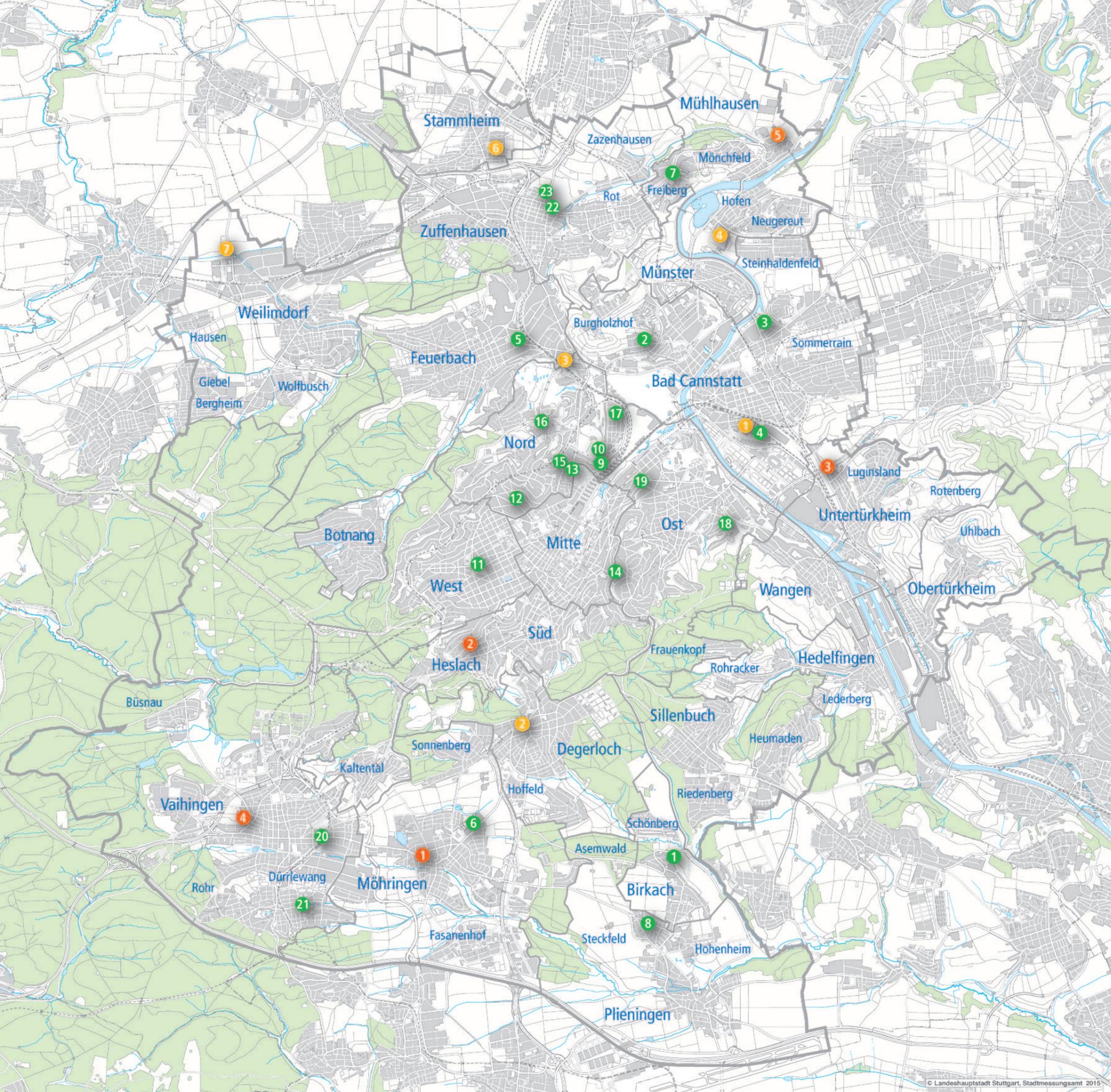
Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 Hektar nördlich der Honigwiesenstraße. Für die vormaligen Gartengrundstücke wurde am 17. Februar 2009 die Umlegung eingeleitet, der Bebauungsplan Honigwiesenstraße wurde am 9. Juli 2009 rechtsverbindlich. Zur Umsetzung dieses Bebauungsplans waren bodenordnerische Maßnahmen nötig. Die Grundstücke mussten für eine Bebauung entsprechend den Planvorgaben neu geordnet werden. Das Verfahren wurde als amtliche Umlegung nach dem Wertmaßstab durchgeführt.

Dies war zweckmäßig, da im Gebiet sowohl im Entwurf wie auch in der Zuteilung unterschiedliche Werte vorhanden waren. Bei den Entwurfsflächen wurden unterschiedliche Werte für die zukünftigen Bauflächen und die zukünftigen Grünflächen ermittelt. Bei den Zuteilungsflächen gab es Flächen mit verschieden hoher Nutzbarkeit. Auch günstigere und ungünstigere Lagen bezüglich der Lärmimmission von der Autobahn A 831 und der vielbefahrenen Heerstraße flossen in die Zuteilungswerte ein. Am 16. September 2010 ist dieses Umlegungsverfahren in Kraft getreten.

Die vor der Umlegung einseitig bebaute Honigwiesenstraße ist nach der Neuordnung beidseitig bebaubar. Auf den vorhandenen Kleingärten und Lagerplätzen ist bereits neuer Wohnraum entstanden.



1. Der Altbestand
2. Neubebauung nach Umlegung
3. Neubebauung nach Umlegung
4. Umlegungskarte Honigwiesen
5. Neubebauung nach Umlegung



Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

| Nr. | Verfahren | Gebietsname |
|-----|----------------|---|
| 1 | Birkach 1 | St. Vinzenz Palotti Quartier |
| 2 | Cannstatt 1 | Darmstädter Straße/Wetzlarer Straße |
| 3 | Cannstatt 2 | Hofener Straße/Gnesener Straße (Bettfedernfabrik) |
| 4 | Cannstatt 4 | Neckarpark Ca 283/5 |
| 5 | Feuerbach 1 | Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Schoch-Areal) |
| 6 | Möhringen 1 | Sigmaringer Straße (Hansa-Areal) |
| 7 | Mühlhausen 1 | Mönchfeldstraße/Balthasar-Neumann-Str. |
| 8 | Plieningen 1 | Steckfeld-/Steinwaldstraße |
| 9 | Stuttgart 1 | Nordbahnhof-/Friedhofstraße (Auto Staiger) |
| 10 | Stuttgart 2 | Nordbahnhofstr./Am Pragfriedhof (Schmidtgen-Areal) |
| 11 | Stuttgart 3 | Schloß-/Hasenberg-/Breitscheid-/Senfelder Str. (Olga-Areal) |
| 12 | Stuttgart 4 | Azenberg-/Relenberg-/Seestraße |
| 13 | Stuttgart 5 | Heilbronner-/Türlenstraße |
| 14 | Stuttgart 6 | Staffenbergstraße (Diakonisches Werk) |
| 15 | Stuttgart 7 | Türlenstraße/Tunzhofer Straße (Bürgerhospital) |
| 16 | Stuttgart 8 | Am Kochenhof (Rote Wand) |
| 17 | Stuttgart 9 | Postareal / Rosensteinstraße |
| 18 | Stuttgart 10 | Schurwaldstraße / Schlüsselwiesen |
| 19 | Stuttgart 11 | Hauswirtschaftliche Schule (Hackstraße) |
| 20 | Vaihingen 1 | Arrondierung Wallgraben West |
| 21 | Vaihingen 2 | Osterbronnstr. 50 |
| 22 | Zuffenhausen 1 | Wohngebiet Marbacher Straße/Ludwigsburger Straße |
| 23 | Zuffenhausen 2 | Spielberger Straße/Ludwigsburger Straße |

Laufende Umlegungsverfahren

| Nr. | Verfahren | Gebietsname |
|-----|------------------|-----------------------------------|
| 1 | Bad Cannstatt 30 | Reichenbachstraße |
| 2 | Degerloch 18 | Albplatz |
| 3 | Feuerbach 25 | Siemensstraße |
| 4 | Hofen 8 | Mittlere Wohlfahrt |
| 5 | Mühlhausen 5 | Schafhaus |
| 6 | Stammheim 21 | Langenäcker/Wiesert |
| 7 | Weilimdorf 25 | Lagerplatzgebiet Hemminger Straße |

Abgeschlossene Umlegungsverfahren

| Nr. | Verfahren | Gebietsname |
|-----|------------------|---|
| 1 | Möhringen 37 | Oberdorfstraße/Alter Friedhof |
| 2 | Stuttgart 55 | Afternhaldenstraße |
| 3 | Untertürkheim 10 | Augsburger Str. / Dietbachstraße - Teil 2 (Gewerbe) |
| 4 | Vaihingen 49 | Honigwiesenstraße |

Anhang

Übersicht der Förderprogramme zur Stadterneuerung

Stadterneuerungsgebiete – Kennzahlen

Kleines Wörterbuch der Stadterneuerung

Das Team der Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung

In der Umschlagtasche

Karte der Stadterneuerungsvorranggebiete im Überblick

Übersicht der Förderprogramme zur Stadterneuerung

Teil A : Aktuell aufgelegte Programme

Bund-Länder-Programm Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)



Mit dem ASP werden Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gefördert. Das Programm dient der Förderung von Zentren im Sinne von zentralen Versorgungsbereichen, besonders wenn sie durch Funktionsverluste und gewerbliche Leerstände gekennzeichnet sind. Gefördert werden Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Bund, Land und Gemeinde beteiligen sich am Förderrahmen. Bund und Land tragen zusammen 60 Prozent, die Kommune 40 Prozent der Kosten. Seit der Auflage des Programms 2007 wurden in Stuttgart 5 Programmgebiete in das ASP aufgenommen, zwei davon wurden aus dem SEP überführt (Stammheim 3 -Freihofstraße- und Stuttgart 26 -Hospitalviertel-).

Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP)



Mit dem SEP werden in Groß- und Mittelstädten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gefördert. Bund, Land und Gemeinde beteiligen sich am Förderrahmen. Seit 1997 tragen Bund und Land zusammen 60 Prozent, die Kommune 40 Prozent der Kosten. In den Jahren 1972 bis 2014 wurden in Stuttgart 26 Sanierungsgebiete in diesem Programm gefördert. Das wegen seiner Flexibilität bei der Stadterneuerung beliebte SEP-Programm läuft aus. 2015 werden die letzten noch in diesem Programm geförderten Verfahren beendet werden. Drei noch mehrere Jahre laufende Verfahren wurden in die aktuellen Programme ASP und SUW überführt. Zwischen 2008 und 2014 liefen noch 10 Verfahren im SEP.

Bund-Länder-Programm Soziale Stadt (SSP)



Das SSP gehört seit 1999 zum Instrumentarium der Stadterneuerung. Es ist für Stadtteile konzipiert, die im Hinblick auf Sozialstruktur, baulichen Bestand, Arbeitsplatzangebot, Ausbildungsniveau, Ausstattung mit sozialer und stadtteilkultureller Infrastruktur sowie in der Qualität der Wohnungen und des Wohnumfeldes erhebliche Defizite aufweisen. Das Programm begegnet diesem „Problembündel“ über die klassischen Maßnahmen der Städtebauförderung hinaus mit der Organisation einer breit angelegten Bürgerbeteiligung, dem Einsatz professioneller externer Stadtteilmanager vor Ort und einem integrierten Handlungs-

konzept, das von einer interdisziplinär besetzten Projektsteuerungsgruppe in der Verwaltung effektiv umgesetzt wird. In Baden-Württemberg werden aus dem SSP nur Investitionen gefördert. 60 Prozent der Fördermittel werden von Bund und Land getragen, 40 Prozent muss die Gemeinde als Komplementärmittel aufbringen. Soziale nicht-investive Maßnahmen werden aus Ergänzungsprogrammen finanziert wie z. B. LOS, Modellvorhaben, BIWAQ, Stärken vor Ort.

Bis 2014 wurden in Stuttgart 7 große Wohnsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit in dieses Programm aufgenommen (Fasanenhof, Freiberg, Giebel, Hallschlag, Mönchfeld, Neugereut und Rot). Mit Gablenberg wurde 2014 erstmals ein gewachsenes Quartier in einem inneren Stadtbezirk aufgenommen. Die Aufnahme von Dürtlewang wurde nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen für 2015 beantragt.

Stadtumbau West (SUW)



Das SUW steht seit 2004 für die Stadterneuerung in den alten Bundesländern zur Verfügung. Ziel der Förderung ist die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen oder bedrohten Gebieten. Die Fördermöglichkeiten im Stadtumbau West sollen den Gemeinden helfen, frühzeitig auf anstehende Veränderungen durch wirtschaftlichen Strukturwandel, Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und Abnahme der Bevölkerungszahl zu reagieren. Für die Festlegung eines Stadtumbaugebiets ist eine Sanierungssatzung nicht zwingend erforderlich. In Stuttgart werden derzeit 4 Gebiete im SUW gefördert. Sie wurden durch Satzung förmlich festgelegt, um das sanierungsrechtliche Instrumentarium einsetzen zu können. Den jeweiligen Förderrahmen tragen Bund und Land zu 60 Prozent, die Kommune zu 40 Prozent.

Landessanierungsprogramm (LSP)



Das LSP ist ein ausschließlich vom Land Baden-Württemberg finanziertes Programm zur städtebaulichen Erneuerung und gleicht inhaltlich dem SEP. Aktuell stellt das Land 60 Prozent des Förderrahmens als Fördermittel bereit. Von den bisher in Stuttgart geförderten 17 Verfahren sind 15 bereits abgeschlossen. Das Gebiet Veielbrunnen wurde in das Programm SUW überführt. Das Gebiet Bad Cannstatt 17 -Neckarpark, Teilgebiet 1- wurde 2011 neu aufgenommen.

Beschäftigung, Bildung und Teilhabe vor Ort (XENOS) Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)



2006/2007 wurde das Programm „XENOS“ für den Einsatz in Soziale-Stadt-Gebieten geöffnet. Im Gegensatz zu beispielsweise „LOS“ werden vor allem größere Projekte (mindestens 200.000 Euro) von Trägern über mehrere Jahre hinweg gefördert. In Stuttgart wurden drei Projekte in zwei Soziale-Stadt-Gebieten in das Programm aufgenommen, das zu 50 Prozent aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds (ESF), 38 Prozent aus Mitteln des Bundes und 12 Prozent aus Eigenmitteln der Träger finanziert wird. 2008 wurde mit „BIWAQ“ ein Nachfolgeprogramm gestartet mit vergleichbarer Zielrichtung und gleichen Förderbedingungen. In mehreren Soziale-Stadt-Gebieten wurden vor allem Bildungsangebote verschiedener sozialer Träger gefördert. Auch 2014 wurden wieder Mittel beantragt.

Teil B: Abgeschlossene Programme

Dorfentwicklungsprogramm (DEP)



Dieses Programm galt für Gebiete, die nach dem „Mittelfristigen Programm für Stadt- und Dorfentwicklung“ als ländliche Orte durch Zuschüsse gefördert wurden. Die Maßnahmen sollten die Lebensqualität heben, den eigenständigen Charakter und die Funktionsfähigkeit der dörflichen Gebiete erhalten und so die Abwanderung von Einwohnern verhindern. Dieses Teilprogramm galt nicht für Städte. In Stuttgart wurde 1980 ausnahmsweise der Stadtteil Plieningen wegen seiner dörflichen Siedlungsstruktur in das Programm aufgenommen. Die Fördermittel wurden zu 100 Prozent vom Land bereitgestellt.

Bund-Länder-Investitionspakt (IVP)



2008 wurden den Kommunen zur Stärkung der Konjunktur kurzfristig zusätzliche Mittel in Ergänzung zur Städtebauförderung zur Verfügung gestellt. Die gebäudebezogenen Fördermittel waren für die energetische Sanierung sozialer Infrastruktureinrichtungen bestimmt. Bund und Land trugen 60 Prozent des Förderrahmens als Zuschuss bei, 40 Prozent trug die Stadt. In Stuttgart wurden Fördermittel für die Modernisierung des Alten Rathauses in Plieningen bewilligt.

Jugend für Vielfalt, Toleranz und Demokratie (JULA)



Das Programm, das aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds (ESF) und des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend finanziert wird, fördert Konzepte und Strategien, die Vielfalt, Toleranz und Demokratie vor allem unter den jugendlichen Einwohnerinnen und Einwohnern stärken sollen. Dabei arbeiten die Kommune und die lokalen Akteurinnen und Akteure der Zivilgesellschaft eng zusammen. Seit 2007 wurde zunächst für drei Jahre das Stuttgarter Projekt „Jugend lokal aktiv – JULA“ gefördert. Das Projekt umfasst das Soziale-Stadt-Gebiet Hallschlag sowie weitere Stadtteile Bad Cannstatts mit insgesamt rd. 20.000 Einwohnern. Die Förderung initiierte erfolgreich zahlreiche soziale Projekte und die Laufzeit wurde zweimal verlängert. Zuletzt 2013 bis 2014 unter dem Namen JULA-Aktionsfonds.

Lokales Kapital für soziale Zwecke (LOS)



LOS war ein Ergänzungsprogramm zum Programm „Soziale Stadt“. Es wurde zu 100 Prozent aus dem Europäischen Sozialfonds finanziert und von einer Regiestelle des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend verwaltet und evaluiert. Das Programm lief von 2003 bis 2008. In aufeinander folgenden jeweils 1-jährigen Förderperioden wurden Mikroprojekte zur beruflichen und sozialen Eingliederung benachteiligter Menschen unterstützt. Drei Stuttgarter Gebiete, die im Programm „Soziale Stadt“ gefördert werden bzw. wurden, erhielten auch Mittel aus LOS.

Modellvorhaben



Ende 2006 wurde das Bund-Länder-Programm „Modellvorhaben im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt“ aufgelegt. Ziel war es, in den Programmgebieten auch nicht investive Maßnahmen zu fördern und damit die baulichen Maßnahmen sozial einzubetten. Durch Angebote insbesondere der Bildung, der Qualifikation und der bürgerschaftlichen Vernetzung sollte der nachhaltige Erfolg der Stadterneuerung unterstützt werden. Die Fördermittel für Modellvorhaben wurden als Aufstockung der Städtebauförderung bewilligt und waren von der Stadt mit 40 Prozent Eigenmitteln auszustatten. Das Förderprogramm wurde 2014 beendet und bis dahin in 6 Gebieten der „Sozialen Stadt“ in Stuttgart erfolgreich eingesetzt.

Programm Einfache Stadterneuerung (PES)



Das PES war seit 1986 Nachfolger des WUP. Als wesentliche Neuerung war das PES nicht auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete beschränkt sondern konnte in allen städtischen Ortslagen zum Einsatz kommen. Damit wurden die Möglichkeiten Gewerbestandorte zu sichern und Gewerbegebiete zu erneuern wesentlich erweitert. In Stuttgart wurden in diesem Programm 5 Gebiete gefördert.

REVIT (Towards More Effective and Sustainable Revitalisation Policies – Effektive und nachhaltige Instrumente für die Revitalisierung von Brachflächen)



REVIT ist ein Projekt der Europäischen Gemeinschaftsinitiative INTERREG IIB Nordwesteuropa. Unter Federführung der Landeshauptstadt Stuttgart wurden zusammen mit den Partnerstädten Tilburg (Niederlande), Hengelo (Niederlande), Torfaen (Großbritannien), Medway (Großbritannien) und der Region Nantes (Frankreich) effektive und nachhaltige Instrumente für Brachflächenrecycling entwickelt und an ausgewählten Industrie- oder Bahnbrache in den Partnerstädten angewandt, in Stuttgart auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Bad Cannstatt.

Stärken vor Ort



Nachdem das LOS-Programm beendet war, wurde mit dem Programm „Stärken vor Ort“ die Lücke teilweise geschlossen. Die Förderkonditionen waren annähernd identisch. Als Ergänzungsprogramm zum Programm Soziale Stadt wurde es zu 100 Prozent aus dem Europäischen Sozialfonds finanziert und von einer Regiestelle des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend verwaltet und evaluiert. Das Programm lief von 2008 bis 2014. In Stuttgart kam das Programm in der 2009 gestarteten Sozialen Stadt Neugereut zum Einsatz.

Studien- und Modellvorhaben des Bundes (SM-Programm)



Im SM-Programm wurden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gefördert, die von besonderem Interesse waren und beispielhafte Möglichkeiten der Vorbereitung und Durchführung solcher Maßnahmen aufzeigten. Die Förderung trug in der Regel der Bund zu 50 Prozent, Land und Gemeinde übernahmen je 25 Prozent. Im SM-Programm wurde in Stuttgart die Sanierung im Bohnenviertel gefördert.

14-Städte-Programm

Das 14-Städte-Programm war als Modell- und Pilotprogramm Vorläufer des späteren Wohnumfeldprogrammes des Landes Baden-Württemberg (WUP). Es diente der Erprobung von neuen Ansätzen der Stadterneuerung ohne Anwendung des damaligen Städtebauförderungsgesetzes. Zwischen 1976 und 1984 wurden in den 14 größten Städten des Landes Baden-Württemberg Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes gefördert. In Stuttgart kam das Programm ab 1976 im Stuttgarter Westen zur Anwendung.

Wohnumfeldprogramm (WUP)



Das WUP förderte als Programm des Landes Baden-Württemberg die Verbesserung des Wohnumfeldes in Gebieten, die überwiegend dem Wohnen dienen. Dabei wurden Maßnahmen „mittlerer Intensität“ gefördert. Vorrangig sollte die private Investitionsbereitschaft angeregt werden. Das WUP war seit 1980 Nachfolger des 14-Städte-Programms und wurde 1986 vom PES abgelöst. Das Land trug 2/3, die Gemeinde 1/3 des Förderrahmens. 7 Gebiete wurden in Stuttgart aus diesem Programm finanziert.

Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP)



Im Rahmen des Zweiten Konjunkturprogramms des Bundes wurden in den Jahren 2009/10 für Zukunftsinvestitionen der Kommunen und der Länder zusätzliche Finanzmittel für kurzfristig umsetzbare Maßnahmen der Städtebauförderung bereit gestellt. Der Bund stellte 60 Prozent des Förderrahmens, die Kommunen 40 Prozent. Im Sanierungsgebiet Stuttgart 26 -Hospitalviertel- wurden für die Modernisierung des Jugendhauses Mitte rund 1 Million Euro aus dem ZIP vom Bund beigesteuert.

Übersicht über alle in einem Programm geförderten Stadterneuerungsgebiete

| Stadterneuerungsgebiet Bericht* | Laufzeit | Fläche in Hektar | Förderprogramm Förderrahmen in Millionen Euro |
|---|--------------------------|---------------------------|---|
| Bad Cannstatt 1 -Altstadt- | 1976 - 1999 | 4,3 ha | SEP 12,2 / ZIP-Darlehen 0,16 |
| Bad Cannstatt 2 -Altstadt- | 1987 - 1998 | 4,2 ha | SEP 4,9 |
| Bad Cannstatt 3 -Neckarvorstadt- | 1983 - 1999 | 22,3 ha | WUP 5,5 |
| Bad Cannstatt 4 -Zuckerfabrik- | 1988 - 2002 | 8,2 ha | SEP 9,0 / SM-Programm 0,25 |
| Bad Cannstatt 7 -US-Hospital- | 1995 - 2008 | 6,2 ha | LSP 3,07 |
| Bad Cannstatt 8 -Burgholzhof- | 1994 - 2006 | 13,5 ha | LSP 2,6 |
| Bad Cannstatt 9 -Neckarvorstadt- | 1998 - 2012 | 2,6 ha | LSP 2,56 |
| Bad Cannstatt 10 -Teinacher Straße- | 1999 - 2013 | 10,2 ha | LSP 3,0 |
| Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- | 2003 - 2015 ¹ | 10,4 ha | SUW 14,7 |
| Bad Cannstatt 17 -Neckarpark, Teilgebiet 1- | 2011 - 2019 ¹ | 3,5 ha | LSP 1,89 |
| Bad Cannstatt 19 -Veielbrunnen West- | 2005 - 2015 ¹ | 36,6 ha | SUW 10,8 |
| Bad Cannstatt 20 -Hallschlag- | 2007 - 2016 ¹ | 77,2 ha | SSP 9,9 / Modellvorhaben 0,2 |
| Bad Cannstatt -Güterbahnhof- | 2003 - 2007 | 22,0 ha | REVIT 4,4 |
| Degerloch 1 -Ortsmitte- | 1989 - 2008 | 10,6 ha | SEP 5,9 |
| Degerloch 2 -Jahn-/Felix-Dahn-Straße- | 1991 - 2001 | 2,5 ha | PES 1,4 |
| Feuerbach | 1983 - 2001 | 42,0 ha | WUP 5,1 |
| Feuerbach 2 -Ost- | 1996 - 2010 | 14,0 ha | LSP 11,72 |
| Feuerbach 3 -Stuttgarter Straße- | 2000 - 2014 | 6,0 ha (bis 2002 10,9 ha) | LSP 3,76 |
| Feuerbach 6 -Obere Stuttgarter Straße- | 2005 - 2016 ¹ | 8,8 ha | SEP 2,0 |
| Feuerbach 7 -Wiener Platz- | 2014 - 2022 | 7,5 ha | SUW 3,5 |
| Hedelfingen 1 -Ortsmitte- | 1987 - 2006 | 15,7 ha | SEP 9,9 |
| Heilbronner-/Wolftramstraße (Coop-Areal) | 1989 - 1997 | 3,7 ha | PES 1,7 |
| Heslach | 1981 - 1995 | 35,2 ha | WUP 5,3 |
| Heusteigviertel | 1985 - 2004 | 15,2 ha | WUP 3,7 |
| Möhringen 1 -Ortsmitte- | 1997 - 2014 | 6,8 ha | LSP 2,56 |
| Möhringen 3 -Fasanenhof- | 2003 - 2015 ¹ | 73,9 ha | SSP 5,92 / Modellvorhaben 0,7 |
| Mühlhausen 1 -Freiberg/Mönchfeld- | 1999 - 2013 | 114,0 ha | SSP 13,70 / Modellvorhaben 0,18 |
| Mühlhausen 3 -Neugereut- | 2009 - 2016 ¹ | 66,0 ha | SSP 4,8 / Modellvorhaben 0,065 |
| Nordbahnhof-/Rosensteinstraße | 1986 - 2001 | 47,0 ha | PES 7,8 |
| Obertürkheim 1 -Ortsmitte- | 1984 - 1998 | 11,7 ha | SEP 14,1 |
| Plieningen | 1981 - 1988 | 14,9 ha | DEP 0,14 |
| Plieningen 1 -Schoellstraße- | 2004 - 2016 ¹ | 5,8 ha | LSP 4,42 / Altes Rathaus IVP 1,1 |
| Rohracker 1 -Alter Ortskern- | 2003 - 2015 ¹ | 4,7 ha | SEP 2,67 |
| Stammheim 1 | 1987 - 2003 | 16,5 ha | PES 1,9 |
| Stammheim 2 -Ortsmitte- | 1991 - 2002 | 4,1 ha | LSP 2,7 |
| Stammheim 3 -Freihofstraße- | 2008 - 2016 ¹ | 8,3 ha | ASP 1,8 |

| Stadterneuerungsgebiet Bericht* | Laufzeit | Fläche in Hektar | Förderprogramm Förderrahmen in Millionen Euro |
|--|--------------------------|------------------|--|
| Stuttgart 1 -Schwabenzentrum- | 1972 - 1995 | 2,1 ha | keine Förderung |
| Stuttgart 2 -Rotebühl-/Schwabstraße- | 1972 - 1995 | 1,3 ha | SEP 2,5 |
| Stuttgart 3 -Bismarck-/Röte-/Gutenberg-/Seyfferstraße- | 1977 - 1994 | 2,3 ha | SEP 2,3 / KIP 0,51 |
| Stuttgart 4 -Bohnenviertel- | 1978 - 1997 | 4,8 ha | SM-Programm 9,2 |
| Stuttgart 5 -Schwab-/Augusten-/Reuchlinstraße- | 1990 - 1998 | 1,1 ha | SEP 2,5 |
| Stuttgart 6 -Wilhelmsplatz- | 1989 - 2005 | 4,0 ha | SEP 5,8 |
| Stuttgart 7 -Heslach II- | 1994 - 2007 | 9,5 ha | LSP 4,32 |
| Stuttgart 9 -Leonhardsviertel- | 1997 - 2012 | 4,4 ha | LSP 2,61 |
| Stuttgart 10 (West) -Reinsburg-/Senefelder-/Augusten-/Hasenbergstraße- | 1996 - 2002 | 2,7 ha | PES 1,5 |
| Stuttgart 21 -Teilgebiet C1 und Randgebiete- | 2001 - 2015 ¹ | 23,8 ha | SEP 4,69 |
| Stuttgart 22 -Heslach, Teilbereich Burgstallstraße- | 2002 - 2015 ¹ | 17,0 ha | SEP 6,88 |
| Stuttgart 23 -Hölderlinplatz- | 2004 - 2014 | 3,2 ha | SEP 0,8 |
| Stuttgart 24 -Ost- | 2006 - 2016 ¹ | 16,2 ha | SEP 4,25 |
| Stuttgart 25 -Arnulf-Klett-Platz- | 2005 - 2010 | 14,5 ha | SEP 4,37 |
| Stuttgart 26 -Hospitalviertel- | 2007 - 2015 ¹ | 17,0 ha | SEP 4,25 / Jugendhaus Mitte ZIP 1,0 |
| Stuttgart 27 -Innenstadt- | 2010 - 2018 ¹ | 6,1 ha | ASP 19,89 |
| Stuttgart 28 -Bismarckstraße- | 2013 - 2021 ¹ | 9,3 ha | ASP 2,83 |
| Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach- | 2012 - 2020 ¹ | 42,7 ha | ASP 2,00 / Energetische Stadtsanierung-integriertes Quartierskonzept 0,1 |
| Stuttgart 30 -Gablenberg- | 2014 - 2022 ¹ | 24,4 ha | SSP 2,83 |
| Stuttgart - West | 1977 - 1985 | 34,5 ha | 14-Städte-Programm 11,3 |
| Untertürkheim | 1981 - 1999 | 25,6 ha | WUP 4,6 |
| Untertürkheim 1 -Ortsmitte- | 1986 - 1993 | 1,3 ha | SEP 0,51 / LSP 3,2 |
| Untertürkheim 3 -Ortsmitte- | 1998 - 2014 | 10,6 ha | LSP 3,17 |
| Vaihingen 1 -Ortsmitte- | 1972 - 1989 | 1,8 ha | SEP 6,7 |
| Vaihingen 2 -Kelterberg- | 1999 - 2014 | 7,5 ha | LSP 2,95 |
| Wangen 2 -Gaisburg | 1992 - 2006 | 43,5 ha | SEP 0,67 |
| Weilimdorf 1 -Löwen-Nord- | 1976 - 1993 | 1,6 ha | SEP 7,5 |
| Weilimdorf 2 -Ortskern- | 1986 - 1999 | 18,4 ha | SEP 8,9 |
| Weilimdorf 4 -Giebel- | 2006 - 2015 ¹ | 37,7 ha | SSP 6,2 / Modellvorhaben 0,2 |
| Zuffenhausen 1 | 1982 - 1998 | 44,0 ha | WUP 5,5 |
| Zuffenhausen 2 -Am Stadtpark- | 1983 - 1995 | 3,3 ha | WUP 1,5 |
| Zuffenhausen 3 -Zehnthof- | 1987 - 1999 | 3,4 ha | SEP 3,3 |
| Zuffenhausen 4 -Im Raiser- | 1994 - 2005 | 8,3 ha | LSP 2,2 |
| Zuffenhausen 6 -Rot- | 2003 - 2015 ¹ | 66,7 ha | SSP 9,9 / Modellvorhaben 0,9 |
| Zuffenhausen 8 -Unterländer Straße- | 2008 - 2016 ¹ | 18,4 ha | SUW 4,0 |

¹⁾ voraussichtliche Aufhebung der Sanierungssatzung und Ende der Laufzeit

Altlasten

Als Altlasten werden Verunreinigungen des Bodens bezeichnet, die durch eine frühere gewerbliche oder militärische Nutzung entstanden sind. Verantwortlich für die ordnungsgemäße Beseitigung von Altlasten sind die Grundstückseigentümer. Eine Förderung der Entsorgungskosten durch Mittel der Städtebauförderung ist nicht möglich. Förderfähig im Rahmen der Sanierung sind nur Kosten zur Beseitigung verunreinigter Bausubstanz, z.B. asbesthaltiger Anstriche.

Architektenwettbewerb

Bei der Neu- oder Umplanung von Freiflächen und Gebäuden ist es für den Bauherrn in der Regel von Vorteil, aus mehreren Entwürfen auswählen zu können, um zu einem optimalen Entwurfsergebnis für die jeweilige Aufgabenstellung zu gelangen. Zu diesem Zweck werden deshalb insbesondere seitens der öffentlichen Auftraggeber so genannte Architektenwettbewerbe ausgeschrieben. Da zu den Sanierungszielen in sämtlichen förmlich festgelegten Sanierungsgebieten immer auch die Umgestaltung öffentlicher Flächen und Gebäude zählt, werden in nahezu allen Sanierungsgebieten solche Wettbewerbe ausgeschrieben. Man unterscheidet hierbei zwischen Ideen- und Planungswettbewerben. Der Ideenwettbewerb dient dem Ziel, Lösungsansätze für weitere Planungsüberlegungen zu finden; eine Realisierungsabsicht besteht insofern nur mittelbar. Der Planungswettbewerb dagegen dient der Auswahl einer Variante zur unmittelbaren baulichen Umsetzung.

Ab einer zu erwartenden Honorarsumme von über 200.000 Euro ist die Auslobung eines europaweiten Planungswettbewerbs für öffentliche Auftraggeber verpflichtend. Alternativ zum europaweiten Planungswettbewerb kann ein europaweites Verhandlungsverfahren nach der Verdingungsordnung für freiberuflich Tätige (VOF) durchgeführt werden. Verhandlungsverfahren werden insbesondere bei der Planung von Gebäuden mit spezifischen Nutzungsanforderungen durchgeführt, sofern diese Planung nur von Büros mit entsprechender Qualifikation und Erfahrung erbracht werden kann. Die Auswahl erfolgt, wie schon der Name des Verfahrens vermuten lässt, im Rahmen von Verhandlungsgesprächen, bei denen für die Bewertung insbesondere die ingenieurtechnische Qualifikation der Bewerber ausschlaggebend ist.

Ausgleichsbetrag

Führt die aus Steuermitteln finanzierte städtebauliche Sanierung zu einer Werterhöhung der Grundstücke im Sanierungsgebiet, so werden die Grundeigentümer zu Ausgleichsbeträgen herangezogen. Der Ausgleichsbetrag fällt in Höhe der durch die Sanierung bewirkte Steigerung des Grundstückswertes an (siehe auch ► sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung). Diese wird durch eine Wertermittlung vom Gutachterausschuss festgestellt. Der Ausgleichsbetrag ist vom Grundstückseigentümer nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. ► Ordnungsmaßnahmen des Eigentümers

können angerechnet werden, wenn sie vorher vereinbart wurden. Im ► vereinfachten Verfahren werden keine Ausgleichsbeträge erhoben.

Besonderes Städtebaurecht

Wenn die Gemeinde ein Sanierungsgebiet durch ► eine Sanierungssatzung förmlich festlegt, so unterliegen die im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke für die Dauer der Sanierungsmaßnahme bis zur Aufhebung der Satzung einem Sonderrecht. Um die Ziele der Erneuerung im Sanierungsgebiet erreichen und die dafür notwendigen Maßnahmen durchführen zu können, bedürfen bauliche und liegenschaftliche Veränderungen einer ► sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Betriebsverlagerung

Häufig bildet das unverträgliche Nebeneinander von Gewerbebetrieben und Wohngebäuden einen gravierenden Missstand in Sanierungsgebieten. Wenn in solchen Fällen eine Betriebsverlagerung notwendig und durchführbar ist, so wird versucht, diesen Ortswechsel für das Unternehmen möglichst schonend zu vollziehen. Neben der Vermittlung von Ersatzflächen können beispielsweise die Kosten für den Umzug, die Änderung von Werbemitteln, den Verlust von am neuen Standort nicht passendem Mobiliar und den Betriebsausfall während des Umzuges entschädigt werden. Um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden, wurde der Höchstbetrag für die Verlagerungsförderung im Zuge des europäischen Wettbewerbsrechts auf 200 000 Euro festgesetzt.

Bürgerbeteiligung

Bei Planungen im öffentlichen Bereich werden künftige Nutzer, betroffene Anwohner und vom jeweiligen Thema tangierte Ehrenamtliche im Stadtteil frühzeitig beteiligt. Wünsche und Anregungen aus der Bürgerschaft können so in die Planungen einbezogen werden. Beispiel: Eine Spielfläche soll umgestaltet werden. Vor Beginn der Planung werden Kinder, Eltern und Anwohner zu einer Planungswerkstatt eingeladen. Bei der Planung können so die Vorstellungen der Bürger einbezogen werden. In Soziale-Stadt-Gebieten wurde die offene Bürgerbeteiligung schon immer besonders sorgfältig organisiert. In allen Projekten der Stadterneuerung wurde die Bürgerbeteiligung in den letzten Jahren intensiviert.

Denkmalschutz

Steht ein Gebäude unter Denkmalschutz, so sind bei der Modernisierung auch denkmalschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Darf beispielsweise bei einem Kulturdenkmal nicht in die Fassade eingegriffen werden, so gelten in solchen Fällen reduzierte Anforderungen an den Wärmeschutz. Je nach individuellen Voraussetzungen sind bei der Modernisierung denkmalgeschützter Gebäude erhöhte Modernisierungszuschüsse möglich.

Durchgreifende Modernisierung

Im Rahmen der Sanierung kann die Modernisierung von privaten Gebäuden gefördert werden, wenn sie als durchgreifende Modernisierung, d.h. als umfassendes Maßnahmenpaket, erfolgt. Der Zustand des Gebäudes nach der Modernisierung soll dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, damit sich der Gebrauchswert nachhaltig erhöht. Die Modernisierung eines Gebäudes wird nur gefördert, wenn mit der Modernisierung Maßnahmen zur Energieeinsparung einhergehen (► Energieberatung). Das Gebäude muss nach der Modernisierung den energetischen Förderkriterien der Stadt Stuttgart entsprechen.

Energieberatung

Die ► Modernisierungsförderung von Gebäuden ist an bestimmte Vorgaben zur Energieeinsparung gebunden. Um die Eigentümer bei der Planung und Durchführung solcher Maßnahmen zu unterstützen, werden in Stuttgart Energieberater eingesetzt. Der Energieberater ist für den Eigentümer kostenlos tätig und begleitet eine Modernisierung von der Erstbegehung über die energetische Bestandsaufnahme des Gebäudes bis zur Umsetzung der energetischen Maßnahmen vor Ort.

Förderprogramme (Siehe Übersicht Seiten 133 - 135)

Zur städtebaulichen Erneuerung stehen unterschiedliche Programme der Städtebauförderung sowie ergänzende Förderprogramme im nicht-investiven Bereich zur Verfügung. Wenn die Gemeinde in einem Gebiet durch ► vorbereitende Untersuchungen städtebauliche Missstände festgestellt hat, kann sie das Gebiet zur Förderung für ein Programm anmelden. Erst nach der Zusage der Fördermittel kann mit den Erneuerungsmaßnahmen begonnen werden.

Förderrahmen

Bei den ► vorbereitenden Untersuchungen eines Gebietes wird auch der Finanzbedarf für dessen Sanierung festgestellt. Die Kosten, die nicht durch Einnahmen - z. B. aus Grundstückserlösen - gedeckt werden können, müssen über den durch das Land bewilligten Förderrahmen abgedeckt werden. Dieser Förderrahmen umfasst den staatlichen Förderanteil (EU-, Bundes- und/oder Landesmittel) und den von der Gemeinde zu tragenden Anteil (► Komplementärmittel).

Grundstücksneuordnung

Die Neuordnung brachgefallener oder untergenutzter Grundstücke sowie der Ersatz nicht modernisierungswürdiger desolater Gebäude durch Neubauten bilden wichtige Sanierungsziele. Private Neubauten können selbst grundsätzlich nicht gefördert werden. Die für eine Freilegung und Baureifmachung von Grundstücken erforderlichen Maßnahmen können dagegen mit Zuschüssen unterstützt werden. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Neubebauung den Zielen der Sanierung entspricht.

Abbruchmaßnahmen, die Verlegung von Versorgungsleitungen, aber auch die Neuordnung vorhandener Verkehrsflächen oder deren Neubau sind hier zu nennen. Besonders der Bau von Wohnungen wird auf diese Weise unterstützt.

Innenentwicklung

Als Innenentwicklung bezeichnet man das politische Ziel, den Bedarf an Wohnflächen sowie an Gewerbe- und Verkehrsflächen möglichst ohne Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen zu decken. Dazu dient insbesondere die Wiedernutzung von Brachflächen und die Aufwertung innerstädtischer Quartiere im Rahmen der Stadterneuerung ► Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Für die lokale Stadtentwicklung sind neben dem Städtebau auch ökologische, ökonomische, kulturelle und soziale Aspekte von Bedeutung. Diese Aspekte wurden lange Zeit getrennt voneinander und auch nur auf gesamtstädtischer Ebene in den jeweiligen Fachresorts bearbeitet. Eine Verknüpfung auf lokaler Ebene fand in der Regel nicht statt.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte – oder in Stuttgart aufgrund des großstädtischen Rahmens eher StadtTEILentwicklungskonzepte – führen die unterschiedlichen, für die Entwicklung eines Quartiers relevanten Aspekte nun zusammen. Sie ermöglichen eine umfassende und längerfristig angelegte Steuerung und Gestaltung der Zukunft eines abgegrenzten städtischen Raumes, in der Regel eines Sanierungsgebiets.

Dabei werden Stärken und Schwächen festgestellt und daraus Perspektiven entwickelt. Es werden die Interessen vor Ort erhoben und abgewogen. Zielkonflikte werden benannt und mit Beteiligung der Betroffenen bearbeitet. Es werden durch das Anhören aller Fachdisziplinen wirksamere und häufig auch wirtschaftlichere Maßnahmen entwickelt. Zum Beispiel würde die Aufwertung eines Gehwegs vor einer Ladenzeile mit mangelhafter Kundenfrequenz ins Leere laufen, wenn sie nicht mit weiteren Maßnahmen verknüpft wäre, die den Ladengeschäften die Existenz sichert, sei es durch den Zusammenschluss zur Marketinggemeinschaft oder durch die Überarbeitung der Vorgaben für die Ladengrundrisse.

Von der ersten Fassung an ist das ISEK eines Gebiets ein grundsätzlich öffentliches Dokument, das mit Bürgerbeteiligung in einem transparenten Verfahren über die Laufzeit eines Fördergebiets fortgeschrieben wird.

Klassisches Verfahren

Als „klassisches Verfahren“ bezeichnet man solche Sanierungsmaßnahmen, bei denen das ► besondere Städtebaurecht in vollem Umfang zum Einsatz kommt. Im klassischen Verfahren werden spätestens nach Abschluss der Sanierung von den Grundstückseigentümern ► Ausgleichsbeträge erhoben.

Komplementärmittel

Bei städtebaulichen Förderprogrammen decken die staatlichen Finanzhilfen nur einen Teil des ► Förderrahmens ab. Die Gemeinde stellt ergänzend (komplementär) die noch fehlenden Finanzmittel zur Erreichung des gesamten Förderrahmens bereit. Der kommunale Eigenanteil beträgt derzeit in Baden-Württemberg 40 Prozent. Diese Förderquote kann allerdings je nach Förderprogramm und Jahr der Programmaufnahme variieren. Der kommunale Finanzbedarf kann ansteigen, wenn die nicht durch Einnahmen gedeckten Kosten ansteigen und die Fördermittelgeber den Förderrahmen nicht entsprechend erhöhen.

Konversionsflächen

Anfang der 1990er Jahre wurden nach dem Ende des Kalten Krieges eine Vielzahl von Kasernenarealen frei, die nicht mehr für militärische Zwecke benötigt wurden. Die von alliierten Streitkräften an den Bund zurückgegebenen Flächen standen durch Übergang (Konversion) an neue Nutzer für neue städtebauliche Entwicklungen zur Verfügung. Heute entstehen Konversionsflächen insbesondere durch die Umstrukturierung der Wirtschaft, wenn Produktions- oder Logistikstandorte aufgegeben werden. Die Wiedernutzung von Konversionsflächen reduziert den Flächenverbrauch und ist damit ein wichtiges Element der ► Innenentwicklung.

Modernisierungsbetreuer

In Stuttgart wird in allen Sanierungsgebieten von der Stadt ein Modernisierungsbetreuer beauftragt. Meist übernehmen diese Aufträge selbstständige oder bei einem Sanierungs- oder Entwicklungsträger angestellte Architekten. Privateigentümer, die an einer Modernisierung ihres im Sanierungsgebiet gelegenen Gebäudes interessiert sind, können sich kostenlos beraten lassen. Der Modernisierungsbetreuer macht eine Bestandsaufnahme und Vorschläge für die Sanierungsmaßnahmen. Er schätzt die Kosten und informiert über die mögliche Förderung. Er unterstützt auch den ► Energieberater. Den Architekten für die Baumaßnahme ersetzt er nicht.

Modernisierungsförderung

In einem ► Sanierungsgebiet können private Modernisierungsvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen mit finanziellen Zuschüssen gefördert werden. Ziel ist immer eine ► durchgreifende Modernisierung. Zur Beratung und Unterstützung steht in jedem Stuttgarter Sanierungsgebiet ein ► Modernisierungsbetreuer und ein Energieberater für die Eigentümer kostenlos zur Verfügung.

Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen dienen meist der Vorbereitung eines Grundstücks für die Neubebauung ► Grundstücksneuordnung. Zu den Ordnungsmaßnahmen zählen unter anderem: der Rückbau alter Bausubstanz, die Anpassung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen und der Grundstückszufahrten sowie notwendige Umzüge von Bewohnern oder Betrieben. In einem ► Sanierungsgebiet können diese Maßnahmen gefördert werden, wenn das Neubauvorhaben den Sanierungszielen dient. Zu den Ordnungsmaßnahmen zählen auch die Einrichtung oder Sanierung von Spiel- und Freiflächen sowie die Neuanlage oder Umgestaltung von Verkehrsflächen.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Bodenwert, den ein Grundstück hätte, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, den das Grundstück nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme hat (Endwert). Sie bildet die Grundlage zur Berechnung des ► Ausgleichsbetrages.

Sanierungsbehörde

Für die Durchführung der Sanierungsverfahren und die Erteilung von ► sanierungsrechtlichen Genehmigungen ist die Sanierungsbehörde zuständig. In Stuttgart wird diese Aufgabe von der Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung wahrgenommen.

Sanierungsgebiet

Um besondere städtebauliche Missstände zu beheben, die durch ► vorbereitende Untersuchungen festgestellt wurden, legt der Gemeinderat in einer ► Sanierungssatzung ein abgegrenztes Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich fest. Bei der Abgrenzung wird berücksichtigt, wie weit der bewilligte ► Förderrahmen für die notwendigen Maßnahmen reicht. Mit Blick auf die vorhandenen Mittel kann es notwendig sein, zunächst ein kleineres Gebiet abzugrenzen, das erweitert wird, sobald zusätzliche Mittel bereitgestellt werden können. Die Durchführung der Sanierung erfolgt mit Hilfe von ► Förderprogrammen.

Sanierungssatzung

Die Sanierungssatzung wird vom Gemeinderat beschlossen. Sie bezeichnet das Gebiet, in dem eine Sanierung nach Baugesetzbuch durchgeführt wird und trifft Aussagen über Ziele, Maßnahmen und die Art des Sanierungsverfahrens (► klassisches oder vereinfachtes Verfahren). Durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Stuttgart wird die Satzung rechtskräftig.

Sanierungsrechtliche Genehmigung

Nach Erlass einer Sanierungssatzung unterliegen die Grundstücke im Sanierungsgebiet aufgrund des ► besonderen Städtebaurechts besonderen Genehmigungspflichten. Sanierungsrechtliche Genehmigungen sind insbesondere bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden sowie bei der Veräußerung, Belastung oder Teilung von Grundstücken erforderlich. Die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt die ► Sanierungsbehörde.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument zur Entwicklung von Brach- oder ► Konversionsflächen. Sie ist Teil des ► besonderen Städtebaurechts und kann nur unter bestimmten Voraussetzungen eingesetzt werden. Eine Entwicklungsmaßnahme besitzt einen enteignungsgleichen Charakter und berechtigt die Stadt zum Erwerb aller Grundstücke im Gebiet. Die Stadt veräußert die Grundstücke nach der Neuordnung an Investoren, die eine Entwicklung im Sinne der Entwicklungsziele gewährleisten. Als besonderes Merkmal der Entwicklungsmaßnahme kann der Veräußerungsgewinn für die Neuordnung des Entwicklungsbereichs eingesetzt werden.

Stadterneuerungsvorranggebiete (SVG)

In Stuttgart werden im Vorfeld von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen sogenannte Stadterneuerungsvorranggebiete (SVG) definiert. Es sind solche Gebiete, in denen aufgrund vorhandener Kenndaten städtebauliche Missstände und strukturelle Mängel vorhanden sind. Die letzte Aktualisierung der SVG erfolgte 2012. Die Stadterneuerungsvorranggebiete bilden eine wichtige methodische Grundlage um zu entscheiden, in welchen Bereichen ► vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden sollen, um nachfolgend die Aufnahme in ein ► Förderprogramm zu beantragen.

Vereinfachtes Verfahren

Wenn keine ► sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung erwartet wird, kann eine Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Dann entfallen die ► Ausgleichsbeträge.

Vorbereitende Untersuchungen

Vor einer Sanierung müssen vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Sanierung zu gewinnen. Die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge werden festgestellt. Bewohner, Haus- und Grundstückseigentümer und Gewerbetreibende werden befragt, auch um die Bereitschaft zur Mitwirkung bei der Sanierung zu erfahren. Ferner werden die Träger öffentlicher Aufgaben zu ihrer Einschätzung der Sanierung befragt. Der Ergebnisbericht wird dem Gemeinderat vorgelegt.

Er enthält Feststellungen über den baulichen Zustand und das Ausmaß der städtebaulichen Missstände sowie Vorschläge, wie diese mit einer Sanierung zu beheben wären. Es werden konkrete Maßnahmen empfohlen. Ein Vorschlag für die Gebietsabgrenzung, den benötigten ► Förderrahmen, sowie die Wahl des Verfahrens wird abgegeben. Der Ergebnisbericht ist die Grundlage für das ► integrierte Stadtteilentwicklungskonzept eines Gebiets.

Wohnumfeldverbesserung

Wohnumfeldverbesserung bezeichnet Maßnahmenbündel in der näheren Wohnumgebung solcher Gebiete, die durch fließenden oder ruhenden Verkehr, störendes Nutzungsgemenge, hohe Baudichte, ungenügende Besonnung und Belüftung oder fehlende Spielplätze und Freiflächen beeinträchtigt sind. Dies hat zur Folge, dass dort die Instandsetzungs- und Investitionsbereitschaft wegen der geringeren Attraktivität des Gebietes nachlässt und die Wohn- und Arbeitsbedingungen für die Bevölkerung unzumutbar werden. Bei wohnumfeldverbessernden Maßnahmen kann es sich sowohl um Vorhaben im öffentlichen Raum als auch auf privaten Flächen handeln.



Das Team der Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung

Ulrike Bachir, Matthias Bertram, Roland Bornemann, Susanne Böhm, Hermann Busch,
Martina de la Rosa, Julia Dehli, Derya Demiröz, Regina Erben, Werner Geilsdörfer, Yasemin Genc,
Barbara Heining, Dorothee Heinz, Ellen Henn, Martin Holch, Ines Hüttner, Katja Jourdan,
Andreas Klöpfer, Annika Lange, Karin Lauser, Sebastian Link, Susanne Melchior, Heike Mössner,
Christine Neumann, Alexander Pazerat, Petra Rheinisch, Gritta Rotter, Altraut Schiller, Astrid Schmelzer,
Alexander Schmid, Thomas Schuster, Marcel Stark, Christian Tausch, Jochen Timpe, Kathrin Ulmer,
Wiebke von Wietersheim, Margret Vorwald, Heike Wahr, Bettina Wulle, Klaus-Dieter Zaß

Impressum

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung

Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart

Texte: Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung

Stadterneuerung und Bodenordnung

Redaktion: Regina Erben

Layout: Karl-Heinz Staudinger

Kartengrundlagen: Stadtmessungsamt

Fotos: Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Druck: frechdruck GmbH

Stuttgart, April 2015

