

# Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung in Stuttgart

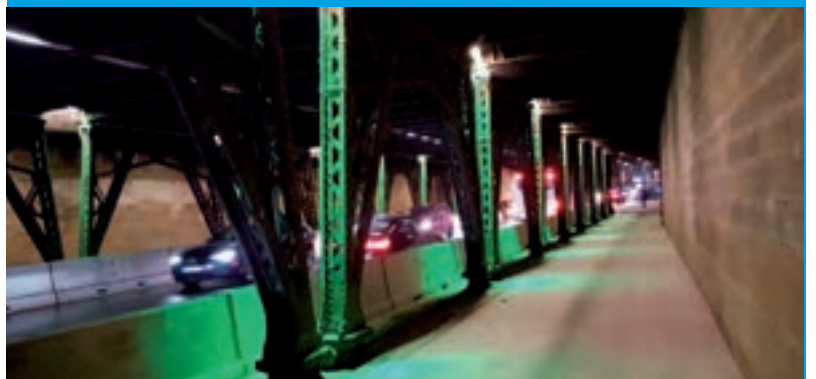
Erfahrungsbericht Band 6

2015 bis 2020



Amt für Stadtplanung und Wohnen

**STUTTGART**



# Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung in Stuttgart

Erfahrungsbericht  
Band 6 – 2015 bis 2020

# Inhalt

## Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung in Stuttgart Erfahrungsbericht Band 6 – 2015 bis 2020

Vorwort .....	5
Einführung .....	6

<b>Städtebauförderung wird 50 .....</b>	<b>12</b>
Entwicklung der Stadterneuerung über fünf Dekaden ..	12

### I. Sanierungsverfahren 2015 bis 2020 .....

Einleitung – Sanierungsgebiete	
Stadterneuerung wird niemals fertig .....	20

### Innenstadtbezirke .....

Stuttgart 26	<b>-Hospitalviertel-</b>	24
Stuttgart 27	<b>-Innenstadt-</b>	26
Stuttgart 28	<b>-Bismarckstraße-</b>	28
Stuttgart 29	<b>-Teilbereich Stöckach-</b>	30
Stuttgart 30	<b>-Gäblenberg-</b>	34
Stuttgart 31	<b>-Kaltental-</b>	38
Stuttgart 32	<b>-Gaisburg-</b>	40

### Äußere Stadtbezirke .....

Bad Cannstatt 16	<b>-Veielbrunnen-</b>	44
Bad Cannstatt 17	<b>-Neckarpark-</b>	46
Bad Cannstatt 20	<b>-Hallschlag-</b>	48
Botnang 1	<b>-Franz-Schubert-Straße-</b>	54
Feuerbach 7	<b>-Wiener Platz-</b>	56
Mühlhausen 3	<b>-Neugereut-</b>	58
Münster 1	<b>-Ortsmitte-</b>	62
Vaihingen 3	<b>-Dürrlewang-</b>	66
Vaihingen 4	<b>-Östliche Hauptstraße-</b>	68
Weilimdorf 4	<b>-Giebel-</b>	70
Zuffenhausen 8	<b>-Unterländer Straße-</b>	74

### II. Wohnbauentwicklung .....

Einleitung – Wohnungen dringend gesucht .....	77
Das Instrumentarium .....	77
Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM .....	78
Zeitstufenliste Wohnen ZSL .....	84
Potenzialanalyse Wohnen PAW .....	88
Baulückenkataster .....	92
Baugemeinschaften .....	94
Soziale Erhaltungssatzungen – Milieuschutz .....	96

### III. Mehr Grün in der Stadt - Förderprogramme ..

Stuttgart – eine grüne Stadt .....	102
Das neue Stuttgarter Grünprogramm .....	104
Bienenweiden – Artenreiche Blühflächen .....	106
Urbane Gärten .....	107
Gartenwerkstatt – Offene Gärten – Gartentour .....	110
Verbundprojekt GartenLeistungen .....	111

### Anhang .....

Übersicht der aktuellen und abgeschlossenen Förderprogramme .....	114
Stadterneuerungsgebiete – Kennzahlen .....	118
Kleines Wörterbuch der Stadterneuerung .....	122
Das Team der Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung .....	126

#### In der Umschlagtasche:

Karte der Stadterneuerungsgebiete im Überblick

# Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung in Stuttgart 2015 – 2020

## Vorwort und Einführung





## Vorwort

In Ihren Händen halten Sie den sechsten Erfahrungsbericht der Stadterneuerung, diesmal mit dem Schwerpunkt Wohnbauentwicklung. Er dokumentiert, was sich in den letzten sechs Jahren in neuen und laufenden Sanierungsgebieten in Stuttgart getan hat. Im Jubiläumsjahr blicken wir auch in einer ausführlichen Rückschau auf die Städtebauförderung in den vergangenen fünfzig Jahren. Seit 1971 wird in Stuttgart kontinuierlich mit den Mitteln und Möglichkeiten der Städtebauförderung Stadtreparatur betrieben. In beinahe allen Stadtbezirken kamen Fördermittel zum Einsatz. Bürgerhäuser und Jugendhäuser, zahllose öffentliche Einrichtungen und Flächen sind Projekte der Stadterneuerung. Bürgerhäuser in Neugereut, Giebel, Rot, Freiberg-Mönchfeld, Plieningen und Hedelfingen sind Beispiele. In vielen Stadtteilen wurden Einrichtungen für Kinder und Jugendliche modernisiert oder sind geplant. Dass der beliebte Marienplatz, das überregional bekannte Theaterhaus oder in jüngerer Zeit das Stadtpalais Projekte der Städtebauförderung sind, daran will ich bei dieser Gelegenheit gerne erinnern.

Möglich wurden diese positiven Veränderungen auch durch die Flexibilität des Städtebauförderungsrechts und dessen praktische Ausgestaltung mittels Jahresprogrammen der Stadterneuerung. Die Arbeit konnte so jeweils an veränderte Problemlagen angepasst werden und geeignete Schwerpunkte setzen. In den Anfangsjahren stand die Revitalisierung der Ortskerne in den Stadtbezirken im Vordergrund. Teilweise machte dort marode Bausubstanz großflächigeren Abriss und anschließenden Neubau nötig. Heute werden die immer komplexeren Problemlagen mit individuellen und passgenauen Maßnahmen behoben. Das übergeordnete Ziel der Stadterneuerung blieb dabei über die Jahre erhalten.

Schon zu Beginn der Städtebauförderung in den 1970er Jahren galt, dass ein lebenswertes Wohnumfeld, gut gestaltete Quartiere und ausgewogen durchmischte Nachbarschaften wesentlich für eine friedlich zusammenlebende Stadtgesellschaft sind. Gerade in Zeiten der Globalisierung ist das Gefühl von Heimat und Zugehörigkeit, verortet in der unmittelbaren Nachbarschaft im Quartier, wichtig für die Stabilität der Gesellschaft. Dass die Stadtgesellschaft in den letzten Jahren immer selbstbewusster auftritt und Beteiligung auf Augenhöhe einfordert, unterstreicht die Bedeutung des Aufgabenfeldes der Quartierserneuerung für die Bevölkerung.

Stuttgart übernahm hier eine Pionierrolle. Eines der bundesweit ersten drei Gebiete des 1997 aufgelegten Programms Soziale Stadt lag in Stuttgart. Die positiven Erfahrungen, die dort mit der im Programm erstmals festgeschriebenen Bürgerbeteiligung gemacht wurden, ermutigte die Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung, diese auch in anderen Programmen der Stadterneuerung anzubieten. Inzwischen ist eine intensive Bürgerbeteiligung in der Stadterneuerung Standard und wird kontinuierlich weiterentwickelt. So finden aktuell viele Formate online statt.



Neben den Sanierungsgebieten gewannen andere Aufgabenfelder der Abteilung zunehmend an Bedeutung oder kamen neu dazu – Wohnen und Klimaanpassung sind wichtige Beispiele hierfür. Wegen des Vorrangs der Innen- vor einer Außenentwicklung von Bauflächen nimmt die Anzahl der klassischen Umlegungsverfahren seit Jahren ab. Mit dem „Stuttgarter Modell“ hatte Stuttgart seit langem bei freiwilligen Umlegungen den Flächenanteil für öffentliche Infrastruktureinrichtungen abgeschöpft. An diese Tradition anknüpfend sorgt seit 2011 das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) für eine bestimmte Quote an geförderten Wohnungen, um dringend benötigten preiswerten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig eine gute Durchmischung neuer Quartiere zu erreichen. Die Ausgestaltung der Kriterien des SIM wird dabei aktuellen Entwicklungen angepasst. Wegen des akuten Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum wurde die strategische Wohnbauentwicklung in der Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung konzentriert.

Schon in den achtziger und neunziger Jahren gab es ein kommunales Grünprogramm. Urbanes Grün und die Entsiegelung von Hofflächen sollten in dicht besiedelten Stadtteilen gefördert werden, um das Stadtklima zu verbessern. 2014 legte die Stadt neue Programme auf, um die Privatinitiative für mehr Grün zu unterstützen. Diesmal wird neben den Dach-, Fassaden- und Hofbegrünungen auch die Anlage urbaner Gemeinschaftsgärten mit Beratung und Finanzmitteln gefördert. Besondere Aufmerksamkeit erfahren artenreiche Blühflächen zum Schutz der Artenvielfalt. Neben der Förderung von konkreten Maßnahmen und Projekten geht es auch darum, die Bevölkerung für die Wichtigkeit dieser Naturschutzthemen zu sensibilisieren.

Zu guter Letzt möchte ich an dieser Stelle meinen Dank aussprechen. Den Bürgerinnen und Bürgern danke ich für ihre Geduld und Beharrlichkeit, mit der sich viele in zahlreichen Projekten für die Entwicklung in ihren Stadtteilen ehrenamtlich einsetzen. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zum Gelingen der Stadterneuerung. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danke ich für die engagierte Arbeit bei ihren vielfältigen Aufgaben. Bei den Fördergebern von Bund, Land und Europäischer Union bedanke ich mich für die Finanzmittel, mit denen sie verlässlich unsere Arbeit ermöglichen.

Peter Pätzold



# Einführung

von Matthias Bertram, Leiter der Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, stellvertretender Amtsleiter



## Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

mit dem nun vorliegenden Band 6 der Erfahrungsberichte blicken wir gemeinsam auf die letzten 6 Jahre der bis in das Jahr 1971 zurückreichenden Erfolgsgeschichte städtebaulicher Erneuerung. In jenem Jahr wurde mit der Einführung des Städtebauförderungsgesetzes die Grundlage für die Stadterneuerung mit ihrer Förderkulisse geschaffen, wie wir sie bis heute kennen und deren 50-jähriges Jubiläum mit dem diesjährigen Tag der Städtebauförderung im Mai begangen wurde.

Seit Veröffentlichung des Bands 5 im Jahr 2015 hat sich bei den einzelnen Förderprogrammen einiges bewegt. So wurden diese 2020 den sich wandelnden Bedürfnissen einer emanzipierten Stadtgesellschaft in den Zeiten des Klimawandels angepasst und die bisherigen investiven Programme zu den drei neuen Programmen „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zusammengefasst. Dass im Rahmen der Neuausrichtung der Förderprogramme auch die Unterscheidung nach Ost und West in den Programmnamen beseitigt wurde, versteht sich rund 30 Jahre nach der Wiedervereinigung von selbst. Ergänzend besteht in Baden-Württemberg bereits seit 2015 ein Landesprogramm zur nichtinvestiven Städtebauförderung. Mit diesem Programm sollen insbesondere Maßnahmen des bürgerschaftlichen Engagements, der Integration und der Inklusion bezuschusst und befördert werden, um so die Beteiligungsprozesse stärker in der Bürgerschaft und hier insbesondere in den einzelnen Quartieren zu verankern. In Stuttgart werden unter anderem die Verfügungsfonds in den Sanierungsgebieten mit diesem Programm finanziert. Daneben steht in Baden-Württemberg weiterhin das investive Landessanierungsprogramm zur Verfügung.

Doch nicht nur im Großen, also auf Bundes- und Landesebene, haben sich Veränderungen ergeben, auch bei der Stuttgarter Stadterneuerung wurden die Strukturen den neuen Aufgaben angepasst. Dass erkennen Sie bereits an der Überschrift dieses Erfahrungsberichts, der nicht mehr den Titel „Stadterneuerung und Bodenordnung“, sondern „Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung“ trägt. Nicht dass Sie jetzt denken, es gäbe wegen der in Stuttgart geltenden Prämisse der Innen- vor Außenentwicklung überhaupt keine Umlagen mehr – diese gibt es weiterhin, aber nicht mehr in so großer Zahl, wie dies in den vergangenen Jahrzehnten der Fall war. Deshalb befasst sich das zuständige Sachgebiet nun schwerpunktmäßig mit anderen Instrumenten der Wohnraumschaffung, die eben diese Innenentwicklung zum Ziel haben. Hierzu zählen beispielsweise das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM, ebenso wie die Grundsatzvorlagen zur Vergabe von Bauflächen in den städtischen Wohnungsbau Schwerpunkten wie dem Neckarpark. Um die verschiedenen Themen der Schaffung bezahlbaren Wohnraums effizienter bearbeiten zu können, wurde 2018 die bisherige Stabstelle „Strategie Wohnen“ in das damalige Sachgebiet Bodenordnung eingegliedert, das seither den Namen Wohnbauentwicklung trägt. Folgerichtig trägt die gesamte Abteilung seither den Namen Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung.

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums steht neben stadtklimatologischen Themen und den Themen der bürgerschaftlichen Partizipation im Mittelpunkt dieser Einführung und auch im Mittelpunkt des gesamten Berichts.



1



2

## Stadterneuerung sozial – integrativ – klimaschonend

Um den Ankündigungen in den ersten Absätzen dieser Einführung sogleich auch Taten folgen zu lassen, möchte ich mich als erstes dem neuen Sanierungsziel der „Schaffung bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommensbezieher in größtmöglichem Umfang und unter Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Förderprogramme der Stadt und des Landes“ zuwenden. Dieses Sanierungsziel wurde erstmalig Anfang 2020 beim bestehenden Sanierungsgebiet zwischen Stöckach und Villa Berg nachgerüstet und ist mittlerweile Bestandteil etlicher Satzungen. Hierdurch wird es der Stadt ermöglicht, das Vorkaufsrecht in diesen Sanierungsgebieten auch mit dem Ziel der Schaffung geförderten Wohnraums auszuüben. Eine solche Ausübung war bislang nur schwer oder überhaupt nicht begründbar. Zudem eröffnet dieses Sanierungsziel die Möglichkeit, auch bei Neu- und Umbaumaßnahmen im Rahmen der dann erforderlichen Sanierungsrechtlichen Genehmigung die Erstellung förderfähigen Wohnraums einzufordern. Der anteilig seitens der Stadt geforderte Umfang orientiert sich aus Gründen der Gleichbehandlung an den Förderquoten des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells SIM.

Weiter vertieft wurde in den letzten 6 Jahren auch das Thema der bürgerschaftlichen Beteiligung. Diese wird von den Fördergebern Bund und Land als formale Fördervoraussetzung in immer größerem Umfang eingefordert und in Stuttgart konsequent umgesetzt. Dabei geht die Stadterneuerung auch gerne einen Schritt weiter und bringt eigene Ideen in die Beteiligungsprozesse ein. So wird bei Architektenwettbewerben in der Entwurfsphase häufig ein Kolloquium mit der Bürgerschaft eingeschoben, damit die planen-



4

den Büros die Anregungen und Wünsche aus dem Quartier aus erster Hand mitbekommen und die Verwaltung nicht die Vermittlerrolle übernehmen muss. Des Weiteren wurde auch außerhalb der Gebiete der Sozialen Stadt, seit 2020 Programm Sozialer Zusammenhalt, ein einfaches Quartiersmanagement eingeführt, die so genannte Modulare Stadtteilassistenten. Diese unterscheidet sich nur dadurch von einem klassischen Quartiersmanagement, dass sie nicht kontinuierlich vor Ort anwesend ist, sondern die Leistungen nach dem konkreten Bedarf als Einzelbausteine beim Anbieter abgerufen werden. Damit wurde eine bezahlbare Alternative geschaffen, um die Beteiligungskomponente in allen Förderprogrammen angemessen zu berücksichtigen.



3



5





Noch einen Schritt weiter sind wir bei unserem Leuchtturmprojekt, der Villa Berg, gegangen. Hier wurden im Rahmen eines rund halbjährigen Beteiligungsprozesses mit großen Podiumsveranstaltungen und dazwischen geschalteten Workshops Leitlinien zur künftigen Nutzung des Gebäudes erarbeitet, die dann vom Gemeinderat als Basis für die weitere Projektentwicklung beschlossen wurden. Ziel ist „Ein offenes Haus für Musik und Mehr“. Des Weiteren soll das Projekt bis zu seiner Fertigstellung von einem bürgerschaftlichen Arbeitskreis begleitet werden, der bei der örtlichen Gemeinwesenarbeit am Stöckachtreff verortet ist. Ein ähnlicher Weg wurde bei der Umgestaltung des Bismarckplatzes im Stuttgarter Westen eingeschlagen, wo gerade die Entwurfsidee des Wettbewerbssiegers sozusagen als Praxistest provisorisch und zeitlich begrenzt zur Diskussion gestellt wird. Festzustellen ist, dass die Beteiligungsformate allesamt sehr gut angenommen werden, weshalb sie so oder in modifizierter Form auch bei künftigen

Projekten zum Einsatz gelangen sollen. Damit dürfte dann allerdings auch die Grenze des organisatorisch Machbaren in Sachen Beteiligung erreicht sein.

Ein weiteres wichtiges Thema der Stadterneuerung ist weiterhin der Klimaschutz. Bedingt durch die Kessellage ist der Stuttgarter Innenstadtbereich bekanntlich besonders sensibel für klimatische Veränderungen. Dem entgegen zu wirken ist Aufgabe aller Bereiche der Stadtverwaltung. Auch die Stadterneuerung trägt schon seit Jahren im Rahmen des geförderten Rückbaus von Verkehrsflächen sowie durch die energetischen Förderkriterien bei der Gebäudesanierung ihren Teil hierzu bei. Im Jahr 2019 wurde eine neue Projektidee gestartet, die sich an den Zielen des städtischen Aktionsprogramms zum Klimaschutz orientiert und das neue Förderkriterium der Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel aufgreift: Die sukzessive Begrünung des öffentlichen Raums



zwischen Neckarstraße und Stöckachstraße im Sanierungsgebiet am Stöckach. Mit diesem Projekt sollen Aspekte des Stadtgrüns und der bürgerschaftlichen Beteiligung kombiniert und stadträumliche Qualitäten gestärkt werden. Angedacht ist eine Mischung aus temporären und dauerhaften Maßnahmen, bei denen die Bürgerschaft vor Ort insbesondere an den temporären Maßnahmen aktiv beteiligt werden soll. Damit findet erstmals eine Beteiligung nicht nur am Planungsprozess sondern auch an der Realisierung von Maßnahmen statt.

Mit all diesen Innovationen bewegt sich die Stadterneuerung nah am Puls der Zeit. Es spricht somit nichts dagegen, dass auch die nächsten 50 Jahre eine Erfolgsgeschichte werden.

#### **Wohnbauentwicklung bedarfsdeckend – bezahlbar – ressourcenschonend**

Als Ergänzung der bewährten Instrumente einer effizienten und bedarfsgerechten Flächennutzung wie dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM), der Zeitstufenliste Wohnen (ZSL), dem nachhaltigen Bauflächenmanagement (NBS) und dem Baulückenkataster wurden mit den Satzungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und der Potentialanalyse Wohnen zwei neue Ansätze zur Sicherung bzw. Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Stuttgart geschaffen.

Als erstes zu den Satzungen. Um die Bewohnerstruktur in solchen Gebieten zu schützen, die einem starken Veränderungsdruck unterliegen, bietet das Baugesetzbuch die Möglichkeit zum Erlass von Satzungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung; umgangssprachlich werden diese meist als Milieuschutzsatzungen bezeichnet. Im Geltungsbereich einer Milieuschutz-



satzung kann der Umfang von Modernisierungsmaßnahmen und damit auch die Höhe der auf die Mieten umlegbaren Modernisierungskosten begrenzt werden. Des Weiteren kann die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen untersagt werden. Zwischen 1990 und 2002 gab es schon einmal drei derartige Satzungen im Bereich der Stuttgarter Innenstadt. Nach einer durch nachlassenden Veränderungsdruck bewirkten Pause wurde 2013 mit dem Nordbahnhofviertel erneut eine Milieuschutzsatzung beschlossen, die bis mindestens 2023 Bestand haben wird. Ursächlich für den Beschluss dieser Satzung war der durch die damalige Finanzkrise bedingte Verkauf des Wohnungsbestands im Nordbahnhofviertel durch die Landesbank Baden-Württemberg an einen privaten Investor. Bedingt durch die Verknappung bezahlbaren Wohnraums gewann das Thema der Milieuschutzsatzungen auch in Stuttgart in jüngster Zeit erneut an Bedeutung, so dass im letzten Jahr insgesamt drei neue Satzungsgebiete durch den Gemeinderat festgelegt wurden. Dies sind die Quartiere Friedhofstraße in Stuttgart-Nord, Seelberg in Bad Cannstatt und Heschlacher Tal in Stuttgart-Süd.

Für die seit 2013 bestehende Satzung im Nordbahnhofviertel wurde 2020 eine erste Evaluierung durchgeführt. Diese erfolgte auf Basis von Daten des Statistischen Amtes und hatte zum Ergebnis, dass die Mieten im Quartier, anders als es durch den Aufwertungsdruck in Folge des unmittelbar angrenzenden Stuttgart 21-Projekts zu erwarten war, nicht stärker gestiegen sind als in vergleichbaren Stuttgarter Quartieren, die nicht von Stuttgart 21 tangiert sind. Eine Übertragung dieses Ergebnisses auf andere Quartiere, sozusagen als Erwartungshaltung, verbietet sich, da sich das Nordbahnhofviertel weitgehend im Eigentum einer Wohnungsgesellschaft befindet, die sich mit den bestehenden Beschränkungen arrangiert hat und bauliche Maßnahmen auf Instandsetzungen beschränkt, während die Quartiere Friedhofstraße,



Seelberg und Heschlacher Tal von Einzeleigentum geprägt sind. Hier kann sich durchaus ein anderes Bild ergeben, da auch im Bereich einer Milieuschutzsatzung energetische Sanierungen zulässig sind, sofern diese lediglich das Erreichen der gesetzlichen Mindeststandards zum Ziel haben. Die hierdurch entstehenden Kosten dürfen dann auch auf die Mieten umgelegt werden. Ebenso sind die laut Bürgerlichem Gesetzbuch zulässigen Mieterhöhungen auch innerhalb einer Milieuschutzsatzung zulässig. Milieuschutzsatzungen verhindern somit keine Mieterhöhungen, sondern begrenzen diese bestenfalls.

Für eine Gesamtbewertung der Stuttgarter Situation müssen die Evaluationen der aktuell neu festgelegten Quartiere mit Einzeleigentum in rund 5 Jahren abgewartet werden. In welchem Umfang bis dahin weitere Milieuschutzsatzungen auf den Weg gebracht werden, wird der Gemeinderat im Rahmen der Beratungen zum Doppelhaushalt 2022/23 Ende des Jahres festlegen. Die Zuständigkeiten für die Koordination aller vorbereitenden Maßnahmen bis zur Erarbeitung des jeweiligen Satzungsbeschlusses liegen, ebenso wie die Erarbeitung der Evaluierungsberichte, beim Sachgebiet Wohnbauentwicklung. Die Einhaltung der jeweiligen Satzungsziele wird durch die Abteilung Wohnen überwacht.

Nun zur Potentialanalyse Wohnen. Bei der Generierung neuer Bauflächen gilt in Stuttgart der Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", um die nur noch begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenressourcen im Außenbereich weitgehend zu schonen und von Bebauung frei zu halten. Im Umkehrschluss bedeutet dies für den bereits bebauten Innenbereich, dass hier alle noch vorhandenen Potentiale zur Nachverdichtung ausgeschöpft werden müssen, um den hohen Nachfragedruck betreffs bezahlbarem Wohnraum spürbar mindern zu können. Als weiteres Instrument für eine effiziente und bedarfsgerechte Flächennutzung wurde deshalb Anfang 2020 die Potentialanalyse Wohnen in Auftrag gegeben. Mit dieser Analyse erfolgte eine Untersuchung des gesamten bebauten Stadtgebiets auf Flächenpotentiale für den Wohnungsbau. Voraussetzung für die Aufnahme einer Fläche in die Potentialanalyse ist, dass diese Fläche nicht bereits im Rahmen einer anderen Potentialerhebung erfasst wurde und dass einer Nachverdichtung keine Gründe entgegenstehen, die eine Umsetzung dauerhaft in Frage stellen. Dies bedeutet beispielsweise, dass eine Fläche nicht bereits erschlossen sein muss, Topografie und Eigentumsverhältnisse der Herstellung einer Erschließung aber nicht entgegen stehen. Die Arbeiten an der Potentialanalyse stehen kurz vor dem Abschluss und lassen eine hohe Zahl an möglichen Wohneinheiten erwarten.

Eine solche stadtweite Betrachtung der Nachverdichtungspotentiale war dringend geboten, da die meisten bislang diskutierten Projekte auf punktuellen Analysen beruhten und bei den

Bewohnern der betroffenen Quartiere auf große Vorbehalte gestoßen sind. Der am häufigsten vorgetragene Einwand bestand hier in der Frage, warum eine Nachverdichtung gerade in der eigenen Nachbarschaft stattfinden müsse. Mit der Analyse der Gesamtstadt ist künftig die Gleichbehandlung aller Quartiere und ihrer Bewohner für jeden nachvollziehbar dokumentiert. Aus der Gesamtheit der ermittelten Potentialflächen wird die Verwaltung eine begrenzte Anzahl von 15 - 20 Pilotflächen vorschlagen, bei denen die formalen Voraussetzungen für eine konkrete Umsetzung der Nachverdichtung günstig erscheinen. Diese Flächen sollen in einem ersten Schritt in den Bezirksbeiräten der betroffenen Stadtbezirke präsentiert und erläutert werden. Danach ist die Einbeziehung der Bürgerschaft im Quartier vorgesehen.

Da für die meisten Flächen eine Änderung des geltenden Planrechts erforderlich ist, handelt es sich überwiegend um Maßnahmen mit einem Realisierungshorizont von mindestens 5 Jahren. Die Akzeptanz im Stadtbezirk und insbesondere in den direkt betroffenen Quartieren muss dabei stets beachtet werden. Die Zuständigkeit für die Koordination aller erforderlichen Arbeitsschritte zur Erstellung der Potentialanalyse Wohnen liegt beim Sachgebiet Wohnbauentwicklung. Die weiteren Arbeitsschritte sollen in enger Abstimmung mit den Planungsabteilungen und den betroffenen Stadtbezirken erfolgen.

#### **Grünprogramme flexibel – netzwerkbildend – insektenfreundlich**

Seit 2014 unterstützt die Stadt Stuttgart mit zwei Förderprogrammen sowohl urbane Gemeinschaftsgärten als auch private Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen. Beide Programme wurden nach nunmehr 5-jähriger Förderpraxis Anfang des Jahres auf ihre Stärken und Schwächen geprüft und fortgeschrieben.

Beim Programm für die urbanen Gärten bot das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderte Forschungsprojekt „GartenLeistungen“ die Möglichkeit, Strukturen und Organisationsformen der Stuttgarter Gemeinschaftsgärten zu erfassen, um die finanziellen und organisatorischen Bedarfe zielgerichteter bedienen zu können. So wurde die anteilige Höhe der Förderung heraufgesetzt und unter Berücksichtigung der Projektgröße flexibler gestaltet, um die finanzielle Belastung der Initiativgruppen zu reduzieren; des Weiteren wurde die Umsetzungsdauer verlängert, um den ehrenamtlich Aktiven mehr Zeit zur Realisierung ihrer Projekte zu gewähren. Auch wurden die Fördertatbestände um Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit, zur Fortbildung und zur Vernetzung der Initiativen erweitert, um so das Feld für neue Gemeinschaftsgärten zu bereiten.



Beim städtischen Grünprogramm wurde die Förderung für Maßnahmen auf stark wärmebelasteten Grundstücken im Stuttgarter Talkessel angehoben; gleiches gilt für hochwertige und großflächige Einzelmaßnahmen. Neu in die Förderkategorie aufgenommen wurde die Herstellung artenreicher Blühflächen, umgangssprachlich auch als Bienenweiden bezeichnet. Mit diesen Flächen soll dem insbesondere bei Insekten festzustellenden Artensterben entgegengewirkt werden. Wegen der Bedeutung solcher Flächen für Insektenpopulationen entfällt hier die sonst übliche Fördervoraussetzung eines Versiegelungsgrads von mindestens 31 %. Ebenso verhält es sich mit Blick auf die Bedeutung für das Mikroklima auch bei der Förderung von Fassadenbegrünungen.

Mit den genannten Anpassungen stellt sich die Stadt Stuttgart den neuen gesellschaftlichen Herausforderungen an das unmittelbare Wohnumfeld. Nicht erst die Coronapandemie mit ihren Mobilitätseinschränkungen hat gezeigt, welche Bedeutung dem eigenen Quartier mit seinen Möglichkeiten zur Erholung und zum kommunikativen Austausch zukommt.

- 1 Bürgermeister Peter Pätzold und Bürgermeisterin Dr. Alexandra Sußmann eröffnen Werkschau am Wiener Platz, Foto Thomas Hörner
- 2 Grüne Mitte NeckarPark - Veielbrunnenpark Eröffnung 2017
- 3 Das Giebelhaus - Familienzentrums und Sitz des Bürgervereins
- 4 Villa Berg - Bürgerbeteiligung zum Nutzungskonzept 2016, Foto Leif Piechowski
- 5 Verkehrsversuch Bismarckplatz im Dezember 2020
- 6 Ostfassade der Villa Berg, Foto Leif Piechowski
- 7 Artenreiche Blühflächen
- 8 Hofentsiegelung
- 9 Die Wohngemeinschaft im Generationenhaus Hallschlag genießt die gemeinsame Dachterrasse, Blütenangebot für Wildbienen inclusive, SWSG, Foto Friedemann Rieker
- 10 Dachbegrünung mit Photovoltaikanlage im NeckarPark, Foto BuGG, G.Mann



#### **Eigentümerge tragene Aufwertungsbereiche privatnützig – partnerschaftlich – gerecht**

Beenden möchte ich die Einführung dieses Erfahrungsberichts mit dem gleichen Thema, mit dem ich auch die Einführung des letzten Berichts beendet habe - mit den Eigentümerge tragene Aufwertungsbereichen (EA) nach dem Landesgesetz zur Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP), landläufig auch als Business Improvement Districts (BID) bekannt. Seit 2015 besteht mit dem GQP auch in Baden-Württemberg die Möglichkeit, investive und nicht-investive Maßnahmen in überwiegend vom Einzelhandel geprägten Quartieren mit strukturellen Problemen über eine Abgabe aller Gewerbeeigentümer zu finanzieren. Da das Gesetz unter anderem auf Wunsch der Stadt Stuttgart zu Stande kam, ist es ein großes Anliegen der Verwaltung, hier den ersten Eigentümerge tragene Aufwertungsbereiche als Satzung festzulegen. Diesem Ziel ist die Stadt nach intensiver Unterstützung einer als Verein organisierten Initiative in Untertürkheim mittlerweile sehr nahe und ich hoffe, dass im Rahmen des nächsten Erfahrungsberichts Vollzug gemeldet werden kann.

Damit bin ich mit der Einführung in die Themen dieses Berichts am Ende angelangt, bedanke mich bei den Kolleginnen und Kollegen der Stuttgarter Stadtverwaltung ebenso wie bei allen extern Beteiligten für die stets konstruktive Zusammenarbeit, ohne die die Querschnittsaufgaben unserer Abteilung nicht erfolgreich bearbeitet werden könnten und ich wünsche Ihnen, sehr geehrte Leserinnen und Leser eine angenehme Lektüre der einzelnen Themen.



# Stadterneuerung wird fünfzig – eine Rückschau auf (mehr als) fünf Dekaden städtebaulicher Erneuerung

## Ein kurzer Blick zurück

2021 jährt sich das Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes zum fünfzigsten Mal. Kaum eine andere Bestimmung in Deutschland hat die Entwicklung unserer Städte so nachhaltig beeinflusst wie dieses Gesetz. Als integriertes, also ganzheitliches, nachhaltiges, bürgerorientiertes und fachübergreifendes Instrument der Stadtentwicklung ist es so flexibel angelegt, dass es sich stets veränderten Erfordernissen anpassen und auf neue gesellschaftliche und politische Entwicklungen reagieren kann. Im Spiegel der Stadterneuerung lässt sich auch die deutsche Nachkriegsgeschichte ein Stück weit, wie unter einem Brennglas, nachvollziehen.

Städte als organische Gebilde sind von jeher einem ständigen Wandel unterworfen. Naturereignisse, Kriege, Wachstum und Strukturwandel erforderten schon immer, Teile des Stadtgebiets umzubauen, neu zu errichten oder an Veränderungen anzupassen.

Eine besonders einschneidende Zäsur in der Entwicklung der europäischen Stadt bilden dabei die Folgen des zweiten Weltkriegs. Die großflächigen Kriegszerstörungen verursachten eine immense Wohnungsnot. Sowohl die obdachlos gewordene einheimische Bevölkerung als auch die zahlreichen Vertriebenen, die in die Städte drängten, mussten rasch mit Wohnraum versorgt werden. Stuttgart, insbesondere die Innenstadt, war nach Kriegsende großflächig zerstört. 5 Millionen Kubikmeter Schutt mussten beseitigt werden, über 100.000 Menschen waren ohne Wohnung.

## Nachkriegszeit – „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“

Der Wiederaufbau in Deutschland fand vor allem nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt statt. Die „autogerechte Stadt“ hatte einen verheißungsvollen Klang in Wirtschaftswunderzeiten. Die Folgen dieser Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten waren eine Zersiedelung des Stadtrands und eine Schwächung der Innenstadt und der Vorortzentren. Dabei geriet der unsanierte und vernachlässigte Altbaubestand zunehmend ins Hintertreffen. Er entsprach immer weniger modernen Ansprüchen an Wohnen, Handel und Gewerbe. Der öffentliche Raum wirkte verödet, Geschäfte verloren Kundschaft, wer konnte, zog weg. Schließlich folgte nicht selten ein Komplettabriss mit anschließendem großflächigen Neubau von Verwaltungs- und Dienstleistungsbauten, Einkaufszentren und Straßen ohne Bezug zu gewachsenen Stadtstrukturen. In Stuttgart existierten solche Pläne beispielsweise für Bad Cannstatt und das Bohnenviertel, die aber aus heutiger Sicht zum Glück nicht realisiert wurden. Dafür entstanden zwischen 1949 und 1969 die dringend benötigten großen Wohngebiete im Grünen, unter anderem in Rot, Giebel, Freiberg und Mönchfeld, in Dürlewang und im Fasanenhof, alles Gebiete, die in den letzten Jahren mit Hilfe des Programms „Soziale Stadt“ revitalisiert wurden.

Zunehmend wuchs in Deutschland Widerstand gegen die von oben verordneten radikalen Flächensanierungen. Kritiker sprachen bereits von einer „zweiten Zerstörung“ der Städte. Bürgerinitiativen entstanden, die sich gegen einen Abriss ihrer Wohnungen wehrten und die ein Mitspracherecht bei der Gestaltung ihres Viertels forderten. Die Streitschrift „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“ von Alexander Mitscherlich beispielsweise stiftete 1965 zum Umdenken an. „Unsere Städte und unsere Wohnungen sind Produkte der Phantasie wie der Phantasielosigkeit, der Großzügigkeit wie des engen Eigensinns. Da sie aus harter Materie bestehen, wirken sie auch wie Prägestöcke; wir müssen uns ihnen anpassen. Und das ändert zum Teil unser Verhalten, unser Wesen.“

## Siebziger Jahre – „Rettet unsere Städte jetzt“

Unter diesem Motto fand am 26. Mai 1971 in München die Hauptversammlung des Deutschen Städtetags statt. Der Ruf nach einem Wandel in der Stadtplanung und einer Hinwendung zu mehr Lebendigkeit und Urbanität in den Zentren wurde immer lauter. Auch das Europäische Denkmalschutzjahr 1975 trug zu einer neuen Wertschätzung der Qualitäten alter Bausubstanz und historischer Quartiere bei.

Ein veraltetes Bodenrecht machte die Umsetzung schwierig. Erst seit dem 1960 verabschiedeten Bundesbaugesetz galt in der Bundesrepublik ein einheitliches nationales Regelwerk, welches mithilfe der Instrumente Flächennutzungs- und Bebauungsplan Stadtentwicklung und Stadtwachstum in gesetzlich geordnete Bahnen lenkte. Gebiete mit städtebaulichen Mißständen konnten nun in den Bauleitplänen kenntlich gemacht werden – ein erster Schritt auf dem Weg hin zur Stadterneuerung, wie wir sie heute kennen.

Das elf Jahre später am 01. August 1971 in Kraft getretene Städtebauförderungsgesetz markierte in jeder Hinsicht einen Wendepunkt. Erstmals stand den Städten und Gemeinden ein sachlich und räumlich begrenztes Sonderrecht zur Verfügung, das Eingriffe in privates Eigentum ermöglichte und gleichzeitig einen finanziellen Ausgleichsrahmen schuf. So konnte eine Planung auch faktisch durchgesetzt werden, wenngleich immer unter der Prämisse, dass die Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit dienen und ein gerechter Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen stattfinden muss.

Langes Ringen um die Ausgestaltung des Gesetzes mündete in fünf Modellvorhaben zur Stadtentwicklung, in denen ab Mitte der sechziger Jahre Alternativen zur Kahlschlagsanierung erprobt wurden. Wesentlich mitgeprägt wurde das Gesetz durch Prof. Dr. Christian Farenholtz, der in dieser entscheidenden Phase Baubürgermeister von Stuttgart war (1965 – 1973). Er war der Auffassung, dass vor der Gültigkeit eines neuen Gesetzes dessen Regelungen

in einem Planspiel auf Tauglichkeit und Anwendbarkeit überprüft werden sollten. Darüberhinaus vertrat er die Ansicht, dass Planung die Grundlage für soziale Gerechtigkeit schafft. Daher legte er großen Wert auf Vermittlung und Beteiligung der Menschen. Folgerichtig fand die von Hans Paul Barth und ihm entwickelte Sozialplanung Eingang in das neue Gesetz. Dies war ein Novum: zum ersten Mal war die Beteiligung von betroffenen Bürgern bei Maßnahmen der öffentlichen Hand ausdrücklich vorgeschrieben. Sie ist seither kontinuierlich weiterentwickelt und ausgeweitet worden. Darüberhinaus existierte nun erstmals ein bodenrechtliches Instrumentarium, mit dem öffentliche und private Interessen aufeinander abgestimmt werden konnten. Hilfestellung für die praktische Umsetzung gab das 1972 erschienene Standardwerk „Städtebauförderung für die Praxis“ von Hartmut Dieterich und Christian Farenholtz.

1976 wurde das Städtebauförderungsgesetz zum ersten Mal novelliert. Mit dem damals eingeführten Instrument der Erhaltungssatzungen erhielt der Schutz vorhandener baulicher und sozialer Strukturen Gesetzesrang. Eine Verdrängung der angestammten Bewohnerinnen und Bewohner eines Viertel sollte durch eine Begrenzung der zulässigen baulichen Maßnahmen und durch die Reduzierung von Umlagen auf die Miete aus einer Modernisierung verhindert werden. Dies markierte in der Praxis die endgültige Abkehr von der Planvorstellung der Flächensanierung hin zu kleinteiligen und behutsamen Sanierungsmaßnahmen, die nicht allein die Substanzschwächen des Gebiets in Form von maroden Gebäuden beheben, sondern auch Funktionsverluste des Quartiers abwenden.

In Stuttgart waren die Aufgaben der Stadterneuerung beim Amt für Bodenordnung angesiedelt, das im Oktober 1978 in Amt für Stadterneuerung umbenannt wurde. Bereits mithilfe des Bundesbaugesetzes begonnene Maßnahmen wurden in das Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) übergeleitet. Dies betraf die Sanierungsgebiete Stuttgart 1 -Schwabenzentrum- und Vaihingen 1 -Ortskern-, die noch nach dem Prinzip der Flächensanierung erfolgten, und Bad Cannstatt 1 -Altstadt- sowie Stuttgart 4 -Bohnenviertel-, bei denen man bereits von der ursprünglich geplanten Kahlschlagsanierung abrückte und behutsam erneuerte.

Weitere Sanierungsgebiete, die in diesem Jahrzehnt förmlich festgelegt wurden, waren Stuttgart 2 -Rotebühl-/Schwabstraße- und Stuttgart 3 -Bismarck-/Röte-/Gutenberg-/Seyfferstraße-, Bad Cannstatt 2 -Altstadt-, Weilimdorf 1 -Löwen Nord- im SE-Programm sowie Teile von Stuttgart-West im 14-Städte-Programm des Landes. Einige Gebiete wie das Gerber- und Leonhardsviertel wurden mit kommunalen Mitteln erneuert. Die Vorstellung, dass mit Hilfe des Städtebauförderungsgesetzes Sanierungsmaßnahmen rasch durchgeführt werden können, mußte in der Praxis revidiert werden. Manche der oben genannten Sanierungsgebiete nahmen wegen ihrer Komplexität trotzdem einen längeren Bewilligungszeitraum in Anspruch.



Die Ausweisung von Sanierungsgebieten benötigte nachvollziehbare Auswahlkriterien. Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung waren für ganz Stuttgart Gebietstypen definiert, die eine räumliche Abgrenzung von Entwicklungszielen ermöglichten und auf deren Grundlage unter anderem Sanierungsgebiete festgelegt wurden. 1976 wurde dieser Gebietstypenplan weiter konkretisiert und mündete in Entwicklungspläne für einzelne Stadtbezirke. Der Stadterneuerung fiel dort die Hauptaufgabe der Stadtentwicklung zu. Die Weiterentwicklung dieser Strategie führte 1979 zur Ausweisung von sogenannten Vorranggebieten für Stadterneuerung, einer Stuttgarter Besonderheit. Zunächst wurden 31 Gebiete festgelegt, die Defizite in Bezug auf ihre Bau- und Sozialstruktur, ihre Infrastruktur und ihre Wirtschafts- und Umweltbedingungen aufwiesen. Sie bildeten die Richtschnur für künftige Festlegungen von Sanierungsgebieten. In ihnen gilt ein besonderes Vorkaufsrecht, das zukünftige Planungen erleichtert. Die Ausweisung von SVG wird seither regelmäßig fortgeschrieben.

## Achtziger Jahre – Behutsame Stadterneuerung wird zum Standard

Wegweisend für den Paradigmenwechsel hin zu einer behutsamen Stadterneuerung waren die Hausbesetzungen in Berlin in den späten siebziger und achtziger Jahren. Tausende Wohnungen standen damals leer, die von Wohnungsbaugesellschaften gezielt auf Abriss bewirtschaftet worden waren. Dagegen richtete sich heftiger Widerstand in Form von „Instandbesetzungen“ und Demonstrationen, an denen sich zehntausende Berliner, auch aus bürgerlichen Kreisen, beteiligten. Für den Durchbruch auf der politischen Ebene sorgte eine 1979 für die Durchführung der „Internationalen Bauausstellung 1987“ gegründete Gesellschaft. Sie sollte u.a. Kreuzberg, einen Hauptschwerpunkt der Hausbesetzungen, erneuern. Schnell wurde erkannt, dass dies nicht in der bisher praktizierten Form und ohne eine Beteiligung der Betroffenen möglich war. 1982 formulierte die Gesellschaft ihren Ansatz in „12 Grundsätzen der behutsamen Stadterneuerung“. Stadterneuerung wird dabei als demokratisch organisierter Prozess unter Berücksichtigung baulicher und sozialer Strukturen und der Beteiligung der Betroffenen begriffen.

Die Bedeutung, die der Stadterneuerung als dem wichtigsten Instrument der Kommune für die Vitalisierung der Städte zukommt, wurde 1986 mit der Zusammenlegung des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes zum Baugesetzbuch unterstrichen. Damit ist die Stadterneuerung als Daueraufgabe im Gesetz verankert. Mit dieser Gewichtung korreliert in Stuttgart eine sprunghaft angestiegene Anzahl an Maßnahmen, die in diesem Jahrzehnt unter den neuen Vorzeichen angegangen wurden.



Standen in den siebziger Jahren in Stuttgart bei der Auswahl von Sanierungsgebieten die Beseitigung von innerstädtischen Kriegsfolgen und die Behebung von städtebaulichen Mißständen in vernachlässigten Wohnquartieren im Vordergrund, änderte sich nun der Schwerpunkt. Verkehrs- und Infrastrukturprobleme, soziale Problemlagen und zunehmend auch Belange des Umweltschutzes rückten bei der Festlegung von Sanierungsgebieten in den Mittelpunkt. Behutsame Stadterneuerung hieß, eine Stadtreparatur zu betreiben, die die Zufriedenheit der Menschen im Quartier im Blick hat und die örtlichen Strukturen unter dieser Prämisse wiederherstellt, ergänzt und fortentwickelt.

Zahlreiche Ortskerne in den Stuttgarter Außenbezirken wurden, je nach Schwere der städtebaulichen Mißstände, ins SEP oder in das Landessanierungsprogramm aufgenommen oder in Programmen für weniger gravierende Problemlagen wie dem Wohnumfeldprogramm (WUP) oder dem Programm einfache Stadterneuerung (PES) angemeldet. Von Hedelfingen über Obertürkheim, Untertürkheim, Bad Cannstatt, Feuerbach, Zuffenhausen, Stammheim und Weilimdorf bis nach Degerloch umgab ein Ring aus Sanierungsgebieten die Kernstadt. Kleinere Quartiere in den Innenstadtbezirken wie Heusteigviertel, Wilhelmsplatz, Heslach, Nordbahnhof-/Rosensteinstraße, Heilbronner-/Wolftramstraße, Stuttgart West und die Neckarvorstadt profitierten in dieser Zeit ebenfalls von Aufwertungsmaßnahmen. In den Gebieten Zuffenhausen 2 - Am Stadtpark- und Bad Cannstatt 4 -Zuckerfabrik- wurden zwei ehemalige Gewerbegebiete transformiert. In Zuffenhausen entstand eine innovative ökologische Wohnsiedlung im Grünen. Auf der Zuckerfabrik wurden Altlasten eines Industriebetriebs mikrobiologisch beseitigt und eine Nachnutzung als Gewerbeareal vorbereitet. Diese Erneuerungsmaßnahmen weisen thematisch bereits in das nächste Jahrzehnt, in dem in Stuttgart mehrere Konversionen von ehemaligen Militärarealen durchgeführt wurden.

### Neunziger Jahre – Wandel zur nachhaltigen Stadterneuerung

Große politische Umwälzungen wie das Ende des Kalten Krieges und die deutsche Wiedervereinigung bestimmten dieses Jahrzehnt. Auf wirtschaftlicher Ebene vollzog sich aufgrund des technischen Fortschritts der Übergang von der Industriegesellschaft zur Dienstleistungsgesellschaft. Einerseits fielen dadurch viele, insbesondere einfache, Arbeitsplätze weg, andererseits wurde dies jedoch durch Beschäftigung in den neuen Branchen der Informations- und Wissensgesellschaft, beispielsweise der Computerbranche, ausgeglichen. Gleichzeitig rückte die Erkenntnis, dass die Ressourcen, auf denen unser Wohlstand beruht, endlich sind, zunehmend ins kollektive Bewusstsein. In Folge bildeten sich ökologische Strömungen und Bewegungen in der Gesellschaft, die einen veränderten Umgang mit unserer Umwelt forderten.

Diese Transformationen bildeten sich auch in der Ausrichtung der Stadterneuerung ab. Nach der Stadtflicht in den achtziger Jahren wurde das Leben in der Stadt von bestimmten Milieus wieder als attraktiv empfunden. Diese Gentrifizierung führte zu erneuter Wohnungsknappheit in den prosperierenden Zentren. Umweltaspekte, obgleich schon länger im Sanierungsrecht verankert, gewannen in diesem Jahrzehnt größere Gewichtung. Unter diesen Vorzeichen wandelte sich die Ausrichtung der Stadterneuerung von der behutsamen zur nachhaltigen Stadterneuerung. Das galt zum einen für den Umgang mit Bodenverbrauch und Flächenversiegelung, wo der Schwerpunkt seither auf Innen- vor Außenentwicklung liegt. Zum anderen wurden energetische Aspekte bei der Wohnungsmodernisierung oder im Neubau bei einer Förderung stärker gewichtet. Nachhaltig hieß aber auch, dass die Städtebauförderung sich zu einem Instrument weiterentwickelte, das unterschiedliche Politikbereiche miteinander verknüpft und ganzheitlich im Quartier agiert. Sozial- und Gesundheitspolitik sowie Bildungs- und Beschäftigungspolitik werden neben den baulichen Aufgaben zunehmend in der Stadterneuerung berücksichtigt und koordiniert.

Zu Beginn des Jahrzehnts lag der Fokus der Städtebauförderung des Bundes klar auf den neuen Ländern. Mit dem Programm „Aufbau Ost“ wurden die großen Bestände an unsanierten Altbauten in den Innenstädten der neuen Bundesländer hergerichtet und die typischen Plattenbausiedlungen aufgewertet. Auch im Amt wurde „Aufbauhilfe“ geleistet: der stellvertretende Amtsleiter wechselte nach Ostdeutschland, und Kollegen von dort wurden zeitweise im Amt ausgebildet.

Gleichzeitig führte das Ende des kalten Krieges zum Abzug vieler in Deutschland stationierter ausländischer Streitkräfte. Unerwartet bot sich durch die freiwerdenden Areale die immense städtebauliche Chance, durch eine Konversion zügig großflächige Neubaupotentiale zu realisieren, ohne weiteren wertvollen Grund und Boden zu versiegeln. In Stuttgart konnte die Stadt nach dem Teilabzug amerikanischer Streitkräfte mehrere große Kasernenareale erwerben und mithilfe des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für eine zivile Nutzung entwickeln.

1994 wurde das Areal der vormaligen Robinson Barracks als Bad Cannstatt 8 -Burgholzhof- in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Bereits 1996 waren die planerischen und vertraglichen Grundlagen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme so weit fortgeschritten, dass mit den Abbrucharbeiten des alten Kasernengeländes begonnen werden konnte. 1999 zog bereits ein Großteil der neuen Bewohner ein, und 2005 war die Umsiedlung abgeschlossen. In 1.100 Wohneinheiten leben heute rund 2.400 Menschen. 1995 wurde das Gelände des ehemaligen Krankenhauses der US-Streitkräfte als Bad Cannstatt 7 -US-Hospital- ebenfalls ins Landessanierungsprogramm aufgenommen und als

Konversionsmaßnahme entwickelt. Bis 1999 entstanden durch Abbruch und Neubau 500 Wohneinheiten. Das denkmalgeschützte Gebäude Kneipweg 8 wurde zum sozialen Zentrum ausgebaut.

Die Konversion beider Gebiete war damals in vieler Hinsicht innovativ und setzte bundesweit Maßstäbe. Zum ersten Mal wurde im Burgholzof das Instrument der Planungswerkstätten angewandt, um eine qualitätvolle Bebauung sicherzustellen. Dabei entwickelten politische Entscheidungsträger, Investoren, Vertreter von Wohnungsbaugesellschaften, Kirchen, Sport- und Naturschutzvereinen, Architekten, Stadtplaner und Fachleute aus der Verwaltung gemeinsam konkrete Qualitätsziele im Hinblick auf Stadtplanung, Umwelt und Sozialstruktur als Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb. Auf dem Burgholzof wurden darüberhinaus zum ersten Mal in Stuttgart auch Flächen für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt. In beiden Gebieten war festgelegt, dass die Vorschriften des Wärmegesetzes von 1995 um 30% zu unterschreiten sind. Auf diese Weise entstanden damals zwei der größten Siedlungsgebiete mit Niedrigenergiestandard in Deutschland. 1999 wurde mit der Konversionsmaßnahme Zuffenhausen 4 -Im Raiser- ein weiteres Kasernenareal mit rund 240 Wohneinheiten entwickelt.

Auch in den anderen Stuttgarter Sanierungsgebieten wurde ab 1998 die energetisch vorbildliche Modernisierung Pflicht. Zuschüsse werden seither nur an Vorhaben vergeben, die unter den jeweils aktuellen Vorgaben der gültigen Wärmeschutzverordnung bleiben.

Die Erneuerung der Ortskerne der Vororte wurde in diesem Jahrzehnt fortgesetzt mit Sanierungsgebieten in Stammheim, Untertürkheim, Wangen, Degerloch, Möhringen und Vaihingen. In Bad Cannstatt wurde das Amt beiderseits des Neckars in der Neckarvorstadt und im Bereich um die Teinacher Straße aktiv. Auch in den Innenstadtbezirken wurden Gebiete festgelegt. Mehrere Baublöcke im Westen, das Leonhardsviertel und die zentrale Achse von Heslach zwischen Südheimer Platz und Marienplatz profitierten von einer Förderung. Im Sanierungsgebiet Feuerbach 2 -Ost- wurde ein Gewerbegebiet ertüchtigt. Die ehemalige Rhestahlhalle im Gebiet entfaltet seit ihrer Umwandlung zum neuen Standort des Theaterhauses überregionale Strahlkraft.

### Nuller-Jahre – „Was die Stadt im Innersten zusammenhält“

So überschrieb 2005 die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung ihre Jahrestagung, und diese Formulierung charakterisiert auch treffend dieses Jahrzehnt, in dem die Menschen ihren Platz in einer zunehmend komplexeren, globalisierten Welt finden müssen. Historische Zäsuren wie die Terroranschläge auf das World Trade Center 2001 und weltweite Wirtschaftskrisen wie die Bankenkrise von 2008 erschütterten auch die Bundesrepublik. China stieg zu einer Industriemacht auf, während Deutschland zu Beginn des Jahrzehnts in einer tiefen Rezession mit vier Millionen Arbeitslosen steckte. Reformen auf den Feldern Bildung, Rente, Arbeits- und Sozialpolitik waren nötig, wollte man im internationalen Wettbewerb mithalten. Die bis heute kontrovers diskutierten Arbeitsmarktreformen wie Hartz IV hatten einerseits einen bis dahin beispiellosen Sozialabbau zur Folge, brachen andererseits aber auch verkrustete Strukturen auf und ermöglichten eine erfolgreiche Bekämpfung der Arbeitslosigkeit und einen anhaltenden Konjunkturaufschwung. Die Reformen verlangten aber vielen Menschen sehr viel ab. Nicht jede und jeder konnte mithalten. Die Schere zwischen Arm und Reich vergrößerte sich, Kinder- und Altersarmut, aber auch Ausgrenzung und Stigmatisierung nahmen zu. Dass nun mehr Eigeninitiative zur Bewältigung des eigenen Lebens verlangt wurde, führte auch zu einer Individualisierung der Lebensgestaltung und damit einhergehend einer Pluralisierung der sozialen Milieus und Lebensstile. Das hatte Folgen für das Leben in der Stadt, denn gesellschaftlicher Zusammenhalt wird real im unmittelbaren Lebensumfeld, im Quartier gelebt. Das 1999 aufgelegte Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ setzt genau dort an. Kennzeichnend ist der integrierte Ansatz, mit dem städtebaulich, wirtschaftlich, demografisch und sozial benachteiligte Stadtteile stabilisiert und aufgewertet werden sollen. Investive Maßnahmen, die auf die Verbesserung des Wohnumfelds, der Infrastruktur des Quartiers und der Wohnungsqualität abzielen, werden flankiert von nicht-investiven Maßnahmen, die lebendige Nachbarschaften schaffen und den sozialen Zusammenhalt stärken sollen. Teilhabe und Integration, auch am Arbeitsmarkt, soll gefördert, Familienfreundlichkeit, Generationengerechtigkeit und gute Nachbarschaft gelebt werden. Dazu stehen dem Programm auch Begleitprogramme wie „Biwaq - Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ oder „LOS - Lokales Kapital für soziale Zwecke“ und sein Nachfolger „Stärken vor Ort“ und andere zur Verfügung.

Das 1999 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Mühlhausen 1 -Freiberg/Mönchfeld- war bundesweit eines der ersten Gebiete dieses neuen Programms. Mit Möhringen 3 -Fasanenhof-, Zuffenhausen 6 -Rot-, Weilimdorf 4 -Giebel-, Bad Cannstatt 20 -Hallschlag- und Mühlhausen 3 -Neugereut- kamen in diesem Jahrzehnt in rascher Folge weitere Soziale Stadt Gebiete dazu, denn der integrierte Ansatz des Programms ermöglichte eine passgenaue,



auf die spezielle Struktur des Gebiets zugeschnittene Vorgehensweise unter einer noch umfassenderen Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner, deren aktives Engagement am Entwicklungsprozess ihres Stadtteils ausdrücklich erwünscht war und von einem im Quartier angesiedelten Stadtteilmanagement organisiert und koordiniert wird. Es hat sich gezeigt, dass die unter Mitwirkung der im Viertel lebenden und arbeitenden Menschen durchgeführten Maßnahmen und Projekte eine viel größere Akzeptanz erfahren und dadurch eine stärkere Nachhaltigkeit entfalten.

Deshalb wurde vom Amt der - erfolgreiche - Versuch gewagt, auch im 2007 festgelegten Gebiet Stuttgart 26 -Hospitalviertel ein so vom Gesetz im SE-Programm nicht vorgesehenes Stadtteilmanagement zu etablieren. Mit dem Forum Hospitalviertel existierte bereits ein engagierter Verein vor Ort, dem die Koordinierung der Bürgerbeteiligung übertragen wurde. Inzwischen hat sich dieser Ansatz einer Stadtteilassistentin auch in Gebieten ausserhalb der Sozialen Stadt durchgesetzt und ist ebenso wie ein integriertes Handlungskonzept fester Programmbestandteil und Fördervoraussetzung.

Nachdem der langjährige Amtsleiter Hans-Reinhard Schäfer 2003 in den Ruhestand ging, wurde das Amt für Stadterneuerung aus Gründen der Haushaltskonsolidierung mit dem Stadtplanungsamt zum Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zusammengelegt. Im gleichen Jahr erfolgte die Aufnahme des ehemaligen Güterbahnhofareals Bad Cannstatt in das EU-Förderprojekt REVIT, einem Programm zur Revitalisierung von aus der Nutzung gefallenem Gewerbebrachen. Heute entsteht hier auf den leereräumten Flächen das Neubaugebiet Neckarpark. In zwei Modellvorhaben der Nationalen Stadtentwicklungspolitik wurde anschliessend an REVIT untersucht, wie sich die Standortfaktoren Bildung (in Form eines neuartigen Bildungskonzepts für das Quartier) und Low Energy (in Form von besonders nachhaltigen Baustandards) positiv für die Aufsiedelung des Stadtteils nutzen lassen. Die angrenzenden Bereiche Veielbrunnen und Veielbrunnen West wurden als Sanierungsgebiete im Programm Stadtumbau West festgelegt, um die durch das Spannungsfeld von Wassernutzung, Industrie und Wohnen geprägten Quartiere zu stärken. Weitere Vororte profitierten von einer Städtebauförderung, darunter zwei Teilbereiche in Feuerbach sowie die Geschäftszentren von Plieningen, Rohracker, Stammheim und Zuffenhausen. Im Zuge der Fußballweltmeisterschaft 2006 in Deutschland wurden Abschnitte der Innenstadt aufgewertet. Der Bereich um die Burgstallstraße in Heschl, der Hölderlinplatz im Westen und das Gebiet zwischen Ostendplatz und Gaskessel im Osten wurden ebenfalls in Förderprogramme aufgenommen.

### **Zehner-Jahre – „Wem gehört die Stadt? Zusammenhalt und Zukunft – nur mit starken Städten“**

75% der europäischen Bürgerinnen und Bürger leben mittlerweile in der Stadt. Im Vorwort zur 2007 verabschiedeten Leipzig Charta heißt es: „Auf Dauer können die Städte ihre Funktion als Träger und im Sinne der Lissabon-Strategie nur wahrnehmen, wenn es gelingt, die soziale Balance innerhalb und zwischen den Städten aufrechtzuerhalten, ihre kulturelle Vielfalt zu ermöglichen und eine hohe gestalterische, bauliche und Umweltqualität zu schaffen.“ Die Charta verpflichtet die Mitgliedsstaaten der EU demnach zu einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung. Diesem Verständnis folgen auch die Mitglieder des deutschen Städtetages, von dessen 36. Hauptversammlung in Stuttgart 2011 das in der Überschrift zitierte Motto stammt. Die Bewältigung gesellschaftlicher Aufgaben wie Bildung, Integration, demografischer Wandel, Umwelt- und Klimaschutz findet in der Stadt statt. Stadterneuerung als Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung sichert eine lebenswerte Stadt für uns alle.

Weltweit überschatteten große Bedrohungen dieses Jahrzehnt. Das Reaktorunglück von Fukushima 2011 leitete in der Bundesrepublik die Abkehr von der Kernkraft und die Energiewende ein. Terroranschläge, unter anderem in Paris, London oder 2016 in Berlin auf dem Weihnachtsmarkt am Breitscheidplatz, erschütterten unsere weltoffenen, toleranten Städte. Auch die Flüchtlingskrise von 2015 stellte den Zusammenhalt in Deutschland auf eine große Bewährungsprobe. Galten die Zehner-Jahre als das heißeste Jahrzehnt der Menschheitsgeschichte, nehmen auch in dieser Dekade Wetterextreme wie Starkregen und Hochwasser oder Dürre und tropische Hitzetage weiter zu und setzen die Welt bei der Bekämpfung des Klimawandels unter Zugzwang. 2015 wird in Paris das zwei-Grad-Ziel vereinbart; die „Fridays for future“-Bewegung erhöht gegen Ende des Jahrzehnts den Handlungsdruck auf Politik und Gesellschaft.

Diese Themen schlagen auch in der Stadterneuerung auf, wobei die energetische Sanierung des Gebäudebestands schon seit vielen Jahren ein prioritäres Ziel der Stadterneuerung in Stuttgart ist. Für die Klimaanpassung unserer Stadt wird das Stuttgarter Grünprogramm wieder – in stark erweiterter Form – aufgelegt. Auch das Thema bezahlbares Wohnen tritt durch den Zuzug vieler Menschen weiter in den Vordergrund. Durch das Stuttgarter Innenentwicklungsmo(d)ell (SIM) können seit 2011 Flächen für dringend benötigten preiswerten Wohnungsbau abgeschöpft werden. Die Stabsstelle Wohnen im Amt wurde aufgelöst und dem Sachgebiet Wohnbauentwicklung zugeordnet. Die Abteilung Wohnen ist nun nicht mehr dem Liegenschaftsamt zugeordnet; auch sie wechselte zum Amt 61 und verdeutlicht die enge Verknüpfung der Aufgabengebiete. Der Bedeutungszuwachs des Themas Wohnen wird 2019 mit der Umbenennung des Amtes in Amt für Stadtplanung

und Wohnen unterstrichen. Zu den laufenden Soziale Stadt Gebieten kommen Gablenberg, Dürtlewang und Münster hinzu. Die beiden Sanierungsgebiete zwischen Cannstatter Bahnhof und Neckar werden um Bad Cannstatt 17- Neckarpark, Teilgebiet 1-ergänzt. In diesem Jahrzehnt entstehen rund um den Neckarpark einige herausragende Projekte: 2012 wird das Cann, ein Familien- und Generationenzentrum sowie Jugendhaus mit angeschlossenenem Jugendhotel eingeweiht. Das Museum „Straßenbahnwelt Stuttgart“ eröffnet 2014 in einem ehemaligen Depot der SSB. Ein Kontorgebäude aus den zwanziger Jahren beherbergt nun das Stadtarchiv, und das alte Zollamt wird zurzeit für eine Kulturnutzung entwickelt. Die Umwandlung eines ehemaligen hochbelasteten Gewerbebestands zu innovativem Wohnen und Gewerbe am Bahnhof in Feuerbach wird im Programm Stadtumbau West gefördert. Münster wurde ins Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Die Reihe der Ortszentrensanierungen setzt sich mit den in das Landessanierungsprogramm aufgenommenen Gebieten Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße-, Stuttgart 30 -Kaltental- und Vaihingen 4 -östliche Hauptstraße- fort. Über das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren werden die Gebiete Stuttgart 28 -Bismarckstraße-, Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach- und Stuttgart 27 -Innenstadt- gefördert. Hier ragen als Leuchtturmprojekte der Umbau des Wilhelmispalais zum 2018 eröffneten Stadtmuseum und die gerade beginnende Modernisierung der Villa Berg heraus.

### **Ausblick – Die resiliente Stadt**

Die Ausdifferenzierung der Städtebauförderung in zahlreiche Spezialprogramme, die in den letzten zwanzig Jahren stattgefunden hatte, hat der Bund zugunsten einer Reduzierung auf nur drei Programme zurückgenommen. Diese sind aber flexibler ausgestattet, so dass nach wie vor auf unterschiedliche Problemlagen adäquat eingegangen werden kann. 2020 wurde mit Stuttgart 32 -Gaisburg- das erste Gebiet ins neue Programm „Lebendige Zentren“ aufgenommen, das die Programme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ unter der Zielsetzung, identitätsstiftende Standorte für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur zu schaffen, verknüpft. Der erfolgreiche Dauerbrenner "Soziale Stadt" wird vom neuen Programm "Sozialer Zusammenhalt" abgelöst. Die Förderziele Integration und Zusammenhalt, Wohn- und Lebensqualität im Quartier bleiben erhalten. Ein stärkerer Fokus wird nun auf die Mobilisierung von Teilhabe und ehrenamtlichem Engagement gelegt. Der Nachfolger des Stadtumbau-Programms heißt "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" und nimmt verstärkt Maßnahmen zur Klimafolgeanpassung in den Blick. Die Brachflächenentwicklung zur Unterstützung des Wohnungsbaus bzw. zur Entwicklung neuer Quartiere ist ein weiterer Förderschwerpunkt. Unverändert steht den Kommunen in Baden-Württemberg das bewährte Landessanierungsprogramm zur Verfügung. Im europäischen Vergleich stehen deutsche

Städte gut da, und in Umfragen wird Stuttgart beständig eine hohe Lebensqualität bescheinigt. 180 Nationen leben hier weitgehend friedlich zusammen. Dies ist keine Selbstverständlichkeit, sondern auch ein Ergebnis von 50 Jahren kontinuierlicher Stadterneuerung, die dort ansetzt, wo Quartiere in ihrer Entwicklung stagnieren und abgehängt zu werden drohen.

Auch künftig werden die Herausforderungen für die Stadterneuerung nicht weniger, nur die Schwerpunkte sind anders gesetzt. Um im globalen Wettkampf zu bestehen, müssen Städte stark und resilient gegenüber Krisen und Veränderungen aufgestellt sein. Die Dynamik, mit der diese Bewährungsproben auf unsere Städte zukommen, nimmt zu, wie die weltweite COVID-19-Pandemie aktuell dramatisch aufzeigt. Stadterneuerung trägt dazu bei die Anpassungsfähigkeit und die Widerstandsfähigkeit der Städte zu erhöhen. Wie wichtig gute Wohnverhältnisse und ein ansprechendes Wohnumfeld mit Grünanlagen und Spielplätzen sowie ein gutes soziales Miteinander für die Menschen sind, konnte man im Lockdown hautnah erleben.

Die Stadterneuerung mit ihren flexiblen Instrumenten und der intensiven Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in den Entwicklungsprozess wird auch weiterhin ein unverzichtbarer Baustein sein, um Stuttgarts Qualitäten zu erhalten und weiterzuentwickeln.







## I. Sanierungsverfahren 2015 bis 2020

### Einleitung – Stadterneuerung wird niemals fertig

#### Innenstadtbezirke

Stuttgart 26	-Hospitalviertel-
Stuttgart 27	-Innenstadt-
Stuttgart 28	-Bismarckstraße-
Stuttgart 29	-Teilbereich Stöckach-
Stuttgart 30	-Gablenberg-
Stuttgart 31	-Kaltental-
Stuttgart 32	-Gaisburg-

#### Äußere Stadtbezirke

Bad Cannstatt 16	-Veielbrunnen-
Bad Cannstatt 17	-Neckarpark-
Bad Cannstatt 20	-Hallschlag-
Botnang 1	-Franz-Schubert-Straße-
Feuerbach 7	-Wiener Platz-
Mühlhausen 3	-Neugereut-
Münster 1	-Ortsmitte-
Vaihingen 3	-Dürtlewang-
Vaihingen 4	-Östliche Hauptstraße-
Weilimdorf 4	-Giebel-
Zuffenhausen 8	-Untertal Straße-



# Einleitung – Stadterneuerung wird niemals fertig

Entsprechend den Gesetzen der Evolutionslehre sind die Städte am erfolgreichsten, die sich am besten an die wechselnden Anforderungen von Gesellschaft und Umwelt anpassen. Anpassung heißt Veränderung, und diese wird in Stuttgart durch die Stadterneuerung nicht nur begleitet, sondern auch unterstützt und zum Teil sogar gesteuert.

Betroffen von diesen Anpassungen oder besser Fortschreibungen der Stadterneuerung sind so zentrale Themen wie Klimaschutz, sozialer Frieden und Beteiligung.

So sind die Ziele in den Sanierungsgebieten nicht darauf beschränkt, bestehende Grünanlagen aufzuwerten und an die Bedürfnisse der Menschen in der Umgebung anzupassen, sondern diese werden auch gänzlich neu erschaffen an Stellen, die bis dahin versiegelt und untergenutzt waren. Dies reicht von der großen Anlage Veielbrunnenpark in Bad Cannstatt über das großzügig begrünte Wohnumfeld des Olga-Areals im Westen bis hin zur kleinen, aber klimatisch wirksamen Begrünung einer Straßenmittelsinsel in der Neckarstraße im Osten Stuttgarts.

Der schon immer angespannte Wohnungsmarkt in Stuttgart hat sich in den zurückliegenden zehn Jahren zu einer ernst zu nehmenden Unterversorgung entwickelt. Da in den Sanierungsgebieten das Besondere Städtebaurecht gilt, gibt es auch besondere rechtliche Möglichkeiten, die vor allem in den neueren Gebieten ausgeschöpft werden, um erschwingliche Mietwohnungen zu erhalten oder zu schaffen, um Vorkaufsrecht auszuüben, und um Bodenspekulationen zu unterbinden. In mittlerweile fünf Gebieten ist die Schaffung von preiswertem Mietwohnungsraum sogar ein mit Satzung festgelegtes Sanierungsziel.

Wenn ein Gebiet durch die Maßnahmen der Sanierung aufgewertet wird, birgt dies immer auch die Gefahr von Verdrängungen oder Benachteiligungen der einkommensschwächeren Bewohner. Auch mit der stetigen Weiterentwicklung der Sozialplanung steht inzwischen eine Vielzahl von Unterstützungs- und Steuerungsmöglichkeiten zur Verfügung, um solche negativen Folgen zu verhindern oder für die Betroffenen zu kompensieren. Die gesetzlichen Regelungen zum Sozialplan sind eher allgemein gefasst. Stuttgart legt die so geschaffenen Ermessensspielräume sehr umfassend zu Gunsten der Sanierungsbetroffenen aus und nimmt dabei als Stadt eine Vorreiterrolle ein.



Die Stadterneuerung ist nicht nur mit rechtlichen Instrumenten ausgestattet, sondern auch mit Fördermitteln. So bleibt ein Projekt von seiner ersten gedanklichen Entwicklung über die Planung und Finanzierung bis hin zur baulichen Umsetzung in einer Hand. Das ermöglicht unter anderem die Sicherstellung einer kontinuierlichen Beteiligungskultur von Beginn an. Auch hier nimmt die Stadterneuerung bereits seit den ersten Gebieten des Förderprogramms Soziale Stadt Ende der 90er-Jahre eine Vorreiterrolle ein. Nicht nur pandemiebedingt werden laufend neue Formate und Methoden erprobt, um niedrighschwellige Zugänge von Interessierten und Betroffenen zu den Planungsprozessen zu ermöglichen. In den Fördergebieten werden ehrenamtliche Strukturen aufgegriffen oder geschaffen, die im besten Fall nach Aufhebung der Sanierung in den jeweiligen Gebieten fortbestehen und somit den in der Sanierung gewachsenen Zusammenhalt verstetigen. Beispielhaft sei hier das Sanierungsgebiet Stuttgart 28 -Bismarckstraße genannt. Dort werden ehrenamtlich sogenannte Platzgespräche durchgeführt, um die Themen der Stadterneuerung öffentlich zu diskutieren und transparent zu machen.

Wenn es weiterhin gelingt, nicht nur die Stadt zu erneuern, sondern auch stetig die Stadterneuerung selbst, wird diese auch in Zukunft einen wichtigen Beitrag zur Anpassungsfähigkeit und Resilienz von Stuttgart leisten können.

- 1 Verkehrsversuch – der abgesperrte Abschnitt der Bismarckstraße inspiriert die Menschen
- 2 Bürgerbeteiligung zur Entwicklung des Nutzungskonzepts für die Villa Berg, Foto Leif Piechowski





## I. Sanierungsverfahren 2015 bis 2020

### Innenstadtbezirke

Stuttgart 26	-Hospitalviertel-
Stuttgart 27	-Innenstadt-
Stuttgart 28	-Bismarckstraße-
Stuttgart 29	-Teilbereich Stöckach-
Stuttgart 30	-Gablenberg-
Stuttgart 31	-Kaltental-
Stuttgart 32	-Gaisburg-



# Sanierung Stuttgart 26 -Hospitalviertel-

Gebiet Nr. **2** in der Übersichtskarte



## Religiöse Vielfalt nah beieinander

Das Hospitalviertel beherbergt unterschiedliche religiöse Einrichtungen. Besonders prägend ist der heute evangelische Hospitalhof, der Namensgeber des Quartiers ist und auf ein Dominikanerkloster im Herzen der zweiten Stuttgarter Stadterweiterung zurückgeht. Auch die jüdische Gemeinde Stuttgarts legte Mitte des 19. Jahrhunderts mit der ersten, später von Nationalsozialisten zerstörten Synagoge ihren Schwerpunkt in die Hospitalstraße. Seit deren Wiederaufbau wurde diese zum württembergischen Zentrum der israelitischen Religionsgemeinschaft.

## Muslimischer Gebets- und Begegnungsort

Passend wäre im Hospitalviertel, wenn auch Muslime im Quartier eine religiöse Heimat finden könnten. Aus diesem Grund wurde ein studentischer Wettbewerb für Gebetsräume ausgelobt, mit anschließender Ausstellung der ermutigenden Entwürfe im Stadtpalais. Als theoretischer Baugrund wurde die untergenutzte Grünfläche beim ehemaligen Büchsentor vorgesehen. Das Ziel,

der religiösen Vielfalt angemessene Bedeutung zu verleihen, ist mit einer Satzungsergänzung aufgenommen worden, ebenso wie das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu stärken. Vielleicht können damit noch vor Ablauf der Sanierungszeit neue Weichen gestellt werden.

## Vorfläche Synagoge und Hospitalstraße

Der öffentliche Raum vor der Synagoge wird der Bedeutung des Ortes nicht gerecht. Entsprechend wurde in engster Zusammenarbeit mit der Israelitischen Religionsgemeinschaft Württembergs eine Umgestaltung erarbeitet, um öffentlichen und privaten Raum tagsüber zusammen erlebbar zu machen und auf diese Weise eine Vorfläche zur Synagoge inmitten der eher engen Straße auszubilden. Dieser verkehrsfreie „Platz“ wird zusammen mit dem zweiten Abschnitt der Hospitalstraße Richtung Hospitalplatz als letztes Umgestaltungsprojekt 2022 fertiggestellt und verbindet somit zwei religiös geprägte Orte. Die historisch wichtige Hospitalstraße wandelt sich vom Parkplatz zum Lebensort.



## Sanierung Stuttgart 26 -Hospitalviertel- Projektdaten

**Lage** Stadtbezirk Mitte

**Gebietsgröße** 17 Hektar

**Programm** ASP – Bund-Länder-Programm Innenentwicklung Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (bis 2013 SEP)

**Förderrahmen** 4,5 Millionen Euro, ZIP 1,8 Millionen Euro

**Programmlaufzeit** 2007 bis 2022

## Sanierungsziel erreicht

Der Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg verwandelte das einstige Wohnquartier zu einem Büro- und Verwaltungszentrum, die Zahl der Bewohner schrumpfte bereits 1960 auf ein Viertel des Vorkriegsstands und ging seither stetig weiter zurück. 2006 war die Wohnnutzung auf einen Flächenanteil von gerade mal zehn Prozent zurückgedrängt worden. Nicht zuletzt, um dieser Verödung entgegen zu wirken, gründete sich 2002 der gemeinnützige Verein Forum Hospitalviertel. Ziele dieses Zusammenschlusses von Institutionen, Gewerbetreibenden und Anwohnern des Viertels sind die Stärkung des Zusammenhalts, die Verbesserung der Außenwirkung, die städtebauliche Aufwertung und die bessere Verzahnung mit der umgebenden Stadt.

Bis in die Nuller-Jahre hinein war der öffentliche Raum des Hospitalviertels geprägt von erheblichen Mängeln. Platzräume waren nicht erkennbar, die Wege erschienen vernachlässigt und in der Führung unklar, die Begrünung wirkte fehlplatziert. Der ruhende Verkehr war die vorherrschende Nutzung; selbst unterirdisch wirkte er mit Toren und Rampen in das Straßenbild hinein. Ein Umdenken der Stadtverwaltung wurde mit der 2003 beauftragten städtebaulichen Rahmenplanung des Büros Prof. Gerd Baldauf deutlich. Die Vorschläge zur Aufwertung der öffentlichen Flächen, zur Hierarchisierung des Straßensystems, zur Bildung von Nutzungsschwerpunkten und zur Vernetzung mit den angrenzenden Stadtteilen wurden zum ersten Impuls für eine umfassende Umwandlung. Mit einher ging eine Umkehr der Betrachtungsweise dieser öffentlichen Räume: Die Straßen sind nicht mehr nur die linearen Erschließungen der Bebauung, sondern sie bilden eine Ebene, die auch zur Definition und Präsentation der baulichen Nutzungen beiträgt und sie nicht nur funktional, sondern auch gestalterisch verbindet.

Mit der Festlegung des Hospitalviertels 2006 als Sanierungsgebiet wurde dieser konzeptionelle Aufbruch mit den Mitteln und Kompetenzen der Städtebauförderung verknüpft. Die Sanierungssatzung wird voraussichtlich 2023/24 aufgehoben. Das Quartier hat mit der Umgestaltung des Hospitalplatzes und anschließender Straßen, der Freiflächengestaltung des Jugendhauses samt der Umgestaltung der Firnhaber Straße, der neuen Vorfläche vor der Synagoge, mehreren Hochbausanierungen und Umnutzungen zu Wohnzwecken sein Gesicht deutlich verändert und wurde zu einem neu entdeckten, modernen Stadtraum mit langer Geschichte.

[www.forum-hospitalviertel.de](http://www.forum-hospitalviertel.de)

- 1 Ein Platz mitten in der Straße, Synagogenvorplatz (Werkplanung)
- 2 Bürgerbeteiligung Synagogenvorplatz, Planungstreffen 2019
- 3 Baustein für ein religiöses Miteinander, Studienprojekt (Modell)
- 4 „Bankgeheimnis“, eine hochwertige Bank als Statement gegen Gentrifizierung
- 5 Blaue Stühle in der Fußgängerzone rund um den Hospitalplatz, Upcyclingprojekt





# Sanierung Stuttgart 27 -Innenstadt-

Gebiet Nr. **3** in der Übersichtskarte



Die Innenstadt zwischen Rathaus und Tagblattturm ist geprägt von wenig qualitativollen überdimensionierten Nachkriegsbauten sowie ausgeprägtem Parkplatzsuchverkehr und verlangte nach einer grundlegenden Aufwertung. Ein Schwerpunkt der Sanierung war deshalb die Neugestaltung des Eichstrassen-Areals als Fußgängerbereich mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Rathausgarage, ein Parkhaus mit drei oberirdischen Parkdecks, wurde durch einen hellen Neubau ersetzt. Weiterhin kann dort in reduziertem Umfang in den Tiefgeschossen geparkt werden. Im Erdgeschoß ist nun Raum für Handel und Gastronomie, die zur Belebung der Fußgängerzone beitragen. Die Stadtkämmerei und eine Kindertagesstätte nutzen die Obergeschosse. Rund um den Neubau wurden die öffentlichen Flächen zu einem attraktiven Fußgängerbereich umgebaut. Die freundliche Gestaltung mit hellem Pflaster, Baumpflanzungen, Sitzgelegenheiten und einem Trinkwasserbrunnen schafft Aufenthaltsqualität.



1

Die Gebäude Nadlerstraße 4/Steinstraße 2 wurden umfassend saniert und umgebaut. Ein Boutiquehotel mit Restaurant im Erdgeschoss soll 2021 eröffnen. Die öffentlichen Flächen vor dem Hotel werden, angelehnt an das Konzept im angrenzenden Eich-Areal, ansprechend gestaltet. Attraktive Fußwegeachsen im Quartier sorgen für eine funktionale und gestalterische Vernetzung des Stadtviertels. Mit dem Rückbau der Kaufhof-Überführung über die Steinstraße wird auch die Sichtachse zwischen Rathaus und Tagblattturm wieder hergestellt.

Modernisierungen vorwiegend privater denkmalgeschützter Häuser tragen dazu bei, den Einzelhandel zu stabilisieren und Wohnen im Zentrum zu ermöglichen. Dies ist besonders im Bereich um den Hans-im-Glück-Brunnen gelungen. Beispiele sind die gründerzeitlichen Gebäude Geißstraße 1 und 7, Eberhardstraße 12 und Nadlerstraße 14. Das Eckhaus Eichstraße 19 hat die Stadt im Wege des Vorkaufrechts erworben. Die Projektgruppe „Rosenstein“ der Stadtplanung mit Präsentationsräumen im Erdgeschoß sowie ein Teil des Kulturamts werden dort Platz finden.



2

## Sanierung Stuttgart 27 -Innenstadt- Projektdaten

**Lage** Stadtbezirk Mitte – Citylage

**Gebietsgröße** 6,1 Hektar

**Programm** ASP – Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

**Förderrahmen** 25,4 Millionen Euro

**Programmlaufzeit** 2010 bis 2023

- 1 Alte Rathausgarage - Abbruch 2017
- 2 Neubau Eich-Areal mit Fußgängerzone
- 3 Eckhaus Eichstraße 19
- 4 Geißstraße 7 am Hans im Glück-Brunnen
- 5 Bestand Steinstraße/Abbruch 1. HJ 2021/Straßenumgestaltung geplant
- 6 Querspanne zwischen Marien- und Tübinger Straße
- 7 Stadtpalais eröffnet am 14. April 2018



3



4



5

Am 14. April 2018 wurde das neue Stuttgarter Stadtmuseum eröffnet. Aus dem Wilhelmspalais wurde das Stadtpalais, das heute mit seinem offenen Konzept im kulturellen Leben der Stadt eine bedeutende Rolle spielt. Lederer Ragnarsdóttir Oei Architekten haben die denkmalgeschützte Gebäudehülle bewahrt und im Innern die Räume für das moderne Museumskonzept neu gebaut. 18,2 Millionen Euro aus der Städtebauförderung kamen hier zum Einsatz, was den ungewöhnlich hohen Förderrahmen des Sanierungsgebiets erklärt.

Die Umgestaltung der so genannten „Querspanne“, dem Strassenzug Eberhard- und Torstraße vom Wilhelmsplatz bis zur Kronprinzstraße, ist ein weiteres Projekt der Sanierung. Nachdem der Verkehr weitgehend nach Westen auf den City-Ring verlagert werden konnte, wurde die direkte Verbindung zwischen Wilhelmsplatz und Rotebühlplatz unterbrochen, mit der Ausnahme für Busse, Taxis und Fahrräder. Es folgte die Umgestaltung der Verkehrsflächen entsprechend der Verkehrsberuhigung in Abschnitten. Der fertiggestellte erste Bauabschnitt zwischen Tübinger und Kronprinzstraße dient dem Fußverkehr. Schmale Fahrspuren, breite Gehwege und ein Belag, der optisch deutlich macht, dass Fußgänger hier Vorrang haben, bilden das Gestaltungskonzept und verbinden die Tübinger- besser mit der Königstraße. Der zweite Bauabschnitt zwischen Tübinger Straße und Wilhelmsplatz ist planerisch vorbereitet und soll auf Baustelle gehen, sobald die zahlreichen Hochbaumaßnahmen in diesem Bereich abgeschlossen sind, voraussichtlich 2023.

Um die Aufwertung der Innenstadt in diesem Bereich fortzuführen, hat die Stadt für die Kaufhof-Liegenschaften, speziell die Kaufhof-Garage, ihr Vorkaufrecht ausgeübt. Hier kündigt sich eine weitere positive Entwicklung an. Ansonsten sind in der Sanierung

Stuttgart 27 -Innenstadt- alle Maßnahmen umgesetzt oder auf der Zielgeraden. Der Stuttgarter Gemeinderat hat sich dem Leitbild „eine lebenswerte Stadt für alle“ verpflichtet. Die Stadterneuerung hat im Quartier Innenstadt maßgeblich zu diesem Ziel beigetragen.



6



7



# Sanierung Stuttgart 28 -Bismarckstraße-

Gebiet Nr. **4** in der Übersichtskarte



Der Stuttgarter Westen mit seinen gründerzeitlichen Altbauten ist ein überaus gefragter Wohnstandort. Diesen Bestand gilt es zu pflegen und baulich weiterzuentwickeln. Als Ausgleich zu der dichten Bebauung kommt dem öffentlichen Raum eine besondere Bedeutung zu. Mit dem 2013 förmlich festgelegten und zweimal erweiterten Sanierungsgebiet im Umfeld der Bismarckstraße setzt die Stadt ihre kontinuierliche Erneuerung im Westen fort.

Auslöser war die Umnutzung der Fläche des ehemaligen Olga-hospitals zum Wohnen. Die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im Umfeld dieser großflächigen Baumaßnahme stellt sicher, dass die angrenzenden Bereiche ebenfalls eine entsprechende Aufwertung erhalten. Inzwischen konnten dort die teilweise preisgekrönten Neubauten bezogen werden. Genau gegenüber wurde der Park am Gesundheitsamt umgestaltet und als Gegenpol zur geschäftigen Schloßstraße als ruhige, grüne Oase angelegt. Im öffentlichen Teil des Parks laden gelbe und grüne Liegestühle zum Ausruhen und Erholen ein, ergänzt durch Spielflächen für Kinder. Ein Teil

der Anlage ist nicht öffentlich und gehört als Freispielbereich zu der neu im Gebäude eingerichteten Tageseinrichtung für Kinder. Der Weg durch den Park ist barrierefrei. Der sich anschließende Kreuzungsbereich Senefelder-/Leuschnerstraße wurde ebenfalls umgestaltet. Gehwegnasen engen die Fahrbahn ein und erleichtern das Queren und den Zugang zum Park. Zwei Baumquartiere werten die Kreuzung auf.

Bei allen Maßnahmen werden die Bürgerinnen und Bürger einbezogen. Das Interesse am Sanierungsprozess ist groß und das ehrenamtliche Engagement ausgeprägt und kontinuierlich. Die Bürgerbeteiligung ist im „Forum lebendiger Westen“ organisiert. Die örtlichen Vereine, Initiativen, sozialen Einrichtungen und Fraktionen des Bezirksbeirats sind dort vertreten. Als Bindeglied zur Verwaltung fungiert die modulare Stadtteilassistentin, mit der das Büro GRiPS beauftragt ist. Ein Newsletter zum Stand der wichtigsten Vorhaben erscheint nach Bedarf. Mit interessanten Aktionen der Ehrenamtlichen, wie z.B. den sogenannten Platzgesprächen, gelingt



## Sanierung Stuttgart 28 -Bismarckstraße- Projektdaten

**Lage** Stadtbezirk West  
**Gebietsgröße** 14 Hektar  
**Programm** ASP Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, ab 2020 LZP Lebendige Zentren  
**Förderrahmen** 8,4 Millionen Euro  
**Programmlaufzeit** 2013 bis 2022  
**Stadtteilassistentin** Ute Kinn, Büro GRiPS



es regelmäßig, viele Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme am Sanierungsprozess zu motivieren. Diese Aktivitäten werden mit den Mitteln eines Verfügungsfonds gefördert.

Für die Umgestaltung des Bismarckplatzes, des umfangreichsten Einzelprojekts innerhalb der Sanierung, wurde 2017 ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Ziel war, die Trennwirkung der Schwabstraße zu mildern, die Funktion als Quartiersmittelpunkt zu stärken und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Ausgewählt wurde der Entwurf des Büros ISA aus Stuttgart, der mit einer großzügigen Stufenanlage vor der Kirche den Platz in Szene setzt. Der Verkehr soll mit nur noch zwei Fahrspuren in der Schwabstraße, veränderten Abbiegemöglichkeiten, der Sperrung der Bismarckstraße zwischen Schwab- und Vogelsangstraße und dem Verzicht der Haltebuchten für den Bus stark verändert werden. Um die Funktionsfähigkeit nachzuweisen, muss die Verkehrsführung vor dem endgültigen Umbau erprobt werden. Seit November 2020 läuft deshalb der Verkehrsversuch mit Bürgerbeteiligung.

Die Elisabethenanlage ist die wichtigste Erholungsfläche im Gebiet. In einem Planungsworkshop 2016 und einem Runden Tisch 2017 wurde mit den Bürgerinnen und Bürgern das Konzept entwickelt. Das Bestehende soll geordnet, qualifiziert und aufgewertet werden. Der Entwurf der Landschaftsarchitekten Schwarz und Partner verwandelt die Bismarckstraße in ein Aktivband mit Boulebahn und Sportgeräten. Der Bereich beim Bismarckplatz wird als Foyer gestaltet. Die Spielbereiche werden erneuert und die bisherigen Trampelpfade werden zu befestigten Wegen. Die Ausführungs-

planung zur Umgestaltung ist abgeschlossen und die Bauarbeiten sollen 2021 starten. Der Bolzplatz bleibt dabei wegen der noch nicht geklärten Lärmproblematik zunächst ausgeklammert.

Um die Neuanlage der öffentlichen Flächen rund um die Neubebauung des Olga-Areals mit Mitteln der Stadterneuerung zu erarbeiten, wurde das Sanierungsgebiet am 30. Juni 2016 erweitert. Mit der Planung wurde das Landschaftsarchitekturbüro faktorgruen beauftragt. Im Bereich Hasenbergstraße werden vorwiegend Spiel- und Grünflächen angelegt. Entlang der Schloßstraße soll vor den nach außen orientierten Erdgeschossen der Neubebauung eine belebte und urbane Vorfläche als „Flaniermeile“ mit Aufenthaltsqualität entstehen. Die Bauarbeiten werden bis Mitte 2021 abgeschlossen sein.

Eine zweite Erweiterung des Sanierungsgebiets folgte am 28. November 2019. Damit können auch in der Schwabstraße und in der Johannesstraße weitere Maßnahmen realisiert werden.

[www.lebendiger-westen.de](http://www.lebendiger-westen.de)

- 1 Sommer in der Stadt – vor der „Metzgerei“ am Bismarckplatz, Foto Dr. Katrin Korth
- 2 Bürgerbeteiligung Bismarckplatz open-air 23. Juli 2020
- 3 Elisabethenanlage - Bürgerbeteiligung am Bauzaun im März 2016
- 4 Bismarckplatz November 2016 Richtung Norden
- 5 Verkehrsversuch Bismarckplatz
- 6 Bismarckplatz, Entwurf Büro ISA Internationales Stadtbauatelier



# Sanierung Stuttgart 29 - Teilbereich Stöckach-

Gebiet Nr. **5** in der Übersichtskarte



Das Sanierungsgebiet Stöckach umfasst das Gebiet zwischen Neckarstraße, Werderstraße, Ostendstraße, Hackstraße und Werastraße, inklusive Park und Villa Berg. Das Areal des neu entstehenden EnBW-Areals sowie das Karl-Olga-Krankenhaus wurden ausgespart. Am Stöckach prägt die dichte Bebauung der Gründerzeitbauten das Quartiersbild, ebenso wie die Hanglage vieler Grundstücke. Die Bevölkerungsstruktur ist bunt gemischt zusammengesetzt. Der Stöckach besitzt eine gute Verkehrsanbindung, fünf U-Bahn-Linien durchfahren das Gebiet, die Neckar- und Hackstraße sind zentrale Straßen des Stuttgarter Ostens. Daher ist die Verkehrs- und Lärmbelastung sehr hoch. Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich verkehrliche Entlastung, hauptsächlich beim motorisierten Individualverkehr, mehr Aufenthaltsbereiche und Grünflächen.

Die Bürgerbeteiligung am Stöckach zählt zu den aktivsten in ganz Stuttgart. Der von der Gemeinwesenarbeit des Jugendamts betreute „Stöckachtreff“ tagt einmal monatlich. Zusätzlich gibt

es Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen: Verkehr, Villa Berg, Hauswirtschaftliche Schule und Stöckachplatz sowie Miete und Wohnen. Der Stöckachtreff entscheidet auch über die Vergabe von Fördermitteln des Verfügungsfonds, mit dem im Stöckach ehrenamtliche Aktivitäten finanziert werden können.

### Städtebaulicher Wettbewerb

Das wichtigste Projekt des Sanierungsgebiets ist die Umgestaltung des Stöckachplatzes und der Neubau der direkt angrenzenden Hackstraße 2, der ehemaligen Hauswirtschaftlichen Schule. Im Jahr 2015 gab es einen städtebaulichen Wettbewerb zum Stöckachplatz und der Hackstraße 2. Der Wettbewerb wurde kombiniert ausgeschrieben, so dass Architekten und Landschaftsplaner gemeinsam einen Entwurf zur Neugestaltung entwickeln sollten. Die Wettbewerbsunterlagen wurden gemeinsam mit den Bürgern entwickelt. Die Bürger waren auch am Preisgericht des Wettbewerbs beteiligt. Sieger des Wettbewerbs wurden harris + kurre Architekten in Arbeitsgemeinschaft mit Jetter Landschaftsarchitek-



### Sanierung Stuttgart 29 - Teilbereich Stöckach- Projektdaten

Lage Stadtbezirk Ost

Gebietsgröße 43,0 Hektar

Programm ASP – Bund-Länder-Programm Innenentwicklung Aktive Stadt- und Ortsteilzentren bis 2019, ab 2020 LZP Programm Lebendige Zentren

Förderrahmen 7,4 Millionen Euro

Im Programm Nationale Projekte des Städtebaus(NPS) weitere 1,5 Millionen Euro für Spazierweg Ostendstraße und Rosengarten-Belvedere im Park der Villa Berg

Laufzeit 2012 bis 2027

Stadtteilassistentenz DIALOG BASIS



ten, beide aus Stuttgart. Die Platzgestaltung des Stöckachplatzes orientiert sich an den jetzigen Gegebenheiten, wobei die Hanglage erlebbar gemacht wird. Der Neubau der Hackstraße 2 zeichnet sich durch vier Gebäude auf gemeinsamem EG-Sockel aus, die unterschiedlich hoch sind und eine Durchquerung vom Stöckachplatz zur Else-Kienle-Staffel ermöglichen.

Verkehrsuntersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass eine erweiterte Platzgestaltung, wie es der Zweitplatzierte des Wettbewerbs vorgesehen hatte, zu Lasten der Funktionsfähigkeit des Stadtbahnbetriebs gehen würde und es zu Rückstau käme. Daher wird der Platz in der heutigen Größe belassen.

Für die Hackstraße 2 wurde 2019 beschlossen, dass das Wohnungsunternehmen der Stadt (SWSG) das Grundstück, ebenso wie das Nachbargrundstück Werastraße 138, erwerben und entwickeln soll. Mitte 2021 starten voraussichtlich die Bauarbeiten mit dem Abbruch des Bestandsgebäudes.

### Weitere Projekte

Viele weitere Sanierungsprojekte sind Begrünungsmaßnahmen. Die Ostendstraße erhielt 2020 auf dem Mittelstreifen einen Spazierweg sowie teilweise neue Bäume, in einem zweiten Bauabschnitt 2021 soll der Eingang zum Park der Villa Berg in der Sickstraße umgestaltet werden. Fünf Querverbindungen zwischen der Neckar- und der Stöckachstraße sollen kreativ begrünt werden. So wenig Parkplätze wie möglich sollen entfallen in den Abschnitten der Riecke-, Heinrich-Baumann-, Sedan-, Metz- und Werderstraße. Hierzu fand im September 2020 eine Bürgerbeteiligung als open-air-workshop auf der Metzstraße statt. Auch der Mittelstreifen in der Neckarstraße soll mit bienenfreundlichen Stauden begrünt werden. Hinter dem Neubau der Hackstraße 2 wird die Else-Kienle-Staffel neu gestaltet. Durch die künftige öffentliche Zugänglichkeit auf bisher privat genutzte Gartengrundstücke entsteht dort ein neuer Park. Die Planungen zum Heilandsplatz, die auf Grund der Entwicklungen im EnBW-Areal eine Zeit lang ruhten, werden nun, da das Ergebnis des dortigen städtebaulichen Wettbewerbs vorliegt, wieder aufgenommen.





4

**Spazierweg Ostendstraße und Rosengarten im Park Berg**  
Der ehemals unzugängliche Mittelstreifen im östlichsten Abschnitt der Ostendstraße wurde als Spazierweg umgestaltet und die Lindenallee ist wieder komplett. Die Bürgerbeteiligung für das Projekt wurde im Stöckchtreff im Rahmen der Sanierung organisiert, die

Umsetzung war nicht im Förderrahmen. Wie auch für die Sanierung des Rosengartens im Park der Villa Berg konnten hierfür zusätzliche Finanzmittel aus dem Programm Nationale Projekte des Städtebaus gewonnen werden.



5



6

### Villa Berg - Musik und Mehr

Anfang 2016 erwarb die Stadt die Villa Berg, die Tiefgarage und die abzureichenden Fernsehstudios. In einer intensiven Bürgerbeteiligung wurde 2016 das Nutzungskonzept entwickelt. „Ein offenes Haus für Musik und Mehr“ fasst zusammen, was zukünftig aus dem früheren Landschloss und Sendesaal Villa Berg werden soll. In Leitlinien sind die wesentlichen Eckpunkte des gewünschten Nutzungskonzepts festgehalten. Diese Leitlinien beschloss der Stuttgarter Gemeinderat im Februar 2017 als Grundlage für die weitere Entwicklung.

### Grundlagen für ein denkmalgeschütztes Kulturprojekt

Das Haus soll gantztägig genutzt werden, Strahlkraft entwickeln und trotzdem einen niederschweligen Zugang für die unterschiedlichsten Menschen haben. Die inhaltlichen, technischen und planerischen Grundlagen wurden in einer interdisziplinären Machbarkeitsstudie 2017/18 untersucht. Der hierbei von den Architekten Zbs vorgeschlagene umfängliche Umbau des denkmalgeschützten Bestands sowie eine behutsame Erweiterung wurden im Mai 2019 vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossen. Das Betriebs- und Nutzungskonzept wird unter Einbindung der Kulturberatung Metrum bis Ende 2021 ausgearbeitet. Zukünftig soll die Villa Berg eine eigenständige Einheit des Kulturamts werden, unter Einbindung der Stuttgarter Bürgerschaft, die auch weiterhin den Planungsprozess eng begleiten wird.

### Baustein zwischen Neckar und Innenstadt

Gebäude und Park Villa Berg sollen eine neu gestaltete Einheit bilden, unter weitestgehender Bewahrung ihrer über 150-jährigen Zeitgeschichte. Nach Abschluss der Abbrucharbeiten der früheren Fernsehstudios im Park wird ab 2022 dessen Sanierung und bereichsweise Neugestaltung in Angriff genommen, ebenso wie die Sanierung der im Park eingegrabenen Tiefgarage. Langfristig sollen Gebäude und Park Villa Berg den östlichen Neckarraum und das Grüne-U zur Innenstadt miteinander verbinden und zu einer Aufwertung der östlichen Stadtteile beitragen.

[www.stoekach29.de](http://www.stoekach29.de)

- 1 Modell Hackstraße 2/Stöckachplatz
- 2 Visualisierung Hackstraße 2
- 3 Bürgerwerkstatt in der Metzstraße, September 2020
- 4 Eröffnung Spazierweg Ostendstraße Nov. 2020, Foto Leif Piechowski
- 5 Rosengarten im Park der Villa Berg
- 6 Der Stöckchtreff besichtigt die Baustelle in der Ostendstraße
- 7 Neckarstraße, Mittelstreifen soll bepflanzt werden
- 8 Villa Berg wartet auf Musik und mehr
- 9 Sendesaal im Inneren der Villa Berg am Tag der offenen Tür im April 2016
- 10 Bürgerbeteiligung Villa Berg 2016



7



8



9

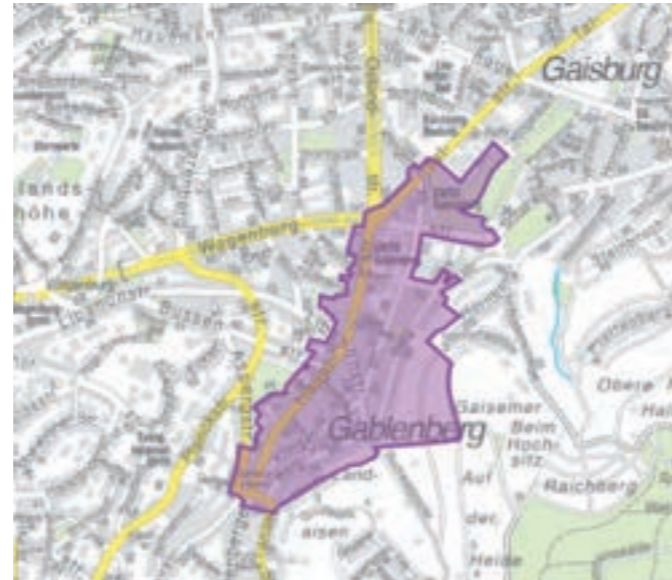


10



# Sanierung Stuttgart 30 -Gablenberg-

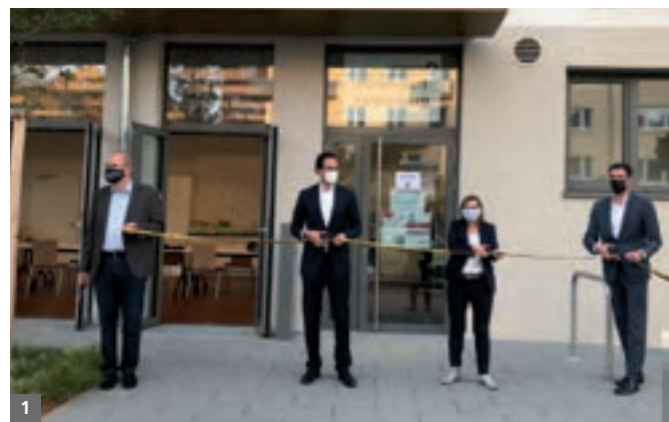
Gebiet Nr. **6** in der Übersichtskarte



Mängel in der Bausubstanz und im Stadtbild sowie eine starke Verkehrsbelastung führten 2014 zur Festlegung eines Sanierungsgebiets in der historischen Ortsmitte Gablenbergs, das 2017 im nördlichen Bereich erweitert wurde. Mit intensiver Bürgerbeteiligung in mehreren Projektgruppen werden die Probleme angegangen.

## Projektgruppe „Bürgertreff Gablenberg“

In Gablenberg mangelte es an Räumen für Kursangebote, bürgerschaftliche Aktivitäten und ungezwungene Begegnungen. Daher war es ein Glücksfall, dass der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart plante, aus Anlass seines 150-jährigen Bestehens einen Neubau zu errichten, in dem Räume für eine Stadtteilnutzung vorgesehen waren. In der Projektgruppe „Bürgertreff“ wurden die Vorstellungen und der Bedarf konkretisiert. Am 21. Oktober 2020 fand die offizielle Eröffnung der Bürgerräume in der Wagenburgstraße 148C statt. Ein Bürgerverein „Bürgertreff Gablenberg“ hat sich gegründet, der die Verwaltung der Räume übernimmt. Es gibt



bereits erste Anfragen für Kursangebote. Auch das Stadtteilmanagement hält nun seine Sprechstunden sowie die Sitzungen der Projektgruppen in einem Büro im Bürgertreff ab.

## Projektgruppe „Kunst und Kultur“

Die Kunstschaffenden und Kunstinteressierten im Stadtteil vernetzen sich in dieser Projektgruppe. Sie sind immer auf der Suche nach leerstehenden Räumen oder anderen Orten wie z.B. Wände im öffentlichen Raum, die für Kunstprojekte genutzt werden können. Über den Verfügungsfonds konnten bereits einige Aktionen finanziert werden.

## Projektgruppe „Grün/Urbanes Gärtnern“

Seit 2016 gibt es die Urbanen Gärtner in Gablenberg, die Hochbeete auf einer städtischen Grünfläche in der Bergstraße bewirtschaften. Mindestens einmal jährlich veranstalten sie ein öffentliches Pflanzfest, um gemeinsam die Gartensaison zu feiern. Auch die Nachbarn sind dazu eingeladen.



## Sanierung Stuttgart 30 -Gablenberg- Projektdaten

**Lage** Stadtbezirk Stuttgart-Ost

**Gebietsgröße** 26,7 Hektar

**Förderprogramm** SSP Soziale Stadt – Investitionen im Quartier, ab 2020 SZP

Programm Sozialer Zusammenhalt

**Förderrahmen** 5,8 Millionen Euro

**Laufzeit** 2014 bis 2023

**Stadtteilmanagement** Institut Weeber + Partner

## Projektgruppe „Kinder und Jugendliche“

Insgesamt sind die Spielplätze in Gablenberg sehr in die Jahre gekommen. Im Rahmen einer Befragung zur Freizeitbeschäftigung von Kindern und Jugendlichen, die das Stadtteilmanagement im Sommer 2016 durchgeführt hat, zeigte sich, dass eine gute Gestaltung der Spielplätze besonders wichtig ist, weil sich alle befragten Altersgruppen häufig dort aufhalten.

## „Kleiner Spielplatz“

Als erstes wird der von den Kindern und Jugendlichen „Kleiner Spielplatz“ genannte Platz an der Berg-/Klingenstraße umgestaltet. Das Büro KienlePlan wurde mit der Planung beauftragt und nahm im Vorfeld an verschiedenen Beteiligungsaktionen teil. Diese fanden zusammen mit dem Jugendamt, mit dem Karamba Basta und mit den Kindern und Jugendlichen vor Ort als Mal- und Bastelaktion sowie in Form einer Befragung statt. Das bisherige Angebot der Spielgeräte wird nun vielseitiger werden, um alle Altersgruppen anzusprechen. Mehr Sitzgelegenheiten sollen den Treffpunktcharakter des Spielplatzes betonen. Die Runderneuerung wird im Sommer 2021 abgeschlossen sein.

## Südliche Klingenbachanlage

Seit der Erweiterung des Sanierungsgebiets liegt die südliche Klingenbachanlage mit einem beliebten, aber inzwischen sehr veralteten Spielplatz im Sanierungsgebiet. Die geplante Aufwertung im südlichen Bereich hat zum Ziel, die große Anlage als Aktivitäts- und Kommunikationstreffpunkt zeitgemäß und zukunftsfähig entsprechend den Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen, aber auch aller anderen Parknutzer auszugestalten. Eine Befragung der Jugendlichen u. a. in den Schulen vor Ort hat bereits stattgefunden. Als nächster Schritt soll ein Büro für Landschaftsarchitektur beauftragt werden, das die Vorschläge und Anregungen der Bürgerbeteiligung in seine Planung aufnimmt.

In Gablenberg gibt es einen Mangel an Kinderbetreuungsmöglichkeiten. Bei der Suche nach einem geeigneten städtischen Grundstück wurde man bei der Buchwaldstaffel fündig. Aus dem Bezirksbeirat Ost kam im Juni 2017 die Anregung, die Kita mit einer Quartiersgarage zu kombinieren. Das Amt für Stadtplanung und Wohnen erstellte daraufhin eine Machbarkeitsstudie für eine viergruppige Kita. Darüberhinaus kann ein Mehrzweckraum mit Küche auch außerhalb des Kita-Betriebes für Veranstaltungen genutzt werden. Das Hochbauamt ermittelte die vorläufigen Kosten in zwei Varianten mit und ohne Garage. Der Ausschuss für Städtebau und Technik hat von der Machbarkeitsstudie zustimmend Kenntnis genommen und der Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens im Dezember 2020 zugestimmt. 2021 stehen die nächsten Umsetzungsschritte an.





### Projektgruppe „Umgestaltung Gablenberger Hauptstraße“

Wichtigstes Projekt in Gablenberg ist die Umgestaltung der Gablenberger Hauptstraße. Intensiv wurde in der Projektgruppe an der Ausgestaltung eines städtebaulichen Wettbewerbs gearbeitet. Viele unterschiedliche, zum Teil konträre Auffassungen wurden diskutiert, bis der Auslobungstext feststand, in den die Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger zu Themen wie Fußgänger- und Fahrbereiche, Baumstandorte, Parkierungsflächen, Wegebeziehungen, Querungsmöglichkeiten, mögliche Außenbewirtschaftungsflächen, Platzqualitäten und Flächen für Anlieferungen einfließen.

Wegen der Komplexität und des großen Umfangs der Maßnahme wurde sie in Teilprojekte aufgeteilt, so dass der 2017 durchgeführte Wettbewerb sich zunächst auf den Schmalzmarkt (Realisierungsteil) mit einem Ideenteil zur Gablenberger Hauptstraße beschränkte.

Der erstplazierte Entwurf des Büros Arge SCALA mit dem Landschaftsarchitekt w+p Landschaften sieht um den Schmalzmarkt neue öffentliche Grün- und Aufenthaltsbereiche vor. Historische Wegebeziehungen, wie die Fußwege zum Buchwald oder zum Heidehof sind in die Planung integriert, um eine bessere Verzahnung des Schmalzmarkts mit der näheren Umgebung zu erreichen. Außerdem soll der Schmalzmarkt selbst besser zur Geltung kommen. Dazu dient auch ein neues Beleuchtungskonzept. Zum Siegerentwurf gab es noch viele Anregungen, welche in den Vorentwurf eingearbeitet werden, der voraussichtlich im Sommer 2021 in der Bürgerbeteiligung diskutiert werden wird.

Die an den Schmalzmarkt anschließende Gablenberger Hauptstraße bildet als Durchgangs- und Geschäftsstraße das Rückgrat des Stadtteils. Die beengte stadträumliche Situation mit hoher Verkehrsbelastung führt zusammen mit weiteren Nutzungsansprüchen zu einer funktionellen Überlastung des Raumes, die Zielkonflikte hervorbringt. Die im Wettbewerb nur als Ideenteil ausge-

führte Planung zur Gablenberger Hauptstraße wird nun in einem ersten Teilabschnitt weiter konkretisiert. Als erstes soll der Bereich von der Kreuzung mit der Plasteräckerstraße bis hin zum Gebäude Gablenberger Hauptstraße 74 umgestaltet werden. Derzeit laufen verwaltungsinterne Untersuchungen hinsichtlich der verkehrstechnischen Machbarkeit. Gewünscht wird eine gute Aufenthaltsqualität und eine Reduzierung des Verkehrs unter Beibehaltung der existierenden Parkplätze. Im Oktober 2020 brachten die Bürgerinnen und Bürger weitere Anregungen in die Planung ein. Nun soll die Ausschreibung für ein Planungsbüro erfolgen, damit im Sommer 2021 ein aktualisierter Vorentwurf in der Bürgerbeteiligung diskutiert werden kann.

Bis die Gablenberger Hauptstraße in ihrer vollen Länge umgestaltet ist, wird noch einige Zeit vergehen. So wurden in der Projektgruppe auch andere Verbesserungsmaßnahmen im Straßenraum in Gablenberg diskutiert. Drei Kreuzungsbereiche in der Klingen-/ Libanon-/ Bergstraße und der Berg-/Plasteräckerstraße sind überdimensioniert und unübersichtlich, schwer zu überqueren und dadurch eine besondere Gefahrenquelle. Die inzwischen fertiggestellte Entwurfsplanung des Ingenieurbüros Heinrich, Waiblingen, sieht vor, die Verkehrssicherheit für Fußgänger durch eine attraktive Neugestaltung der Gehwege mit sicheren und einheitlichen Querungsmöglichkeiten und klar definierten Fahrbeziehungen sowie mit Maßnahmen gegen das wilde Parken in den Kreuzungsbereichen zu erhöhen. Der Gemeinderat hat dem Entwurf bereits zugestimmt, die Ausführungsplanung wird derzeit erarbeitet. Aktuell wird ein Antrag „Klingenstraße als Fahrradstraße“ geprüft, der im Oktober 2020 in der Bürgerbeteiligung diskutiert wurde. Um den Parkdruck im Gebiet abzumildern wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Dabei wird die Möglichkeit geprüft, unter dem Schulhof der Grund- und Werkrealschule Gablenberg eine Quartiersgarage zu errichten.

### Private Maßnahmen

In den letzten Jahren haben viele Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet das Angebot einer Modernisierungsberatung wahrgenommen. Die vielen renovierten oder neu errichteten Gebäude tragen ebenfalls zur Aufwertung des Stadtteils bei.

Das Fazit zur Halbzeit der Sanierung Stuttgart 30 -Gablenberg fällt daher positiv aus: viele langwierige und komplexe Maßnahmen im öffentlichen Raum sind, getragen von einer engagierten Bürgerbeteiligung, auf einem guten Weg oder kurz vor der Fertigstellung. Der neue Bürgerverein wird den Zusammenhalt im Stadtteil weiter stärken.

[www.soziale-stadt-gablenberg.de](http://www.soziale-stadt-gablenberg.de)



9

- 1 Bürgertreff Gablenberg, Eröffnung am 21. Oktober 2020  
v. li. Bernhard Herp, Bürgerverein, Erster Bürgermeister Dr. Fabian Mayer, Bezirksvorsteherin Charlotta Eskilsson, Jürgen Oelschläger, Bau- und Wohnungsverein
- 2 Urbanes Gärtnern
- 3 Spielplatz Berg-/Klingenstraße
- 4 Spielplatz Berg-/Klingenstraße, Neugestaltung 2020, Beteiligung
- 5 Südliche Klingenbachanlage
- 6 Schmalzmarkt
- 7 Schmalzmarkt
- 8 Beteiligung Fahrradstraße, Oktober 2020
- 9 Gablenberger Hauptstraße/Lindenplatz
- 10 Gablenberger Hauptstraße
- 11 Kita-Bergstraße Machbarkeitsstudie (Visualisierung)



10



6



7



8



11



# Sanierung Stuttgart 31 -Kaltental-

Gebiet Nr. 14 in der Übersichtskarte



Die ehemalige Burgsiedlung Kaltental zählt zu den ältesten Stadtteilen Stuttgarts. Sie wurde im 12. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt. Um das ehemalige freiadlige Gut entstand im Laufe der Jahrhunderte eine ständig wachsende Siedlung, die 1922 nach Stuttgart eingemeindet wurde.

Heute ist Kaltental aufgrund seiner Lage im Grünen vor den Toren Stuttgarts und wegen seiner guten Anbindung an die Kernstadt ein gefragter Wohnort. Dies zeigen die hohe Wohndauer und der positive Wanderungssaldo (mehr Zuzüge, als Wegzüge). Ein Generationenwechsel zeichnet sich ab, mehr junge Familien ziehen nach Kaltental.

Die steil ansteigenden Hänge längs des Nesenbachtals sind weitgehend durch Wohnbebauung geprägt. Heute ist nicht mehr der Nesenbach, sondern die Böblinger Straße das dominierende Element des Talgrunds. Die unmittelbaren Bereiche beidseits der Böblinger Straße weisen eine heterogene Struktur aus

gewerblichen Nutzungen, untergenutzten Grundstücken und in Teilen auch Wohnnutzungen auf.

Diese topographische Besonderheit der gegenüberliegenden Talseiten führt dazu, dass Kaltental keine gemeinsame Ortsmitte besitzt; vielmehr gibt es zwei Zentren – eines auf dem „Katholischen Hügel“ im Osten rund um die St. Antoniuskirche mit Kindergarten, Gemeindehaus und der denkmalgeschützten „Alten Meierei“ und eines auf dem „Evangelischen Hügel“ im Westen mit Thomaskirche, Bürgersaal und Anna-Scheufele-Platz.

Mit Verkehrsbelastung, fehlender Barrierefreiheit und wegbrechender Nahversorgung haben sich im Stadtteil Probleme aufsummiert, die nur mit einem gesamtheitlichen Ansatz gelöst werden können. Kaltental konnte bislang von Städtebauförderungsprogrammen nicht profitieren. Daher war es nur konsequent, bei der Fortschreibung der Vorranggebiete der Stadterneuerung Kaltental mit aufzunehmen. Am 11. Oktober 2016 beschloss der Gemeinderat vor-



## Sanierung Stuttgart 31 -Kaltental- Projektdaten

- Lage Stadtbezirk Süd
- Gebietsgröße 44 Hektar
- Programm LSP Landessanierungsprogramm
- Förderrahmen 2 Millionen Euro
- Programmlaufzeit 2018 bis 2027
- Stadtteilassistentin dieSTEG Stadtentwicklung

bereitende Untersuchungen (VU) für das Gebiet Stuttgart 31 -Kaltental-, einen ca. 42 Hektar großen Bereich beidseits der Böblinger Straße. Es folgte die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm. Seit dem 8. November 2018 ist die Sanierungssatzung in Kraft und Kaltental Teil der Städtebauförderung in Stuttgart. Die Sanierung hat es sich zum Ziel gesetzt, gemeinsam mit den Kaltentalern die Probleme differenziert zu betrachten und nach Lösungen zu suchen, die im Rahmen der Sanierung umsetzbar sind.

Dass ihnen ihr Stadtteil am Herzen liegt, haben die Kaltentaler schon vor dem Beginn der VU mit viel ehrenamtlichem Engagement gezeigt. Dies zeigt sich auch in der Sanierung in den verschiedensten gut besuchten Beteiligungsveranstaltungen. Die erstmals während einer VU durchgeführte Kinderbeteiligung hat interessante Aspekte eingebracht. Als Resonanz auf einen Informationsabend für Eigentümer im Sanierungsgebiet haben sich über 30 Interessenten an einer Modernisierungsberatung gemeldet. Drei Modernisierungsmaßnahmen und eine Ordnungsmaßnahme (Rückbau) laufen bereits.

Die Auftaktveranstaltung für alle Bewohner des Sanierungsgebiets hat zur Bildung von verschiedenen Themengruppen geführt, die sich teilweise schon zur Erörterung ihres Themas getroffen haben (z.B. die Themengruppe „Zusammenleben und Soziales“). Die Koordinationsgruppe Kaltental (KoKa) aus Vertretern des Bezirksbeirats und anderen Ehrenamtlichen, die sich bereits während der VU gebildet hat, begleitet den Sanierungsprozess mit großem Engagement. Da das Sanierungsgebiet noch am Anfang steht, konnten noch keine Projekte abgeschlossen werden. Allerdings wurden bereits zur Vorbereitung verschiedener Maßnahmen der erforderliche Grunderwerb getätigt, erste Planungsschritte und Gutachten in die Wege geleitet und die Machbarkeit verschiedener Lösungsideen überprüft.

Die wichtigsten Projekte (Sanierungsziele) ergeben sich insbesondere aus den topographischen Besonderheiten Kaltentals. Die Böblinger Straße durchquert heute anstelle des verdohnten Nesenbachs den Stadtteil und verstärkt dadurch die Trennwirkung der beiden Ortsteile entlang der steil ansteigenden Topographie zu beiden Seiten des



[www.sanierung-kaltental.de](http://www.sanierung-kaltental.de)

Tals. Die Erschließung der beiden Berge ist dadurch besonders schwierig. Eines der Sanierungsziele ist es deshalb, die Barrierefreiheit zu verbessern. Die wichtigste Maßnahme hierfür ist eine Verbindung zwischen den beiden Hügeln inklusive einer barrierefreien Erschließung der U-Bahn-Haltestelle Kaltental. In Gesprächen und ersten Planungsschritten werden aktuell die Möglichkeiten überprüft. Angestrebt wird – auch aufgrund der Funktion des Nesenbachtals als Frischluftschneise für die Stuttgarter Innenstadt – eine filigrane Brückenkonstruktion, ein Steg in Leichtbauweise.

Auch die verkehrliche Situation soll sich verbessern: Zum Einen werden mehrere öffentliche Flächen neu gestaltet, zum Anderen sollen an den beiden Ortseenden Kreisverkehre gebaut werden. Die Erhöhung der Sicherheit kritischer Kreuzungsbereiche insbesondere auf den Schulwegen ist ein weiterer Punkt des Maßnahmenplans. Der ÖPNV und der Radverkehr sollen gesichert und gestärkt werden. Für die Verbesserung der sozialen Infrastruktur konnte ein Grundstück erworben werden, auf dem die dringend notwendige KiTa gebaut werden soll. Ebenso wurde die denkmalgeschützte Alte Meierei erworben, die für eine öffentliche Nutzung umgebaut und denkmalgerecht renoviert werden soll. Die Thomaskirche hat Interesse signalisiert, ihren Veranstaltungsraum zu sanieren und das Umfeld attraktiver zu gestalten.

Um das aktuell mangelhafte Nahversorgungsangebot insbesondere auf dem evangelischen Hügel zu ergänzen und zu verbessern, hat die Stadt Gespräche mit den noch vorhandenen Einzelhändlern geführt. Sowohl der Stadt, als auch der eigens gebildeten Projektgruppe ist es wichtig, das bestehende Angebot weiterhin zu erhalten. Zukünftig soll ein Lebensmittelmarkt an zentraler Lage das Angebot ergänzen. Hierfür steht die Stadt mit den potenziellen Einzelhandelsketten im Austausch.

- 1 Böblinger Straße
- 2 Dreiecksplätzle
- 3 Alte Meierei
- 4 Auftaktveranstaltung mit zahlreichen Interessierten





# Sanierung Stuttgart 32 -Gaisburg-

Gebiet Nr. **6** in der Übersichtskarte



Der Stadtteil Gaisburg im Stadtbezirk Stuttgart-Ost wurde 1140 erstmals erwähnt. Bis heute hat sich der historische, dörfliche Charakter mit ursprünglichen Straßenverläufen erhalten. Die Gaisburger Kirche thront anstelle der Frühbrenburg auf einem Bergsporn und ist weithin im Neckartal sichtbar. Ein weiteres Merkmal sind die Grünräume, die den Stadtteil von allen Seiten umgeben.

Im April 2015 stellte der Bezirksbeirat Ost einen interfraktionellen Antrag auf die Durchführung vorbereitender Untersuchungen im südlichen Bereich des Stadtteils Gaisburg. Eine Ortsbegehung mit Vertretern des Bezirksbeirats und des Amts für Stadtplanung und Wohnen bestätigte die städtebaulichen Defizite. Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden daraufhin im Dezember 2017 beschlossen und 2018 mit Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Jahr 2020 schafft die Grundlage für die Aufwertung des Stadtteils. Mit Gaisburg, Gablenberg und dem Stöckach hat der Bezirk Stuttgart-Ost somit drei aktive Sanierungsgebiete.

Aus den Vorbereitenden Untersuchungen sind einige Verbesserungspotenziale hervorgegangen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde 2018 eine Befragung durchgeführt und wichtige Anknüpfungspunkte konnten gewonnen werden. Außerdem konnten sich die Bürgerinnen und Bürger an einer Auftaktveranstaltung beteiligen. Hier tauchte auch das Thema Verkehr als intensiver Diskussionspunkt auf. Außerdem befürchteten einige Bürgerinnen und Bürger eine Mietpreissteigerung als Folge der Sanierungsmaßnahmen. Bei einem nachfolgenden Bürgerworkshop wurde ein erster Maßnahmenkatalog diskutiert. In Zusammenarbeit mit dem Jugendamt wurde eine Kinderbeteiligung durchgeführt. Hierbei wurden Stress-Werte und Bewertungen aufgenommen und Gestaltungsideen für Straßenräume, Spielorte und Grünflächen spielerisch erarbeitet.

Aktuell fehlen Begegnungsorte und eine Erlebbarkeit des Gebiets als Stadtteil. Dies soll durch die Aufwertung der bestehenden Grünflächen, sowie durch Schaffung neuer Begegnungspunkte



## Sanierung Stuttgart 32 -Gaisburg- Projektdaten

**Lage** Stadtbezirk Ost  
**Gebietsgröße** 23,6 Hektar  
**Programm** LZP Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren  
**Förderrahmen** 2,0 Millionen Euro  
**Programmlaufzeit** 2020 bis 2029

bessert werden. Hierzu sind die Umgestaltung mehrerer Kreuzungsbereiche, die Schaffung eines öffentlichen Infrastrukturstützpunkts, sowie punktuelle Begrünungen der Straßenräume geplant. Außerdem sollen bestehende Parkanlagen aufgewertet und der Gaisburger Hang zu einem weiteren Naherholungsgebiet umgestaltet werden. Die Umsetzung der Stuttgarter Konzepte zur Energiewende und Klimaanpassung wird angestrebt. Auch die Aufwertung der Spielorte und Treffpunkte für Kinder und Jugendliche zählen zu den Sanierungszielen. Bestehende Spielplätze sollen aufgebessert werden, Möglichkeiten für Spielräume in den Wohngebieten werden geprüft und die Schaffung von Treffpunkten für Jugendliche ist vorgesehen.

Auch Gaisburg leidet, wie der gesamte Stuttgarter Osten, unter einer erheblichen Verkehrsbelastung. Dieses Problem soll ebenfalls bekämpft werden. Hierzu werden verschiedene Verkehrsstrukturkonzepte überprüft. Elektromobilitäts-Verkehrsmittel sollen ausgebaut und die Parkierungssituation neu geordnet werden. Damit soll insgesamt eine Reduzierung der Verkehrs-, Lärm- und Abgasbelastung erreicht werden. Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sollen durch die Reduzierung von Barrieren und durch die Optimierung der Wegeverbindungen zu den Naherholungsgebieten und dem Versorgungszentrum verbessert werden. Die



Schaffung eines durchgängigen und sicheren Radwegs entlang der Landhausstraße soll die Attraktivität steigern.

Insgesamt ist eine behutsame Nachverdichtung vorgesehen. Die Wohnfunktion soll gestärkt und die bestehenden sozialen Strukturen sollen gesichert werden. Der historische Stadtgrundriss und das bestehende Versorgungszentrum werden erhalten und unterstützt. In Gaisburg weisen 40 Prozent der Gebäude erhebliche oder substanzielle Mängel auf. Geförderte Modernisierungen sollen bei der umfassenden Sanierung der Gebäude als Anreiz dienen, den Modernisierungsrückstand zu beseitigen.

Die Beauftragung einer Stadtteilassistentin wird vorbereitet. Gaisburg erhält somit für die Zeit der Sanierung einen Kümmerer für die Transparenz und Kommunikation der Sanierungsthemen sowie die Zusammenarbeit zwischen Bürgerschaft und Verwaltung.

- 1 Großes Interesse an Vorbereitenden Untersuchungen in Gaisburg
- 2 Spielplatz Hornbergstraße soll modernisiert werden
- 3 Kinderbeteiligung während der VU, Stressmessung Kinderrundgang
- 4 Kreuzungsbereiche sollen verkleinert und übersichtlicher werden
- 5 Gaisburger Kirche – beliebter Aussichtspunkt
- 6 Umgestaltung der Schurwaldstraße, Konzept Büro planbar<sup>3</sup>







## I. Sanierungsverfahren 2015 bis 2020

### Äußere Stadtbezirke

Bad Cannstatt 16	-Veielbrunnen-
Bad Cannstatt 17	-Neckarpark-
Bad Cannstatt 20	-Hallschlag-
Botnang 1	-Franz-Schubert-Straße-
Feuerbach 7	-Wiener Platz-
Mühlhausen 3	-Neugereut-
Münster 1	-Ortsmitte-
Vaihingen 3	-Dürtlewang-
Vaihingen 4	-Östliche Hauptstraße-
Weilimdorf 4	-Giebel-
Zuffenhausen 8	-Unterländer Straße-



# Sanierung Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen-

Gebiet Nr. 1 in der Übersichtskarte



Der südliche Teil des Stadtbezirks Bad Cannstatt zwischen Neckar und Cannstatter Bahnhof erfährt seit einigen Jahren einen tiefgreifenden Wandel. Der Wegfall der gewerblichen Nutzung auf dem Areal des Güterbahnhofs war der Auslöser für eine koordinierte und umfassende Aufwertung sowohl im sogenannten NeckarPark als auch in den angrenzenden Gebieten. Die ehemaligen Gewerbeflächen des früheren Güterbahnhofs wurden mit EU-Mitteln für eine Neubebauung vorbereitet. Der Stadtteil Veielbrunnen, ein seit dem 19. Jahrhundert aufgesiedeltes Arbeiter- viertel, wurde 2003 im Landessanierungsprogramm angemeldet. Es ist das erste von heute insgesamt drei Sanierungsgebieten, die im Scharnier zwischen Neckar, Wasen, Stadion und dem Gewerbeareal südlich des Cannstatter Bahnhofs ausgewiesen sind. 2009 wurde der Veielbrunnen in das Programm Stadtumbau West übergeleitet. 2017 wurde das Sanierungsgebiet um den Bereich des neuen Marga-von-Etzdorf-Platzes zwischen Morlock- und ehemaliger Frachtstraße und das rund 3.300 m<sup>2</sup> große Zollamt-Areal erweitert.

Zwar leidet das Wohngebiet unter dem Lärm von Straßen, Bahntrassen und den Veranstaltungen auf dem Wasen, dennoch fühlen sich die Bewohnerinnen und Bewohner wohl in ihrem kulturell bunt gemischten Viertel. Schon seit rund vierzig Jahren engagiert sich eine Bürgerinitiative im Stadtteil. Im Zuge der Umnutzung eines denkmalgeschützten Kontorgebäudes im Bellingweg zum Stadtarchiv wurde auch das in der Morlockstraße gelegene Pförtnerhäuschen saniert und dient seit 2010 als „Veielbrunnentreff“ der Gemeinwesenarbeit im Gebiet. Die Angebote werden gut angenommen und auch für die ins Neubaugebiet zuziehenden Nachbarn wichtig sein. Die Bürgerinitiative trifft sich hier und wirkt aktiv an der Entwicklung ihres Stadtteils mit. Im Zuge der Erweiterung des Viertels zum neuen Stadtteil Veielbrunnen-NeckarPark werden größere Räumlichkeiten für Nachbarschaft und Gemeinwesen gebraucht.

Damit das künftige Stadtquartier NeckarPark kein isolierter Fremdkörper bleibt, wurde auf eine enge Verzahnung mit dem Bestands-



## Sanierung Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- Projektdaten

Lage Stadtbezirk Bad Cannstatt

Gebietsgröße 11,6 Hektar

Programm SUW Bund-Länder-Programm Stadtumbau West (bis 2009 LSP)

Förderrahmen 16,7 Millionen Euro

Programmlaufzeit 2003 bis 2021

gebiet Veielbrunnen Wert gelegt. Der städtebauliche Entwurf für das neue Quartier sah deshalb sowohl eine großzügige grüne Mitte – den heutigen Veielbrunnenpark – als auch zentrale Platzflächen vor. Basierend auf dem Entwurf des Stuttgarter Büros Lohrberg Stadtlandschaftsarchitektur wurde 2020 der Marga-von-Etzdorf-Platz fertiggestellt. Die offene und verkehrsfreie Fläche bietet Raum für Veranstaltungen und gemeinsame Stadtteilstefte. Sie dehnt sich zwischen Stadtarchiv und Zollamt. Sitzbänke, ein Wasserspiel, eine Boulebahn und Tischtennisplatten laden zum Verweilen und Treffen ein. Im Frühjahr 2021 wird die noch fehlende Bolzplatz- und Streetballanlage neben dem Seelbergdurchlass gebaut und so die öffentliche Fläche komplettiert. Das geplante Bildungshaus wird südlich an den Platz anschließen, der somit alle öffentlichen Einrichtungen um sich versammelt.

Die bestehenden Gebäude des Alten Zollamts, Güterstraße 4 und Frachtstraße 25, sollen zum sogenannten „Zollamt-Areal“ entwickelt werden. Angestrebt wird ein schlüssiges Ensemble aus Bestandsgebäuden und Neubauten, das den Standort als soziokulturelles Zentrum dauerhaft sichert. Bei einem öffentlichen Workshop mit allen Interessierten im Dezember 2018 wurden Ideen gesammelt, Wünsche geäußert und Konflikte kommuniziert. Nach dem Rückbau der südlichen Halle wurden im Oktober 2020 sechs Seefrachtcontainer als Sicht- und Lärmschutz und zur Wiederherstellung des Innenhofs aufgestellt. Die Kulturinsel hat die Containerwand mit dem Schriftzug „Ohne Kunst und Kultur wird's still!“ versehen. Ein Zeichen, um auf die Schließung von Kulturstätten während der Corona-Pandemie aufmerksam zu machen. Später entsteht hier entlang der künftigen Hanna-Henning-Straße eine multifunktionale Neubebauung. Ende 2020 wurde für die Modernisierung der Bestandsgebäude ein aufwendiges Vergabeverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt und ein geeignetes Architekturbüro gefunden. Der Siegerentwurf von Sorg und Frosch Architekten (SFP) versteht die Scharnierfunktion des alten Zollamts an prominenter Stelle zwischen Marga-von-Etzdorf-Platz und künftig entstehenden Quartieren des Neckarparks. In die Bestandsgebäude sollen nach der Modernisierung wieder die aktuellen Nutzer Kulturinsel und ein neues Stadtteilhaus einziehen.

Als unmittelbarer Nachbar des Neubaugebiets NeckarPark ist es für den Veielbrunnen besonders wichtig, den bestehenden, oftmals in die Jahre gekommenen Wohnungsbestand zu ertüchtigen. Auch die Gebäude Daimlerstr. 100, Veielbrunnenweg 23 und 25 sollen im Rahmen der Sanierung durch (Teil-)Abbruch und Neubau aufgewertet werden. Zahlreiche private Modernisierungen und Neubauvorhaben konnten in den letzten Jahren gefördert werden. Durch Rückbau von Gewerbebauten konnte die Frachtstraße verlegt und Platz für neue Häuser geschaffen werden. Bisher wurden rund 115 Wohneinheiten, eine Grünanlage und eine Kita neu errichtet. Aktuell sind Neubauten im Bellingweg gegenüber dem Stadtarchiv geplant. Hier entstehen weitere Wohnungen, eine Kita und Läden im Erdgeschoß.

- 1 Eröffnung Marga-von-Etzdorf-Platz mit Bürgermeister Peter Pätzold und Amtsleiter Jürgen Mutz, November 2020, Foto Thomas Niedermueller
- 2 Marga-von-Etzdorf-Platz - Blick auf Stadtarchiv
- 3 Rückbau entlang der Frachtstraße, im Vordergrund der Veielbrunnenpark
- 4 Sicht- und Lärmschutzcontainer Kulturinsel
- 5 Modernisierung Bestandsgebäude Altes Zollamt, Entwurf SFP Sorg und Frosch Architekten





# Bad Cannstatt 17 -Neckarpark-

Gebiet Nr. **5** in der Übersichtskarte



Das 2011 festgelegte Sanierungsgebiet liegt auf einer ca. 25 Hektar großen Fläche zwischen Wasen, dem Stadtteil Veielbrunnen, Bahnlinie und den Sport- und Veranstaltungsstätten. Die Entwicklung zum Park basiert auf einem städtebaulichen Entwurf von 2008. Pesch und Partner strukturierten das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs in 22 Baufelder und sahen bei der Infrastruktur der öffentlichen Flächen unter anderem einen Quartierspark vor. Im Nordwesten des Neubaugebiets gelegen, wird dieser als Freizeitangebot sowohl für die Bevölkerung des Bestandsquartiers Veielbrunnen als auch für die neu zuziehenden und im Neubaugebiet arbeitenden Menschen von großer Bedeutung sein.

Zentrales Ziel der Sanierungsmaßnahme war die Herstellung der „Grünen Mitte NeckarPark“, so der Arbeitstitel. 2013 fand ein Realisierungswettbewerb für den Quartierspark statt, den das Stuttgarter Büro Lohrberg StadtLandschaftsarchitektur für sich entschieden hat. Engagierte Anwohnerinnen und Anwohner begleiten seit

langem die Entwicklung und brachten im Rahmen der Bürgerbeteiligung ihre Vorschläge und Ideen in den Prozess ein. Sie fanden auch den passenden Namen: „Veielbrunnenpark“.

Der Rahmenplan des Stuttgarter Büros Lohrberg StadtLandschaftsarchitektur besticht durch seine klare Struktur und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Zwei diagonale Wege queren den Park und schaffen Verbindungen zwischen den Quartiersteilen. An die 10 000 m<sup>2</sup> Fläche umfasst der Park, davon rund 8000 m<sup>2</sup> unversiegelt. Das grüne Rechteck wird von einem Promenadenweg gesäumt, der zunächst drei Meter breit hergestellt wurde. Zum Ende der Bauarbeiten für den Hochbau auf den umliegenden Baufeldern wird der Weg rundum auf zehn Meter verbreitert und mit großen Steinplatten belegt sein. Außer als Rettungsweg ist die Promenade für Kraftfahrzeuge gesperrt. Die weitläufigen Wiesenflächen des Parks sind nur am Rand von Bäumen eingefasst, so dass der schöne Blick auf die Hänge des Neckartals mit der Grabkapelle frei bleibt.



## Sanierung Bad Cannstatt 17 -Neckarpark- Projektdaten

- Lage** Stadtbezirk Bad Cannstatt
- Gebietsgröße** 3,5 Hektar
- Programm** LSP Landessanierungsprogramm
- Förderrahmen** 2,4 Millionen Euro
- Programmlaufzeit** 2011 bis 2022



- 1 Baubeginn Grüne Mitte am 13. Oktober 2016
- 2 Stadtfest zur Eröffnung des Veielbrunnenparks am 7. Juli 2017
- 3 Die Bürgermeister Peter Pätzold und Dirk Thürnau danken den Ehrenamtlichen
- 4 Der Retentionsgraben, wichtig für das Mikroklima
- 5 Im Hintergrund neue Bürogebäude, rechts alte Frachtstraße
- 6 Stadtarchiv und Veielbrunnenpark, März 2020

Spielflächen für alle Altersgruppen und Holzdecks zum Entspannen finden Platz auf der sanft modellierten Hügelfläche. Ein Wasserspielplatz für jüngere Kinder, diverse Spielgeräte und Sportangebote wie Slackline und Tischtennis auch für die Älteren sind auf drei im Park verteilten Spielplätzen eingerichtet. Die großen Wiesenflächen stehen allen für die ganze Bandbreite der Spiel- und Freizeitaktivitäten im Freien zur Verfügung. Ein Teil davon wird als Spielfeld regelmäßig gemäht.

Auf den ersten Blick nimmt man gar nicht wahr, welch ausgeklügeltes ökologisches Konzept der Planung zugrunde liegt. Entlang der nördlichen Parkkante verläuft der sogenannte Retentionsgraben, eine Mulde, die mit Wildstauden bunt bepflanzt ist und auf zwei Stegen gequert werden kann. Hier versickert das Oberflächenwasser und wird in einem unter der Parkfläche liegenden Speicher gesammelt. Von dort wird es nach oben gepumpt und verdunstet wieder über die Oberfläche. Auch das Niederschlagswasser

aus den aufgesiedelten Quartieren wird später so abgeleitet. Diese Längsseite des Parks betont eine Reihe von 26 Zitterpappeln. Auf diese Weise wird das Mikroklima am Neckarknie verbessert. Die geschickte Integration ökologischer Belange mit Wiesenflächen, großer Pflanzenvielfalt und Flächen für das Regenwassermanagement des Quartiers haben im Wettbewerb „Beispielhaftes Bauen in Stuttgart 2015-2019“ eine Auszeichnung erhalten. Am 7. Juli 2017 wurde zur Einweihung des Parks ein großes Stadtfest gefeiert.

Als erste Hochbauten im NeckarPark wurden die Bürogebäude auf den drei Baufeldern entlang der Daimlerstraße realisiert. Die Verlegung der Frachtstraße nach Norden ist noch im Bau. Weitere öffentliche Flächen auf der Grundlage des Rahmenplans von Lohrberg StadtLandschaftsarchitektur werden im angrenzenden Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- umgesetzt, ebenso das künftige Soziokulturelle Zentrum im Zollamt-Areal.





# Sanierung Bad Cannstatt 20 -Hallschlag-

Gebiet Nr. 1 in der Übersichtskarte



In den letzten 15 Jahren hat der Hallschlag eine deutliche Aufwertung erfahren. Durch die Zusammenarbeit und Maßnahmen unterschiedlichster Akteure, eng begleitet mit den vielfältigen Mitteln der Städtebauförderung, wurde unter dem Motto „Zukunft Hallschlag“ ein dynamischer Prozess in Gang gebracht. Als „Stadtteildetektive“ engagierten sich die Kinder in der Beteiligung des Freiraumkonzepts und wurden mit einem beispielhaften Spielflächenangebot im Quartier belohnt. Der Neubau des Generationenhauses Am Römerkastell 69, dem Leitprojekt der Sozialen Stadt, forderte von den Akteuren ein gerüttelt Maß an Beharrlichkeit und Zuversicht. Die glücklichen Gesichter beim Spatenstich waren deshalb auch Ausdruck der Erleichterung darüber, dass endlich gebaut wird. Vieles wurde also schon geschafft, einiges ist noch zu tun, auch um die positive Entwicklung zu festigen.

## Forum 376 – das Gemeinwesenzentrum

Zu Beginn der Quartiersentwicklung 2007 konnte die Stadt das Schlüsselgrundstück Am Römerkastell 69 für die Weiterentwicklung des Gemeinwesenzentrums mitten im Hallschlag erwerben. 2013 lag als Ergebnis eines internationalen städtebaulichen Wettbewerbs der Entwurf der Berliner Architekten von Ey für den Neubau des Generationenhauses Hallschlag vor. Die schrittweise Projektentwicklung gemeinsam mit den beteiligten Einrichtungen und Ehrenamtlichen vor Ort war bereits Thema im letzten Erfahrungsbericht von 2014. Da der Neubau im bestehenden Baurecht der Baustaffel 5 realisiert wurde, waren für die Baugenehmigung noch ergänzende Anpassungen des Wettbewerbsentwurfs erforderlich. Das Gebäude fügt sich in die Reihe denkmalgeschützter Gebäude ein und zeigt zugleich unmissverständlich seine Bedeu-



## Sanierung Bad Cannstatt 20 -Hallschlag- Projektdaten

Lage Stadtbezirk Bad Cannstatt

Gebietsgröße 77 Hektar

Programm SSP Soziale Stadt, SZP Sozialer Zusammenhalt

Förderrahmen 21,8 Millionen Euro (incl. SIQ und Modellvorhaben)

Laufzeit 2007 bis 2022

Stadtteilmanagement Weeber+Partner

tung für das Quartier. Die Architektenkammer Baden-Württemberg würdigte den Neubau mit der Auszeichnung Beispielhaftes Bauen. Das Grundstück wurde an das Wohnungsunternehmen der Stadt übergeben, die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH(SWSG), das die Bauherrnschaft übernahm.

Die eigentlichen Bauarbeiten blieben sowohl zeitlich als auch hinsichtlich der Kosten im geplanten Rahmen. Nach 21 Monaten Bauzeit konnten im Juni 2018 die Mieter in die 18 barrierefreien, teils rollstuhlgerechten Wohnungen im 1. bis 3. OG und die neun Mitglieder der ambulanten betreuten Pflegewohngemeinschaft „Alle9e“ im Dachgeschoß einziehen. Das Begegnungs- und Service Zentrum der AWO zog aus dem „Alten Waschhaus“ in der Düsseldorfer Straße nun barrierefrei im Erdgeschoß ein und eröffnete im Juli 2018 wieder. Das Café und der Mittagstisch sind ein offenes Angebot und schaffen generationenübergreifende Begegnung. Auch das Stadtteilmanagement hat das Büro in der Düsseldorfer Straße aufgegeben und die Aktivitäten, besonders die Formate der Bürgerbeteiligung, in das Generationenhaus verlegt. Neu aufgebaut wurde dort das Stadtteil- und Familienzentrum, das mittlerweile besonders bei den vielen in den Stadtteil zugezogenen jungen Familien beliebt ist. Die Fertigstellung der Außenanlagen incl. der Freispielfläche des Kinder- und Familienzentrums Kinderhaus im Nachbargebäude brauchte noch bis ins Frühjahr 2019. Das große Einweihungsfest mit dem Tag der Offenen Tür wurde deshalb an einem strahlend schönen Sommertag am 28. Juni 2019 gefeiert.

Rund 6 Millionen Euro investierte die SWSG. Dabei kommen 1,2 Millionen Euro als Zuschuss aus dem Programm Soziale Stadt, 225 000 Euro Förderung für Sozialwohnungen und 370 000 Euro Baukostenzuschuss für die AWO zusätzlich aus dem städtischem Haushalt, sowie 350 000 Euro Stiftungsmittel für die Wohngemeinschaft vom Willy-Körner-Fonds. Die Wohnungen können dank der Städtebauförderung und der Stiftungsmittel dauerhaft günstig vermietet werden.

Das neu gebaute Generationenhaus ist Teil des Forum 376, das auch die Einrichtungen in den benachbarten denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Dragonerkaserne umfasst: Das bestehende Nachbarschaftszentrum (Am Römerkastell 71/73) und die Raufutterscheune (Am Römerkastell 75), bereits 2013 für die KiTa „Die Scheune“ umgebaut. An der zentralen Infotheke im Eingangsbereich des Generationenhauses wechselt sich ein Team aus den im Forum376 engagierten haupt- und ehrenamtlichen Einrichtungen ab. Am 12. Juni 2018 gründeten sie den Hausrat als regelmäßig tagendes Gremium, um gemeinsam alle Aktivitäten und die Weiterentwicklung des Forum 376 zu koordinieren. Bereits parallel zum Bau begann die Arbeit an einer gemeinsamen Konzeption. 2020 wurde die Marke Forum 376 entwickelt, die gemeinsame Homepage ging online und das Logo zierte auch die



- 1 Spatenstich Am Römerkastell 69 am 6. Oktober 2016, Foto Thomas Niedermüller
- 2 Das Forum 376 Mitten im Hallschlag, Foto Franziska Kraufmann
- 3 Räume der WG Alle9e, mit Dachterrasse, Foto SWSG, Fotograf Friedemann Rieker
- 4 Eröffnungsfest im Generationenhaus - Essener Straße zum Spielen freigegeben







neueste Ausgabe der Stadtteilzeitung im November 2020. Für die Modernisierung des denkmalgeschützten Nachbarschaftszentrums wurde im Programm SIQ ein Förderrahmen von 1,1 Millionen Euro bereits bewilligt. Die Arbeiten werden 2021/22 durchgeführt.

#### Neue Räume für die Mobile Jugendarbeit

Die Mobile Jugendarbeit Hallschlag leistet eine wichtige Arbeit für die im Gebiet lebenden Jugendlichen, ist Teil der Sozialpädagogischen Kooperative und Mitglied im Hausrat Forum 376. Knapp acht Monate waren die Handwerker beschäftigt, um aus der Backstube und dem Laden der ehemaligen Bäckerei am Hattinger Platz mitten im Hallschlag die neuen Räume für die Mobile Jugendarbeit zu schaffen: Auf deren Bedarf zugeschnitten und flexibel, barrierefrei und mit moderner Technik, und mit einer großzügigen Freifläche vor dem Eingang. Im Februar 2018 konnte die Mobile Jugendarbeit einziehen. Am 20. Juli wurden die neuen Räume offiziell eingeweiht und mit einem Tag der offenen Tür der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Projektentwicklung war bereits weit gediehen, als das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Januar 2017 das neue Bund-Länder-Programm Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ) auflegte. Die Bewerbung erfolgte unmittelbar, Anfang April 2017 ging der Zuwendungsbescheid des Landes ein und im Juli starteten die Bauarbeiten. Das Projekt im Hallschlag ist bundesweit deshalb eine der ersten im SIQ realisierten Maßnahmen. Durch die günstigen Förderkonditionen kann die Miete besonders niedrig bleiben. 90 Prozent der Gesamtkosten von 530.000 Euro kommen als Zuschuss aus der Städtebauförderung. Die Stadt trägt also nur 53.000 Euro selbst, 397.500 Euro kommen vom Bund und 79.500 Euro vom Land. Weitere Unterstützung, auch für die Ausstattung, kam von der Aktion Hilfe für den Nachbarn der Stuttgarter Zeitung, der



6

BW-Bank und der SWSG als Eigentümerin des Gebäudes. Sie vermietet die Räume langfristig an die Evangelische Gesellschaft als Träger der Mobilen Jugendarbeit im Hallschlag.

#### Altenburgplatz – Straßenumgestaltung

Auf der Basis des Freiraumkonzepts für den Hallschlag von 2010 wurden seit 2015 umfangreiche Straßenumgestaltungen realisiert. 2015/16 wurden zunächst Wohnstraßen innerhalb der Siedlung (Düsseldorfer/Essener/Bochumer/Dortmunder Straße, Helga-Feddersen-Weg) umgestaltet. Nachdem die Wohngebäude im Quartier modernisiert waren, wurden die innenliegende Bochumer und Dortmunder Straße verkehrsberuhigt. Die privaten Grünbereiche und Kleinkindspielplätze sind den Wohnungen zugeordnet. Sie werden durch die grünen Heibuchenhecken gleichsam zu Freiluftzimmern mit grünen Wänden und sind klar von den öffentlichen Bereichen abgegrenzt. Am 13. Mai 2016 gestaltete die SWSG gemeinsam mit den Bewohnern und dem Team Zukunft Hallschlag eine Einweihung. An einer sehr langen Tafel konnten alle zusammen sitzen und sich über den Abschluss der Bauarbeiten freuen.

Kurz darauf wurde am 17. Juni 2016 mit einem Spatenstich der mit 17.000 m<sup>2</sup> umfangreichste Bauabschnitt der Straßenumgestaltung begonnen. Er reicht von der Straße Am Römerkastell/Einmündung Essener Straße, über die Straße Hallschlag ab der Einmündung Auf der Steig bis zum Beginn der Altenburger Steige mit dem großen Kreuzungsbereich Sparrhärmlingweg und Rommelstraße. Der neue Hauptzugang zum Stadtteilzentrum Römerkastell war vorgezogen worden und bereits im Herbst 2015 zur Eröffnung fertiggestellt.

Am auffälligsten ist sicher die Veränderung an der Einmündung der Rommelstraße. Am Ende der Altenburger Steige, zwischen Steigfriedhof und Römerkastell, am südlichen Stadteingang ist ein kleiner und sorgfältig gestalteter Quartiersplatz entstanden, eine gute Visitenkarte für den Hallschlag. Die Menschen in den Stadtteilen Altenburg, Hallschlag und Birkenäcker, um Ideen und Vorschläge für die Namensgebung gebeten, entschieden sich für den Namen Altenburgplatz. Die Sorgfalt in den Materialien, original römisches Pflaster, Sitzbänke aus Travertin, herrliche Amberbäume und Tafeln mit Informationen zur Geschichte des Ortes schaffen Aufenthaltsqualität an diesem neu entstandenen Quartiersplatz. Die Projektgruppe Geschichte hat für die acht Infotafeln Wissenswertes zur römischen Geschichte und zur Altenburg, über die gegenüber liegenden Friedhöfe, die Reiterkaserne und die Entstehung der Hallschlagsiedlung zusammengetragen. Die auf den Platz verlegte Bushaltestelle sorgt für hohe Besucherfrequenz und kommt besonders den vielen Schulkindern zugute. Gegenüber, an der Einmündung des Sparrhärmlingwegs, wurde die Nachbildung eines Vier-Wege-Göttinnen-Steins gesetzt, wie er für römische Straßen typisch war. An dieser in römischer Zeit bedeutenden Fernstra-



7

ßenkreuzung konnte man vor 2000 Jahren in alle Himmelsrichtungen aufbrechen.

Insgesamt sind bei diesem Projekt zahlreiche Verbesserungen für alle Verkehrsteilnehmer erreicht worden. Mit den großzügigen Zugängen zu den Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten im Römerkastell und den weiteren Übergängen zum Forum 376 mit Generationenhaus und Nachbarschaftszentrum, breiten Gehwegen und Radschutzstreifen, sowie deutlich mehr Grün mit Bäumen und Blühflächen, wurden die öffentlichen Verkehrsflächen sicherer und attraktiver.



8



9

- 5 Bildmarke-Logo Forum 376
- 6 Neue Räume am Hattinger Platz für die Mobile Jugendarbeit
- 7 Tag der Bürgerinformation 17. Juni 2016, Spatenstich Altenburgplatz
- 8 Der Altenburgplatz entsteht auf rückgebauter Verkehrsfläche
- 9 Neu: Altenburgplatz mit Infotafeln, Travertinbänken und römischem Pflaster





#### Kinder- und Jugendhaus mit Kita

Das Jugendhaus Hallschlag wurde 1976 nördlich der Löwentorstraße am Sigmund-Lindauer-Weg 9 errichtet und muss modernisiert und instandgesetzt werden. Durch die Aufstockung des Gebäudes wird die heute auf dem Grundstück vorhandene zweizügige KiTa zu einer vierzügigen KiTa umgewandelt und im Gebäude integriert. So können beide Einrichtungen Bereiche auch gemeinschaftlich nutzen und damit positive Synergien bewirken. Zur Realisierung der Maßnahme wurde bereits im Jahr 2017 ein nichtoffener Planungswettbewerb durchgeführt. Der 1. Preisträger, das Büro hsv-Architekten aus Braunschweig, wurde mit der weiteren Planung beauftragt. Für das Projekt werden Kosten von rund 13,35 Millionen Euro veranschlagt, wovon etwa ein Drittel als Zuschuss aus der Städtebauförderung fließt. Die Arbeiten starten 2021.



#### Rahmenplan Hallschlag – Zukünftige Entwicklung

Das Freiraumkonzept für den Hallschlag, das zu Beginn der Sozialen Stadt als Grundlage für die Entwicklung der Grünbereiche und Verkehrsflächen erarbeitet worden war, ist weitgehend umgesetzt. Viele öffentliche Plätze, Grünanlagen und Spielflächen wurden neugestaltet oder saniert. Heute präsentiert sich der Hallschlag als großzügig durchgrünter Stadtteil mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität, vielfältigen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, einer sehr guten ÖPNV-Anbindung und einer tragfähigen sozialen Infrastruktur. Um für die weitere Entwicklung in den kommenden 15 bis 20 Jahren eine Grundlage zu haben, wurde 2019/2020 der neue Rahmenplan Hallschlag erarbeitet. Eine Arbeitsgemeinschaft aus den bisher schon intensiv mit dem Hallschlag befassten Büros ORplan, LohrbergStadtlandschaftsarchitektur und R+T Verkehrsplanung untersuchte die Potenziale für zukünftige Entwicklungen. Veränderungen von Mobilität und Arbeitswelt, Ansprüche an den Wohnungsmix und die Nahversorgung, kurzum alles, was für den Hallschlag wichtig ist und auch in Zukunft ein lebenswertes Quartier ausmacht.

Sowohl die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) als auch die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (GWG) leisten als bedeutende



Wohnungsunternehmen im Stadtteil einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung eines attraktiveren Wohnungsangebots. Der Rahmenplan wurde in enger Kooperation mit beiden Gesellschaften erarbeitet. Neben den städtebaulichen Ergänzungsmöglichkeiten im Bestand ist die Nutzung besonderer Potentialflächen im Stadtteil zur Stärkung der Wohnungsvielfalt und zum Ausbau des sozialen Mietwohnungsbaus von großer Bedeutung. Im Rahmenplan werden diesbezüglich Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsfelder aufgezeigt. Auch die Verbesserung des Wohnumfeldes ist dabei wichtig. Dementsprechend werden in Zukunft die sozialen Einrichtungen bei den weiteren Entwicklungen im Gebiet weiter ergänzt und ausgebaut.

#### „Grüne Achse Auf der Steig“

Die Bürgerinnen und Bürger waren eingeladen, den Entwurf des Rahmenplans zu diskutieren und nahmen die Gelegenheit gerne wahr. 2019 gab es zum Auftakt der Bürgerbeteiligung eine Planungswerkstatt noch als Präsenzveranstaltung im Generationenhaus. Danach konnten sich zahlreiche Einrichtungen im Quartier mit ihren spezifischen Anliegen einbringen. Im Dezember 2019 gab es dann nochmal Gelegenheit zur Beteiligung per online-Fragebogen. Die Ergebnisse aus der Beteiligung wurden in den Entwurf eingearbeitet. Die öffentliche Vorstellung des Rahmenplans folgte dann 2020 digital, wobei die „Grüne Achse Auf der Steig“ als zentraler Leitgedanke besonderen Zuspruch fand. Der baumbestandene Straßenraum Auf der Steig mit seiner signifikanten Breite soll erhalten werden und durch eine Abfolge verschiedener Grün- und Freizeiträume zum grünen Rückgrat des Quartiers ausgebildet werden, der sogenannten „Grünen Achse Auf der Steig“. Ein Teilabschnitt soll Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein und birgt darüber hinaus großes Freiraumpotential. Mit dem Rahmenplan, der im November 2020 vom Gemeinderat beschlossen wurde, liegt nun eine Gesamtbetrachtung des Stadtteils vor, in der sowohl die bereits durchgeführten und



geplanten Maßnahmen dargestellt sind, als auch die künftigen Entwicklungspotentiale aufgezeigt werden. Der Hallschlag ist damit gut gerüstet.

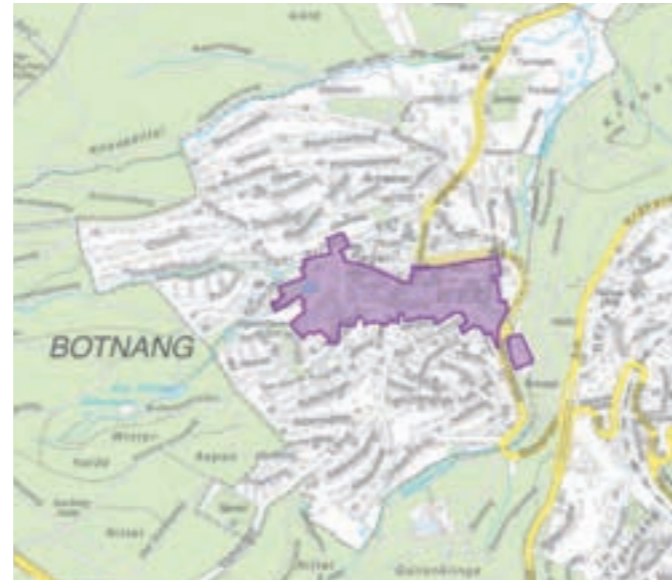
[www.zukunft-hallschlag.de](http://www.zukunft-hallschlag.de)

- 10 Straße Am Römerkastell umgestaltet
- 11 Kinder- und Jugendhaus mit Kindertagesstätte, Visualisierung hsv-architekten, Braunschweig
- 12 Bürgerbeteiligung September 2019 - Planungswerkstatt Rahmenplan



# Sanierung Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße-

Gebiet Nr. **6** in der Übersichtskarte



„Wir werden alle enteignet werden!“ Mit diesem Aufschrei schockierte ein Bezirksbeirat im Jahr 2016 – kurz vor förmlicher Festlegung des neuen Sanierungsgebiets – die Botnanger Bürger. Grund für seinen Cassandra-Ruf war eine unscheinbare Regelung im Baugesetzbuch. Nach § 154 BauGB muss nämlich jeder Eigentümer in einem Sanierungsgebiet nach Ende der Sanierung einen gewissen Geldbetrag an die Stadt leisten als Ausgleich für die hunderttausende Euro öffentlicher Mittel, die in ein Sanierungsverfahren einfließen und den Bodenwert im gesamten Sanierungsgebiet nachhaltig erhöhen. Es bedurfte engagierter Arbeit, die Botnanger Bürger davon zu überzeugen, dass die Vorteile, die ein Sanierungsgebiet bietet, diese Ausgleichszahlung bei weitem überwiegen.

So konnte der Gemeinderat auch mit voller Zustimmung des Botnanger Bezirksbeirats im Juli 2016 das Sanierungsgebiet Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße- beschließen, das im Wesentlichen den historischen Ortskern umfasst und somit den Bereich der Franz-Schubert- und Alten Stuttgarter Straße sowie das Gewerbegebiet

Nöllenstraße, die Himmerreichstraße und die Kauffmannstraße bis zur U-Bahn-Endstation.

Wesentliches Ziel der Sanierung ist es, die Qualität der historischen Ortsmitte und der angrenzenden Bereiche zu verbessern. Hier bestehen erhebliche funktionale und gestalterische Defizite. Die Wohnfunktion soll gesichert und gestärkt, die Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse angepasst werden. Eine Neuordnung und Aufwertung der gemischt genutzten und teilweise dicht bebauten Blockinnenbereiche wird angestrebt. Bisher wurden knapp siebzig Modernisierungsberatungen geleistet und das Interesse ist weiter groß. Sechzehn Modernisierungen privater Gebäude sind bereits abgeschlossen. Untergenutzte Flächen mit schlechter Bausubstanz an zentraler Stelle zwischen Eltinger- und Kauffmannstraße, dem Eingangstor nach Botnang, müssen neu geordnet und aufgewertet werden. Die SWSG übernimmt nach ersten Gesprächen mit Eigentümern die Projektentwicklung. Unter anderem kann sich die evangelische Kirche dort ein neues Gemeindehaus vorstellen.



## Sanierung Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße- Projektdaten

**Lage** Stadtbezirk Botnang

**Gebietsgröße** 18,1 Hektar

**Programm** LSP - Landessanierungsprogramm

**Förderrahmen** 2,5 Millionen Euro

**Programmlaufzeit** 2016 bis 2025

**Stadtteilassistentz und Modernisierungsbetreuung**

dieSTEG Stadtentwicklung

Im Ortskern sollen die zentralen Erschließungsachsen Franz-Schubert-/Alte Stuttgarter und Klinglerstraße umgestaltet werden. Diese Straßen könnten z. B. künftig als Einbahnstraßenring geführt werden, um so den Verkehr flüssiger zu machen. Der Schleichverkehr soll verhindert werden, der Parkdruck gemildert und die Fußgängerflächen aufgewertet. Viele Wünsche gilt es unter einen Hut zu bringen und die verschiedenen Entwurfsvarianten des beauftragten Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler und Leutwein aus Karlsruhe werden in Botnang noch diskutiert. Das neue Verkehrskonzept soll 2021 fertig gestellt und abgestimmt sein.

Auch wichtige Projekte für Kinder und Jugendliche sind bereits auf gutem Wege. Die Spielanlage an der Kauffmannstraße soll als attraktive und naturnahe Spielfläche in stimmiger Ergänzung zur wiederaktivierten italienischen Speisegaststätte „Nuova Casa Pompa“ im alten Pumpenhaus gestaltet werden. Das beauftragte Büro Schwarz Landschaftsarchitekten aus Ludwigsburg hat in einer Bürgerbeteiligung erste Planungsvorschläge vorgestellt. Eher frustrierend für die Planung ist die Sanierung von alten Bolzplätzen. Immissionsschutzbestimmungen, die diese für Jugendliche so wichtigen Flächen als Lärmquelle definieren, erschweren dies weiterhin. Der komplett asphaltierte Bolzplatz an der Franz-Schubert-Schule „ruft“ geradezu nach einer Neugestaltung, würde dann aber den Bestandsschutz verlieren und könnte kaum noch genutzt werden. Da der Bolzplatz weitgehend auch dem Schulsport dient, wird nun eine Lösung als Schulsportanlage angestrebt.

Viel besser sieht es beim Thema Jugendhaus aus. Für den maroden Jugendtreff in der Franz-Schubert-Straße 18 soll in absehbarer Zeit Ersatz geschaffen werden. Die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH wird auf dem ehemaligen Festplatzgelände an der Beethovenstraße das „Haus der Jugend“ bauen und als Träger betreiben. Parallel zur notwendigen Anpassung des Baurechts wurde das Architekturbüro Kauffmann Theilig und Partner mit der Planung und Bauausführung beauftragt. 30 Prozent der Neubaukosten können aus Sanierungsmitteln übernommen werden. Spätestens ab 2024 sollen sich die Jugendlichen im fertigen Neubau treffen können. Zeitgleich wird die ehemalige Ausstellungsfläche eines Autohauses auf dem Festplatzgelände zum Bürgerpark umgestaltet werden.

Im Januar 2021 hat der Gemeinderat der Erweiterung des Sanierungsgebiets um vier Teilflächen zugestimmt, um Projekte wie den Spielplatz und den Bürgerpark im Rahmen der Sanierung fördern zu können. Die Stadteilerneuerung wird in Botnang von engagierten Bürgerinnen und Bürgern mitgetragen. Eine Begleitgruppe trifft sich regelmäßig zu allen Projekten des Gebiets und berät die Verwaltung auf dem Weg, eine maßgeschneiderte Stadterneuerung für Botnang zu erreichen.

[www.botnang1.de](http://www.botnang1.de)

# Sanierung Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße-



- 1 Areal Eltinger-Kauffmannstraße mit Auferstehungskirche
- 2 Zahlreiche Wohngebäude modernisiert, hier in der Franz-Schubert-Straße
- 3 Großes Interesse an der Bürgerbeteiligung
- 4 Nuova Casa Pompa
- 5 Spielanlage Kauffmannstraße



# Sanierung Feuerbach 7 -Wiener Platz-

Gebiet Nr. **3** in der Übersichtskarte



Ausgelöst durch den hohen Entwicklungsdruck auf dem westlich des Wiener Platzes gelegenen ehemaligen Standorts der Fa. Schoch wurden 2012 für dieses Areal und die angrenzenden Baublöcke vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. 2014 beschloss der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart für einen Teilbereich von 7,5 Hektar die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet. Das Sanierungsverfahren wird seither im Bund-Länder-Programm Stadtumbau West (SUW) gefördert.

Bereits vor der förmlichen Festlegung gab es im Oktober 2011 und im April 2012 jeweils einen Termin, an dem Wünsche und Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger zur Nachnutzung der leerstehenden, 1,6 Hektar großen Industriebrache abgefragt wurden. Unter Einbeziehung dieser Ergebnisse fand ebenfalls 2012 ein städtebaulicher Wettbewerb statt. Der erste Preis ging an Schüler-Architekten (Düsseldorf) und faktorgruen (Freiburg) und sieht ein gemischt genutztes Gebiet mit einer gegliederten Blockrandbebauung in vier Baufeldern als "Tor zu Feuerbach" vor. Eine Besonderheit des neuen

Quartiers ist das innovative Energiekonzept in Form eines Biethan-Blockheizkraftwerks in Verbindung mit großflächigen Photovoltaik-Anlagen. Der Siegerentwurf sieht darüber hinaus auf über einem Hektar Gesamtfläche neue qualitätsvolle öffentliche Platz-, Grün- und Straßenflächen vor. Hierzu wurde 2015 erneut eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Auch das ehemalige Postgebäude im Osten des Plangebiets wurde in die städtebauliche Planung integriert, um es einer attraktiven neuen Nutzung zuzuführen.

Allerdings stand einer raschen Neuentwicklung des Schoch-Areals die großflächige Verunreinigung vor allem mit Chromat und leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen (LCKW) im Boden und im Grundwasser als Folge der jahrzehntelangen Industrienutzung entgegen. Im Rahmen der EU-Förderprogramme Refina und Cobraman wurden Anfang des Jahrzehnts wichtige Untersuchungen und Vorbereitungen vorgenommen. Die Festlegung als Sanierungsgebiet schuf dann die förderrechtliche Grundlage für die notwendige umfangreiche Altlastensanierung. Der Rückbau der ebenfalls kontaminierten Gebäude



## Sanierung Feuerbach 7 -Wiener Platz- Projektdaten

- Lage** Stadtbezirk Feuerbach
- Gebietsgröße** 7,5 Hektar
- Programm** SUW Bund-Länder-Programm Stadtumbau West
- Förderrahmen** 5,1 Millionen Euro
- Programmlaufzeit** 2014 bis 2023

auf dem ehemaligen Firmengelände wurde mit Mitteln aus dem Sanierungsverfahren bezahlt. Die mit rund 18 Millionen etwa zehn Mal so teure Sanierung des Bodens konnte aus dem Altlastenfonds des Landes finanziert werden. Die in dieser Größenordnung umfangreichste und teuerste Altlastensanierung der letzten Jahre in Stuttgart erfolgte zwischen 2015 und 2018. Parallel wurde ein neuer Bebauungsplan für das Quartier aufgestellt, um das Areal einer qualitätsvollen Nachnutzung zuzuführen. Konzeptvergaben und Mehrfachbeauftragungen konkretisierten 2016/17 den städtebaulichen Entwurf von 2012. In dem innovativen und integrativen Modellquartier finden zukünftig rund 170 Wohneinheiten in einem Mix aus unterschiedlichen Wohnformen Platz. So ist z.B. neben Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und für preiswertes Wohneigentum auch ein Teil des Areals für Baugemeinschaften reserviert. Daneben entstehen Wohnungen für Menschen mit Behinderung, zwei Pflege-WGs, eine Tagespflege und eine 6-gruppige Kita. Räume für Büros oder Gewerbe, z.B. ein Stadtteilcafé, finden ebenfalls Platz im Quartier.

Künftig verläuft die verlängerte Burgenlandstraße mitten durch das ehemals abgeschottete Schoch-Areal. So kann die seit langem gewünschte Sichtachse und wichtige Wegeverbindung vom und zum Bahnhof Feuerbach wiederhergestellt werden. Großzügige öffentliche Bereiche umrahmen die Baublöcke Süd, Ost und Nord und werden, ebenso wie die Verlängerung der Burgenlandstraße, als öffentliche Ordnungsmaßnahme u.a. mit Geldern aus dem Sanierungsverfahren finanziert. Der ursprüngliche Freiflächenentwurf wurde 2017 von faktorgruen weiterentwickelt; ein Vorentwurf liegt seit 2018 vor und wird in Abstimmung mit den Baugemeinschaften und den anderen Bauherren Zug um Zug umgesetzt.

Die Stuttgarter Straße endet zwischen der Tunnelstraße und den Stadtbahngleisen als Sackgasse. Für diesen Bereich mit einer Fläche von rund 1600 m<sup>2</sup> wurde 2019 die umfassende Umgestaltung und Verkehrsberuhigung nach der Planung des Büros Gänble + Hehr aus Esslingen fertiggestellt. Davon profitieren auch die Nutzer des städtischen Gebäudes Stuttgarter Straße 3 mit Kindertagesstätte und



- 1 Sprayer-Wochenende 7.-8. März 2015
- 2 Kulturdenkmal Wiener Straße 2 nach Modernisierung
- 3 Stuttgarter Straße 24 modernisiert
- 4 Gestaltungsplan Freiflächen Entwurf faktorgruen
- 5 Bürgermeister Pätzold und Bürgermeisterin Sußmann eröffnen Werkschau am Wiener Platz, Foto Thomas Hörner
- 6 Altlastensanierung zeit- und kostenintensiv

weiteren Einrichtungen, das bereits 2007 umfassend modernisiert wurde. Hierfür wurden Stellplätze eingerichtet. Zusätzliche Baumpflanzungen, eine neue Beleuchtung und Sitzgelegenheiten ergänzen die Gestaltung mit erhöhter Aufenthaltsqualität.

Seit November 2020 können sich Interessierte in einer Werkschau am Bauzaun bis zum Beginn der Hochbaumaßnahmen 2021 über das Projekt informieren. Ein Teil des Bauzauns wird für ein Graffiti-Projekt mit Jugendlichen zur Verfügung gestellt. Bereits vor Beginn des Abbruchs der alten Fabrikgebäude im März 2015 waren viele Sprayer der Einladung zu einem „Graffiti-Wochenende“ gefolgt.

In den angrenzenden Baublöcken konnten im Rahmen der Sanierung die Gebäude Stuttgarter Straße 24, Bludenzer Straße 24 und das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Wiener Straße 2 umfassend modernisiert werden.





# Sanierung Mühlhausen 3 -Neugereut-

Gebiet Nr. **4** in der Übersichtskarte



Der Stadtteil Neugereut entstand ab 1969 als eine der letzten großflächigen Stadterweiterungen Stuttgarts. Großwohnanlagen und experimenteller Wohnungsbau in Terrassenhäusern sind Ausdruck der städtebaulichen Vorstellungen der 1960er Jahre im Spannungsfeld zwischen Massenwohnungsbau und architektonischen Reformideen. Inzwischen sind die „Zackendachhäuser“, der „Schnitz“ und die Jörg-Ratgeb-Schule als Kulturdenkmal geschützt. Von einer Ringstraße aus wird die Siedlung über viele Stichstraßen erschlossen. Die großen grünen und autofreien Flächen im Inneren machen die besondere Qualität Neugereuts aus. Vierzig Jahre nach der Ansiedelung waren diese Qualitäten in Gefahr. Die Straßen wirken überdimensioniert, die Plätze vernachlässigt und die Wege un gepflegt und unübersichtlich. Mit Hilfe der Sozialen Stadt und intensiver Bürgerbeteiligung wird seit 2008 unter dem Motto „Frischer Wind in Neugereut“ gegengesteuert.

## Die Grün- und Freiflächen

2010/2011 entwickelte das Büro Lohrberg Stadtlandschaftsarchitektur den Masterplan „Grün- und Freiflächenkonzept Neugereut“ für die öffentlichen Flächen im Stadtteil. Seitdem wurden sukzessive Spielflächen und Freibereiche neu gestaltet, die Wegeverbindungen ertüchtigt und zahlreiche Angebote für alle Teile der Bevölkerung auf den öffentlichen Flächen geschaffen.

Als erstes wurden 2013 Querungshilfen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit in der Kormoran- und Pelikanstraße und im Flamingoweg eingebaut. Kinder und Jugendliche finden mittlerweile in Neugereut ein vielseitiges Spektrum an Spielgeräten und Sportflächen: Bolzplatz, Parcours, Tischtennis, Slackline, Pumptrack, Erdtrampolin, Calisthenics, Klettern, Fitnessgeräte, Rutschen, Sandeln, Wasserspiel und Schaukeln. Stets wurden die Flächen zusammen



## Sanierung Mühlhausen 3 -Neugereut- Projektdaten

**Lage** Stadtbezirk Mühlhausen  
**Gebietsgröße** 69,6 Hektar  
**Programm** SSP Programm Soziale Stadt  
**Förderrahmen** 12,4 Millionen Euro  
**Modellvorhaben** 65 000 Euro  
**Stärken vor Ort** 135.000 Euro  
**BIWAQ III, 2015 bis 2018** 598.000 Euro  
**BIWAQ IV, 2019 bis 2022** 849.000 Euro  
**Stadtteilmanagement** Ute Kinn, GRiPs  
**Programmlaufzeit** 2008 bis 2023

mit ihnen und auch ihren Eltern oder den hauptamtlichen pädagogischen Kräften vor Ort entwickelt. Das brachte so tolle Ergebnisse, wie den Kleinkinderspielplatz „Raupe Nimmersatt“ und eine moderne Trendsportanlage an der Benzenäckerstraße, um nur zwei Beispiele zu nennen. Im Bewegungsgarten Marabu kann an sieben Geräten Kraft und Gleichgewicht trainiert werden. Nachdem viele auch Ältere Menschen ein Programm mit kostenlosen Schrittzählern absolviert hatten, war die Einrichtung eines kostenlosen Fitnessangebots der konsequente nächste Schritt.

Auf der Basis des Masterplans erarbeitete das Büro Planstatt Senner gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern den Entwurf für das sogenannte Innere Wegenetz. Drei Hauptwegeachsen ausgehend vom zentralen Einkaufszentrum erschließen den Stadtteil zu Fuß. Die Abschnitte „Arche – St. Monika“ und „Zentrum – Pelikanstraße“ wurden schon gebaut, der Abschnitt „Schule – Schneideräckerstraße“ wird 2021 fertig. Das Gestaltungskonzept „Rotes Band – Plätze – Adressen/Bäume“ verbindet überzeugend Funktionalität und Ästhetik. Das Band aus rotem Porphyrt (Naturstein) dient dabei als Orientierungshilfe und Entwässerungsband. Blindenleiteinrichtungen mit Aufmerksamkeitsfeldern und Rippensteinen erleichtern den Alltag von sehbehinderten Menschen im Stadtteil. Die neuen Aufenthaltsbereiche sind nach den Bestandsbäumen benannt und gestaltet. Man kann sich zum Beispiel am Ahornplatz verabreden, wo ein Ahornblatt den Sockel der rot belegten Sitzbank ziert. Für die Erhaltung der Bestandsbäume wurden die Baumbeete vergrößert und bepflanzt. Abgehende Bäume wurden durch Neupflanzungen ersetzt. Der zweite Bauabschnitt wurde um den Stichweg zwischen Kormoranstraße und Kita Marabastraße erweitert. Auf vielfachen Bürgerwunsch wurde 2020 darüberhinaus ein Trampelpfad zwischen Rohrdommel-, Sturmvogel- und Regengepfeiferweg zu einer befestigten Geh- und Radwegverbindung nach Steinhaldenfeld ausgebaut. Die grünen Randbereiche wurden als artenreiche Blühflächen angelegt.

Nachdem schon seit der Umgestaltung 2014 der Freibereich rund um die „Arche“ der Mobilen Jugendarbeit mit Tischtennisbereich

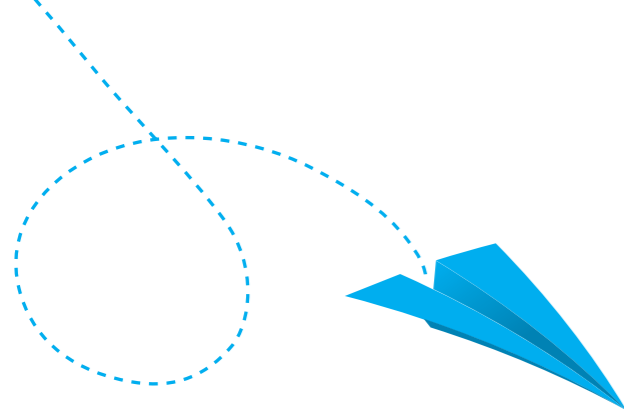
Frischer Wind in  
**Neugereut**



- 1 Entlang der Zackendachhäuser führt der Wegeabschnitt Zentrum – Pelikanstraße des Inneren Wegenetzes
- 2 Trendsportanlage Benzenäcker, Bürgermeister Peter Pätzold bei der Eröffnung im September 2018
- 3 Inneres Wegenetz - Gestaltungskonzept von Planstatt Senner
- 4 Die „Raupe Nimmersatt“ inspirierte den Entwurf von Ines Wiedemann für den Kleinkinderspielplatz
- 5 Großes Interesse an der Schrittzähleraktion 2018







und einem Rutschenhang äußerst attraktiv war, folgte ab 2015 der Neubau des Gebäudes. Seit Herbst 2017 bietet die neue „Arche“ größere und moderne Räume und auch die Freiflächen konnten vollendet werden. Der auffällige knallrote Schiffscontainer, der als überdachter Aufenthaltsort dient, hat gleichfarbige robuste Sitzbalken als Ergänzung bekommen. Spaziergängern bietet sich hier von erhöhter Warte aus ein schöner Blick auf den Max-Eyth-See. Gleichzeitig hilft der Container als Landmarke bei der Orientierung auf dem inneren Wegenetz.

### Kinder- und Jugendhaus und Bürgerhaus – Neue Mitte

Von Anfang an bestand der Wunsch nach einem Bürgerhaus, einem Haus für alle und alles – unter einem Dach. Die offene Bürgerbeteiligung brachte alle Wünsche am Ende unter einen Hut und das wohl wichtigste Projekt im Stadtteil auf den Weg. Das Kinder- und Jugendhaus „JimPazzo“ wurde modernisiert und um ein Bürgerhaus erweitert. Die Stuttgarter Architekten Bez + Kock in Kooperation mit dem Landschaftsarchitekten Klaus Wiederkehr aus Nürtingen überzeugten im Wettbewerb 2012 mit ihrem Entwurf. Das Bestandsgebäude wurde auf den Rohbau zurückgebaut und zu einem Jugend- und Bürgerhaus erweitert. Unter Ausnutzung der Topographie sind die Räume so im Gebäude angeordnet, dass jeder Bereich seinen eigenen Zugang und spezifische Freianlagen erhält. Auf der unteren Ebene, dem autofreien grünen Innern des Stadtteils zugewandt, befindet sich der Kinder- und Jugendbereich mit Aussenspielfläche und vorgelagertem Aktionsplatz. Auf der oberen Ebene liegt das Bürgerhaus direkt am Marktplatz. Das einladende Bistro erfreut sich großer Beliebtheit, der Bürgersaal bietet Platz für 200 Personen. In die erdfarbene Putzfassade wurden etwa 2.500 auf der Rückseite metallisch lackierte Glasfliesen eingelassen, in deren Oberfläche sich die Umgebung in gepixelter Form spiegelt. Dies verleiht der zunächst einfachen Materialität des Hauses eine angemessene Wertigkeit und eine unverwechselbare Erscheinung. Die Architektenkammer Baden-Württemberg würdigte das Projekt 2020 mit der Auszeichnung für Beispielhaftes Bauen.



6



7

Die erneuerten Freiflächen (rd. 5400 m<sup>2</sup>) umfassen die Fußgängerzone des Einkaufszentrums mit dem Marktplatz, den Eingangsbereich des Ökumenischen Zentrums und mit der neuen Rampe einen barrierefreien Zugang zum Inneren Wegenetz, zur Seniorenwohnanlage St. Monika sowie zur Bücherei. Das Jugend- und Bürgerhaus verbindet die Marktplatzebene mit dem grünen Innenbereich von Neugereut durch eine großzügige Treppenanlage mit integrierten Sitzstufen und weiteren Aufenthaltsangeboten.

Im September 2017 wurde nach zwei Jahren Bauzeit das „Haus für Alle“ eröffnet. Die Erneuerung der umgebenden öffentlichen Freiflächen wurde im Frühsommer 2018 fertig gestellt. Am 30. Juni 2018 feierten die Neugereuter ihre „Neue Mitte“ mit einem Stadtteilst. Als Stadtteil- und Familienzentrum konzipiert und auch wegen seiner zentralen Lage ist das neue Haus Dreh- und Angelpunkt des Neugereuter Lebens und bündelt gemeinsame Aktivitäten sowie die kulturellen Angebote im Stadtteil.

### Das Einkaufszentrum

Aufgrund der kleinen Ladenflächen und der in die Jahre gekommenen Bausubstanz ist das Einkaufszentrum Neugereut nicht mehr zeitgemäß. Die Vielzahl an Eigentümern begrenzt die städtischen Einflußmöglichkeiten zur Aufwertung. Die Kleinteiligkeit der Ladenflächen erschwert zunehmend den Branchenmix. Eine hohe Fluktuation und leerstehende Ladeneinheiten boten in den letzten Jahren ein unattraktives Erscheinungsbild. 2011 - 2014 wurde über das Modellvorhaben „Starke Geschäfte. Starkes Quartier. Gemeinsam zum Erfolg!“ ein Centermanagement für das Einkaufszentrum beauftragt. Auch wenn es nicht gelungen ist, dauerhafte Kooperationen zwischen Eigentümern und Einzelhändlern zu entwickeln, konnte im Rahmen des vierjährigen Modellvorhabens doch mit Marketing-, Pflanz- und Reinigungsaktionen mehr öffentliche Aufmerksamkeit erreicht werden. Danach konzentrierten sich die städtischen Bemühungen auf die Erneuerung und attraktive Gestaltung der öffentlichen Fußgängerzone. Der neue Belag sorgt für Barrierefreiheit. Sitzgelegenheiten und mehr Grün laden zum Verweilen ein. Mitten auf dem Marktplatz wartet noch der Ausgang der Tiefgarage auf Verschönerung. Der Beton-

- 6 Als Beispielhaftes Bauen ausgezeichnet, Architektur von Bez+Kock, Foto Ines Baur
- 7 Bewegungsgarten Marabou, Fitnessgeräte für alle
- 8 Rote Stühle im Bürgersaal, Foto Ines Baur
- 9 JimPazzo, schön und robust, Gussasphalt und altes Holz, Foto Ines Baur
- 10 Blick von der Parkebene auf der Jugendhausbene, Foto Ines Baur
- 11 Workshop Vogelmosaik im Stadtteil- und Familienzentrum
- 12 Aktion Lass es blühen - Gemeinsam für Insektenvielfalt, 2020

Sockel soll mit bunten Glasmosaiken verziert werden, die Neugereuter Vogelmotive darstellen. Mit Mitteln aus dem Verfügungsfonds finanziert betreut eine Künstlerin das Projekt. Die Workshops mit Ehrenamtlichen mussten zuletzt wegen Corona pausieren, werden aber sobald wie möglich fortgesetzt.

### Verstetigung – Stadtteilidentität

Die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Stadtteil und die Verstetigung des Bürgerengagements sind wichtige Anliegen in der Sozialen Stadt. In Neugereut besteht seit bald 50 Jahren ein aktiver Bürgerverein – der Bürgerverein Interessensgemeinschaft Neugereut e.V. (BIN). Viele Mitglieder engagieren sich in den Projektgruppen und Arbeitskreisen der Sozialen Stadt. Dieses Engagement gilt es auch nach der Sozialen Stadt weiterzutragen. Der Bürgerverein und eine hauptamtliche Stelle im Stadtteil- und Familienzentrum sind gute Voraussetzungen für das Gelingen der Verstetigung. Schon jetzt sind viele Netzwerke und Angebote fest in Neugereut verankert, wie beispielsweise der Markt der schönen Angebote, das Repair-Café, der Runde Tisch Gemeinwesen und das Thema Gesundheit im Alter. Mit dem Feiern des 50. Geburtstags von Neugereut muss wohl gewartet werden, bis wieder gefahrlos eine Hocketse auf dem Marktplatz möglich ist.

### Ausblick

Die wichtigsten Projekte sind inzwischen umgesetzt, ein paar stehen bis zum Ende des Förderzeitraums noch auf der Agenda. Geplant ist u.a. die Umgestaltung der Benzenäckerstraße an der Einmündung Nixenweg, die Aufwertung der Freianlagen an der Stadtteilbibliothek, die Modernisierung des Hauptgebäudes auf dem Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen, die Schaffung eines Naturerfahrungsraumes auf der Grünanlage an der Seeadlerstraße am Wasserbehälter und die verkehrssichere Vernetzung der Stadtteile Neugereut und Steinholdenfeld über einen Fuß- und Radweg-Steg auf Höhe der Zuckerbergstraße.

[www.stuttgart-neugereut.de](http://www.stuttgart-neugereut.de)



8



9



10



11



12



# Sanierung Münster 1 -Ortsmitte-

Gebiet Nr. **5** in der Übersichtskarte



Die erste Nennung Münsters ist urkundlich 1193 festgehalten. Abgeleitet vom lateinischen „Monasterium“ für Kloster liegt der Ursprung und Name des Stadtbezirks bei dem 1473 errichteten Pflegehof des Klosters Lorch. Im 19. Jhdt. gehörte Münster zu Cannstatt und wurde 1931 im Zuge der Eingemeindung ein Stadtteil von Stuttgart. Seit der Einteilung in Stadtbezirke und Stadtteile 1956 ist Münster der kleinste Stadtbezirk Stuttgarts. Über ein klassisches Zentrum verfügt Münster nicht, vielmehr sind es kleinere Orte, wie Aufweitungen im Straßenraum oder Kreuzungen, an denen sich das Leben im öffentlichen Raum abspielt. Geprägt wird das Gebiet durch seine „Insellage“ zwischen Bahnlinie und Neckarufer sowie durch seine zum Ufer abfallende Topographie. Seit Mitte der 2000er Jahre steht im Herzen von Münster das Kultur- und Sportzentrum mit der Stadtteilbibliothek und Räumen für Veranstaltungen.

Die Bebauung in Münster ist besonders im älteren östlichen Teil durch eine dörfliche bis kleinstädtische enge Bebauung von Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt.

Ein Großteil der Gebäude aus den Nachkriegsjahren sowie die ehemaligen Bauernhäuser und -höfe im historischen Kern weisen heute Defizite in der Wohnungsbausubstanz (energetisch und funktional) auf. Auch die vorhandenen Aufwertungspotentiale im öffentlichen Raum, sowie der Bedarf an infrastrukturellen Veränderungen (sozial und technisch) sorgten dafür, dass Münster als Stadterneuerungsvorranggebiet SVG festgelegt wurde. Die Vorbereitenden Untersuchungen ergaben städtebauliche Missstände und Probleme in mehreren Handlungsfeldern. Nach der Aufnahme in das Programm Soziale Stadt wurde ein Teil des Stadtbezirks Münster als Sanierung Münster 1 -Ortsmitte- per



## Sanierung Münster 1 -Ortsmitte- Projektdaten

**Lage** Stadtbezirk Münster  
**Gebietsgröße** 19,6 Hektar  
**Förderprogramm** SSP Soziale Stadt – Investitionen im Quartier  
**Förderrahmen** 3 Millionen Euro  
**Programmlaufzeit** 2017 bis 2026  
 Vereinfachtes Verfahren ohne Ausgleichsbeträge für Bodenwerterhöhung  
**Modernisierungsbetreuung** dieSTEG  
**Stadtteilmanagement** Institut Weeber + Partner



Satzung (rechtskräftig seit 9. November 2017) mit folgenden Zielen festgesetzt:

- Mängelbeseitigung und Qualitätsverbesserung im Wohnungsbestand und Wohnumfeld
- Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Stärkung des ÖPNV
- Verbesserung der öffentlichen Straßenräume in Gestaltung und Funktion
- Aufwertung der vorhandenen Spielplätze und Grünanlagen
- Stärkung der sozialen Infrastruktur
- Verbesserung der Parkierungssituation
- Stärkung und Konzentration der vorhandenen Kleinversorgungszentren

Die Auftaktveranstaltung am 10. Dezember 2018 im Kultur- und Sportzentrum war sehr gut besucht. Die Hinweise und Bedürfnisse aus der Bürgerschaft wurden gesammelt und vier Themenfelder formuliert:

- Wohnen, Wohnumfeld und öffentlicher Raum
- Zusammenleben der Generationen
- Mobilität für Alle
- Bildung, Kultur und Gesundheit

- 1 Auftaktveranstaltung in Münster 2016
- 2 Eröffnung des Stadtteilbüros in Münster 2018
- 3 Erste Sitzung des Bürgergremiums 2019
- 4 Cookin'Roll Aktion im Bezirk 2019
- 5 Lesezeichen als Öffentlichkeitsarbeit, „Auch Münster Blüht“ – Saaten für Blühflächen
- 6 Grün- und Spielfläche Alter Friedhof, Kinderbeteiligung Sommer 2019







7

Die Ergebnisse der Auftaktveranstaltung ergänzend zur VU bilden die Basis für das integrierte Entwicklungskonzept (IEK) Münster. Um die Sanierungsziele zu erreichen, sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Bedürfnisse zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion
- städtebauliche und funktionale Aufwertung der Handels- und Gewerbefunktion bei den vorhandenen Versorgungszentren
- Verlagerung der Feuerwehr
- Verbesserung der Spielfläche Enzstraße und Schaffung einer Direktverbindung vom Dreiecksplatz Nagold-/Iller-/Elbestraße
- Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im Umfeld beim Bahnhof Münster sowie Stärkung der Funktion als Identifikationsort mit wichtigen Stadteingangsfunktionen
- Neubau eines Fußgängerstegs über die Bahntrasse
- Ertüchtigung und Gestaltung der Straßenräume in der Ortskernlage z. B. Freibergstraße

Im Herbst 2018 wurde das Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Weeber+Partner aus Stuttgart mit dem Stadtteilmanagement (STM) vor Ort beauftragt. Zusammen mit der Projektleitung im Amt für Stadtplanung und Wohnen bilden sie das Team Soziale Stadt. Am 7. November 2018 eröffnete in der Austraße 12 das Stadtteilbüro der Sozialen Stadt Münster.



8

Seit Projektbeginn führt das Team Soziale Stadt Kennlerngespräche mit wichtigen Schlüsselpersonen des Stadtbezirks, nimmt als Gast an den Treffen der vor Ort Aktiven teil und baut durch regelmäßigen Austausch mit der Bezirksvorsteherin und dem Bezirksbeirat eine enge Zusammenarbeit im Bezirk auf. Dazu gehört auch das im Dezember 2019 aus Vertretern der Themengruppen gegründete Bürgergremium (BG), das seitdem regelmäßig zusammenkommt.

Seit 2018 wurden Initiativen und Projektideen aus der Bürgerschaft und diversen Gruppen erfolgreich unterstützt, beispielsweise mithilfe des Verfügungsfonds: Weihnachtsbeleuchtung (2018) am Dreiecksplatz der Arbeitsgemeinschaft der Vereine, Mobile Tore (2019) des Jugendrates, die Cookin' Roll Kochaktion (2019) des Freundeskreises Flüchtlinge Stuttgart-Münster, jährliche Weihnachtsaktionen des STM, Informationsabend zu Energie und Strom sparen das ganze Jahr (2020) mit der Baugenossenschaft Münster, „Münster blüht“ Aktion (2020) mit diversen Akteuren vor Ort, und der Lern- und Spielpavillon von der Gemeinschaftsunterkunft in der Burgholzstraße (2020) mit der Initiative „Home not Shelter!“ der Hans Sauer Stiftung.

Um alle Aktivitäten sichtbar zuordnen zu können, wurde 2019 in Zusammenarbeit mit der Akademie für Kommunikation Baden-Württemberg ein Logo-Wettbewerb für Schüler und Schülerinnen ausgeschrieben. Das Gewinnermotiv ist leicht erkennbar und



9



10

verdeutlicht das Miteinander: Zwei Hände halten sich in Form eines großen „M“.

Das Thema Miteinander wurde gerade 2020 während der COVID 19-Pandemie zu einem wichtigen Anliegen. Dank des Verfügungsfonds konnten kontaktfrei gemeinschaftliche Aktionen in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt unterstützt werden. Beispiele sind die Druckhilfe für Grundschulkindern während des ersten „Lockdowns“ im Frühjahr, die bezirkswide „Miteinander in Münster“-Wimpelkette im Herbst sowie eine Fairtrade-Aktion. Erste Impulse zur Sichtbarmachung der Nachhaltigkeitsziele der UN-Agenda 2030 wurden so bereits anschaulich gemacht. Mit Blick auf ein nachhaltiges Miteinander zwischen der lokalen Wirtschaft, den Vereinen und der Bewohnerschaft haben das Team Soziale Stadt 2020 gemeinsam mit der Bezirksvorsteherin, der städtischen Wirtschaftsförderung, dem HGV und ARGE erste Bedarfe und erste Projektideen mit Blick auf „Lebensqualität durch Nähe“ entwickelt, die bis 2022 zusammen mit den Münsterern dank einer zusätzlichen NIS-Förderung umgesetzt werden können.

Für die Umgestaltung der Grünfläche Alter Friedhof/Enzstraße fanden im Jahr 2019 Beteiligungen mit der benachbarten Schule sowie eine öffentliche Mini-Rallye mit Quiz und Aktionen auf der Grünfläche statt. Im Herbst 2020 stellten die Landschaftsplaner Winkler&Boje den Schulkindern und der Bewohnerschaft ihren Entwurf vor, der 2021 realisiert werden soll.

Wegen der teils unübersichtlichen Verkehrsregelung wurde eine Umgestaltung der Freibergstraße planerisch vorbereitet. Zugunsten einer sicheren Nutzung für alle Verkehrsteilnehmer sollen Querbereiche verbessert, Radspuren angelegt, Parkflächen neu geordnet sowie mehr Grünbereiche angelegt werden.

Pläne für eine fußläufige Verbindung zwischen Hallschlag und Münster mithilfe eines Stegs gibt es seit Jahren. Aufgrund seiner



11

großen sozialen Bedeutung ist dieser Steg regelmäßig Thema bei Beteiligungen in Münster und im Hallschlag. Im Zuge der Planungen 2020 für die Unterbringung der Werkstätten der Oper im Gewerbegebiet Zuckerfabrik rückt der zukünftige Verbindungssteg auf die Höhe des Bahnhofs Münster mit seinem alten Bahnhofsgelände. Nach Klärung der Liegenschaften mit der Deutschen Bahn können die Pläne für den Steg und das Bahnhofsgelände in Angriff genommen werden. Erhebliches Potenzial zur Belebung der Umgebung gilt es hier zu aktivieren, ein spannendes Projekt für die Bürgerbeteiligung.

Zur Unterstützung bei privaten Modernisierungen wurde im Frühjahr 2018 die STEG Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH als Betreuer beauftragt und in einer Informationsveranstaltung vor Ort vorgestellt. Das Interesse an privaten Modernisierungen ist sehr groß und es wurden schon 50 Beratungen durchgeführt. Bereits drei Gebäude im historischen Ortskern konnten so durchgreifend modernisiert und gefördert werden.

Beim „Entdecker-Tag Soziale Stadt“ 2020 veranschaulichte eine begehbare interaktive, stets wachsende Zeitleiste die bisherigen und zukünftigen Themen der Sozialen Stadt Münster seit Projektbeginn. Die Dynamik und das Engagement in Münster sind beeindruckend und das Programm des Miteinander gelingt.

[www.stm-muenster.de](http://www.stm-muenster.de)

- 7 Vorentwurf Umgestaltung Grün- und Spielfläche Alter Friedhof, Winkler&Boje
- 8 Enzstraße 13 vor der Modernisierung
- 9 Enzstraße 13 modernisiert
- 10 Fair-Trade Weihnachtsaktion im Bezirk 2020
- 11 „Entdeckertag 2020“



# Sanierung Vaihingen 3 -Dürrelewang-

Gebiet Nr. **7** in der Übersichtskarte



Der Vaihinger Stadtteil Dürrelewang entstand ab 1950 auf Grund des enormen Mangels an Wohnraum. Dieser resultierte aus den Kriegszerstörungen und der Flüchtlings- und Vertriebenenwelle am Ende des 2. Weltkriegs. Im beginnenden Wirtschaftsaufschwung gab es im Stuttgarter Raum zwar viele Arbeitsplätze, jedoch zu wenig Wohnungen. Die ersten Wohnblocks entstanden in Einfachstbauweise auf unwegsamem, baumlosen und unbeleuchteten Gelände. Deshalb hat der Stadtteil zum Teil auch heute noch mit einem schlechten Image zu kämpfen.

Mittlerweile hat ein Generationswechsel eingesetzt und das ruhige Wohnen im Grünen hat sich zum Aushängeschild von Dürrelewang entwickelt. Seit 2015 wurde mit den Mitteln der Stadterneuerung im Programm Soziale Stadt das vorhandene Potential weiter entwickelt.

Zu Beginn wurde über die Möglichkeiten der Quartiersentwicklung informiert und die Strukturen für die offene Bürgerbeteiligung



wurden geschaffen. Es gründeten sich vier Themengruppen (TG), in denen engagierte Bürgerinnen und Bürger seitdem kontinuierlich Projekte entwickeln:

**TG 1 Wohnen, Wohnumfeld, öffentlicher Raum**

**TG 2 Stadtteilzentrum, Nahversorgung**

**TG 3 Kinder und Jugendliche**

**TG 4 Stadtleben: Begegnung, Kultur, Sport und Freizeit, Gesundheitsförderung**

Unterstützt werden die Themengruppen durch die interdisziplinäre Projektgruppe (IPG), in der Experten aus verschiedenen Bereichen der Stadtverwaltung zusammenarbeiten. Die Sprecher/innen der TGn und ihre Stellvertreter/innen tagen regelmäßig gemeinsam mit der Projektleitung und dem Stadtteilmanagement im Bürgergremium Dürrelewang (BGD), um ihre Projekte aufeinander abzustimmen.

Im April 2016 wurden leerstehende Räume in der Ladenzeile in der Osterbronnsstraße 60 angemietet und dort das Stadtteilbüro eröffnet. Es dient als zentrale Anlaufstelle vor Ort. Dort treffen sich die Themengruppen und regelmäßige stattfindende Angebote wie z. B. der Eltern-Kind-Treff und der Strick- & Häkeltreff.

**TG 1 -Wohnen, Wohnumfeld, öffentlicher Raum-**

Hier wurden Verbesserungen zur Verkehrssituation diskutiert, wie z. B., Geschwindigkeitsbegrenzungen und -kontrollen, sowie die Schaffung neuer Tiefgaragenplätze. Das Angebot des ÖPNV wurde durch die Anbindung an das Stadtbahnnetz durch die Verlängerung der U12 und durch das Jobticket attraktiver. Auch Aktionen zur Sauberkeit (zusätzliche Mülleimer am Bolzplatz und Lets Putz) verbessern die Aufenthaltsqualität. Die Schaffung neuer alten-

## Sanierung Vaihingen 3 -Dürrelewang- Projektdaten

**Lage** Stadtbezirk Vaihingen

**Gebietsgröße** 25,2 Hektar

**Programm** SSP Soziale Stadt – Investitionen im Quartier

**Förderrahmen** 5,5 Millionen Euro

**Programm** SIQ Investitionspakt Soziale Integration im Quartier

**Förderrahmen** 2,65 Millionen Euro/Dürrelewang-Park

**Programmlaufzeit** 2015 - 2024

**Stadtteilmanagement** Weeber+Partner

und behindertengerechter Wohnungen runden die Themen der TG 1 ab.

### TG 2 -Stadtteilzentrum, Nahversorgung-

Diese Themengruppe verfolgt das Ziel, ein einladendes Stadtteilzentrum mit einer vielseitigen Versorgungsabdeckung zu schaffen. Hierzu haben die Umgestaltungen des Dürrelewang-Parks inklusive Spielplatz 2019 begonnen. Im Zuge dessen wurden durch den Abbruch und Neubau der Osterbronnsstraße 50 die Nahversorgung und die Ladenzeile aufgewertet. Zur weiteren Verbesserung wurde ein gemeinsames Kommunikationskonzept für die Angebote entwickelt.

### TG 3 -Kinder und Jugendliche-

Auch die TG 3 ist sehr erfolgreich, in ihrem Ziel, Raum und Gehör für Jugendliche zu schaffen. Sie erreichte neben verschiedenen Gemeinschafts- und Beteiligungsaktionen die Umgestaltung der Spielbereiche Lunaweg und Siriusweg. Ein Waldlehrpfad mit Stationen am Wald- und Lunaweg Spielplatz ist angedacht. Seit Frühjahr 2017 steht für alle Spielebegeisterten eine Spielbox mit Geräten im Stadtteilbüro zur Ausleihe bereit.

### TG 4 -Stadtleben: Begegnung, Kultur, Sport und Freizeit, Gesundheitsförderung-

Hier setzen sich die Mitglieder für neue Veranstaltungen ein. Bereits mehrfach wurde erfolgreich das Nikolausfest und das Zwiebelkuchenfest gefeiert. Auch das Stadtteilfest findet jährlich statt (Ausnahme 2020) und findet in den hohen Besucherzahlen zwischen 1500 und 2000 Bestätigung. Ende Juni 2019 gab es eine Ausstellung über Dürrelewangs Geschichte in der evangelischen Kirche. Einen großen Erfolg verzeichnet die TG 4 mit der Eröffnung des Stadtteilkinos im Jahr 2019. Schrittzähleraktionen und Sport im Park unterstützen das gesunde Leben in Dürrelewang und decken die sportliche Komponente ab. Die verschiedenen Naturwanderungen zu Themen der Vogelkunde, Heilpflanzen- und Kräuterkunde runden das breitgefächerte Angebot ab.



Die Bürgerinnen und Bürger sind interessiert und engagiert. Sie nutzen die Möglichkeiten, die das Programm Soziale Stadt bietet. Das Logo, das sie für ihren Stadtteil wählten drückt die Verbundenheit mit ihrem Wohnort aus: „Dürrelewang: Ich fühl mich wohl!“ Wenn im Sommer 2021 der Dürrelewang-Park wieder eröffnet wird, werden sie mit einer höchst attraktiven Naherholungsfläche belohnt.

[www.stuttgart-duerrelewang.de](http://www.stuttgart-duerrelewang.de)



1 Natur-Rundgang, Frühjahr 2018

2 Plakat Stadtteilfest 2018

3 Beteiligung Spielplatz+Lunaweg, Themengruppen 1 und 3, Herbst 2019

4 Beliebt: Stadtteilkino Dürrelewang



# Sanierung Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße-

Gebiet Nr. 18 in der Übersichtskarte

## Erfahrungsbericht



Vaihingen wurde erst 1942 zu einem Teil von Stuttgart. An den alten Dorfkern mit eher ausgedünnter, historischer Bausubstanz schließen sich fast nahtlos großformatige Gewerbestrukturen und reine Wohngebiete an. Die zentral verlaufende Hauptstraße liegt neben dem historischen Kern; ihr gelang es nie, zur echten Mitte zu werden und sie trennt durch ihren autogerechten Ausbau die eher wenig vernetzten Vaihinger Quartiere. Der Wunsch, das kriegsbeschädigte Vaihinger Zentrum auch gestalterisch zu entwickeln, besteht seit den 1960-er Jahren.

Im Zuge eines der ersten städtebaulichen Sanierungsgebiete (Satzungsfestlegung 1972) schuf man deshalb zur Zentrumsentwicklung das Karree des Vaihinger Markts mit Innenhofplatz. Diese neue Bebauung konnte anfangs ihrer Aufgabe – trotz einiger konzeptioneller Mängel – auch weitestgehend gerecht werden. Das im Anschluss befindliche Areal einer ehemaligen Brauerei wurde um die Jahrtausendwende als sich nach außen abgrenzendes Einkaufszentrum „Schwabengalerie“ ebenso erneuert – mit einer



Konzeption, die schon damals der Kritik ausgesetzt war, dass sie nachhaltigen Stadtentwicklungsansätzen hinterherhinkt und die Chance einer vernetzten Zentrumsentwicklung verpasst.

Es blieb aber immerhin Kaufkraft im C-Zentrum Vaihingen erhalten, auch wenn die historische Mitte zwischen dem Rathaus und dem Vaihinger Markt Umsatz- und Frequenzeinbußen hinnehmen musste. Trotz des vergleichsweise geringen Abstands zum S- und Regionalbahnhof Vaihingen hängt das Zentrum eher am U-Bahn- und Busnetz und wird weiterhin gerne mit dem Auto angefahren.

Im Fokus der neuen Sanierungssatzung (2017) stehen die Stärkung des Ortszentrums rund um den Vaihinger Markt, die Aufwertung der grünen Verbindung zum Bahnhof und der Bahnhofsvorplatz. Dies wird ergänzt durch private Sanierungsmaßnahmen. Es zeigt sich, dass Stadterneuerung ein wiederkehrender Prozess ist, dies mag den schnellen Veränderungen unserer Zeit geschuldet sein.

Die anstehenden, grundlegenden Infrastruktureingriffe am Vaihinger Bahnhof führen dazu, dass die Sanierungsbemühungen sich vorerst auf den Vaihinger Markt konzentrieren. Die Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich mit großem Interesse und Engagement. Sie brachten ihre Ideen und Wünsche für die Revitalisierung des Vaihinger Marktes im Rahmen der angebotenen Workshops ein. Erarbeitet wurde 2019-2020 ein umsetzungsorientiertes Konzept, das stadträumliche, bauliche und nutzungsbezogene Aspekte zusammenbringt. Die strukturellen Mängel am Vaihinger Markt sollen durch punktuell ersetzende, auch verdichtende Baukörper beseitigt werden und eine zukunftsfähige Nutzung sichern. Zielsetzung hierbei ist, den Einkaufs- Lebens-, Ausgeh- und Kulturort atmosphärisch neu zu prägen und unter

### Sanierung Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße- Projektdaten

- Lage Stadtbezirk Vaihingen
- Gebietsgröße 10,8 Hektar
- Programm LSP Landessanierungsprogramm
- Förderrahmen 1,7 Millionen Euro
- Programmlaufzeit 2017 bis 2026

Anderem auch attraktiv für Studenten zu machen. Als erste konkret sichtbare Maßnahme soll die Stadtteilbibliothek mit einem Lesecafé zum Innenhof geöffnet werden. Ein Verkehrskonzept als Grundlage für gestalterische Verbesserungsmaßnahmen im öffentlichen Umfeld des Vaihinger Markts ist in Vorbereitung.

Die zukünftige Mitte soll wieder im Bereich der historischen Mitte liegen, also nördlich der Hauptstraße. Die Hauptstraße soll gestalterisch aufgewertet werden, muss ihre gesamtstädtische Erschließungsfunktion aber weiterhin erfüllen können. Die Verbindung zum Uni-Campus nördlich des Zentrums soll durch die Ansiedlung universitätsnaher Nutzungen entwickelt werden. Es gilt, die teilweise eher übergroßen öffentlichen Flächen im Sinn einer gemütlichen „Enge“ vorteilhafter auszuformen.

Herausfordernd ist, dass für diese grundlegenden Eingriffe circa 10-15 Jahre erforderlich werden. Diese Jahre bedürfen einer funktionserhaltenden Begleitung. Stadträumliche Veränderungen stellen zugleich Eingriffe in soziokulturelle und wirtschaftliche Strukturen dar, beides benötigt Veränderungszeit. Bauen im Herzen eines Zentrums muss deshalb als organischer Prozess verstanden werden.



- 1 Marktplatz der Ideen, Bürgerbeteiligung Vaihinger Markt
- 2 Bürgerbeteiligung, Rundgang Historische Mitte
- 3 Sanierungsbedarf der Platzflächen und auch in der darunterliegenden Tiefgarage
- 4 Fußgängerzone in die Jahre gekommen
- 5 Visualisierung Neuordnung Vaihinger Markt, Blocher Partners





# Sanierung Weilimdorf 4 -Giebel-

Gebiet Nr. **8** in der Übersichtskarte



Im Rückblick fiel das Erscheinungsdatum des vorigen Erfahrungsberichts fast genau in die Halbzeit des 2006 in die Städtebauförderung aufgenommen Gebietes Weilimdorf 4 -Giebel-. Viel hatte sich zu diesem Zeitpunkt schon in der Nachkriegssiedlung mit den typischen Zeilenbauten und großzügigen Grünflächen getan. 2013 und 2014 wurden die beiden großen Investitionsvorhaben - Umgestaltung des Ernst-Reuter-Platzes und Neubau des Kinder- und Jugendhauses mit Familienzentrum - fertiggestellt und eingeweiht. Diese beiden Projekte sind zum Dreh- und Angelpunkt des öffentlichen Lebens im Giebel geworden. Die Hoffnungen und Erwartungen, die mit der Neugestaltung des Ernst-Reuter-Platzes verbunden waren, haben sich mehr als erfüllt. Seit seiner Einweihung am 22. Juni 2013 hat sich der zentrale Giebler Platz als Ort für Feste, Aktivitäten und spontane Begegnungen bewährt. Insgesamt hat die Umgestaltung der 1,5 Hektar großen Fläche 2,17 Millionen Euro gekostet. Inzwischen sind die letzten Maßnahmen der Sanierung Weilimdorf 4 -Giebel- bis auf einige Restarbeiten abgeschlossen. Die Aufhebung der Sanierungssetzung ist für Sommer/Herbst 2021 geplant.

2016 wurde im südwestlichen Platzbereich die langersehnte Jügenddecke eingerichtet. Nun gibt es dort Sitzbänke zum Lümmeln, WLAN, Tischkicker und Tischtennisplatte sowie Slacklines. Dafür wurden noch einmal knapp 20.000 Euro aus dem Fördertopf der Sozialen Stadt in die Hand genommen. Ergänzend wurden weitere Sitzbänke und Mülleimer auf dem Platz installiert und im östlichen Bereich ein wetterfester Bücherschrank, der von Ehrenamtlichen betreut wird.

Routiniert organisieren inzwischen Bürgerverein, Ehrenamtliche, Gewerbetreibende, Vereine und Gruppierungen die diversen Feste und Aktionen auf dem Platz im Jahresverlauf. Weihnachtsmarkt, Weinumtrunk, Aktionstag Gesundheit sind nur einige Beispiele für regelmäßig stattfindende und gern besuchte Veranstaltungen. Einen vorläufigen Höhepunkt als Festplatz erlebte der Ernst-Reuter-Platz am 6. Juli 2019, als das große Abschlussfest der Sozialen Stadt mit Bürgermeister Peter Pätzold gefeiert wurde.



## Sanierung Weilimdorf 4 -Giebel- Projektdaten

**Lage** Stadtbezirk Weilimdorf

**Gebietsgröße** 37,7 Hektar

**Programm** SSP Programm Die Soziale Stadt – Investitionen im Quartier

**Förderrahmen** 6,4 Millionen Euro inkl. Modellvorhaben

**Programmlaufzeit** 2006 bis 2021

**Stadtteilmanagement** Institut Weeber+Partner (2007 bis 2017)

Das Kinder- und Jugendhaus Giebel stellte bereits einen wichtigen Anlaufpunkt für die Giebler Jugend dar, als es noch in einem engen Provisorium beheimatet war. Doch der 2014 eingeweihte, rund 4,1 Millionen Euro teure Neubau kann heute dank des vom Büro Kamm Architekten multifunktional geplanten Grundrisses viel mehr. Das neue Haus hat gleichsam seine Flügel ausgebreitet und nimmt mit seinen vielfältigen Angeboten nicht mehr nur die ursprüngliche Zielgruppe, sondern alle Gieblerinnen und Giebler unter seine Fittiche. Um ein offenes Zentrum mit Café reihen sich Angebote für alle Altersgruppen, Generationen und Kulturen. Dieser Entwicklung wurde mit der 2016 erfolgten Ausweitung zum Familienzentrum (FaZ) unter der Bezeichnung Giebelhaus Rechnung getragen. Kurze Wege ermöglichen eine fachlich eng verzahnte Arbeit zwischen den einzelnen Organisationen. Unter Federführung des FaZ gründete sich 2016 auch das Netzwerk Gemeinwesen, das alle im Giebel tätigen Einrichtungen und Organisationen, die Gemeinwesenarbeit leisten, vernetzt. Daneben beherbergt das Giebelhaus auch den 2010 gegründeten Bürgerverein Giebel und Bergheim e.V., der seit 2017 einige Aufgaben des Stadtteilmanagements wahrnimmt und damit sicherstellt, dass auch nach Ende der Sozialen Stadt die bis dahin erreichten Ziele fortgeführt werden. Besonders beliebte Angebote des Bürgervereins sind das wöchentliche Bürgerfrühstück und der einmal im Monat zusammen mit Frauen des FaZ organisierte Brunch.

Ein wichtiges Sanierungsziel war die Aufwertung der Grün- und Freiflächen im Stadtteil insgesamt. Ab Herbst 2015 wurde zunächst der sogenannte Grünzug Nord auf städtischen Flächen zwischen Rappach- und Giebelstraße nach intensiver Bürgerbeteiligung realisiert. Im Juni 2016 konnte die für 158.000 Euro aufgewertete Fußwegeverbindung eingeweiht werden. Den Weg flankieren nun Trainingsgeräte und laden zum sportlichen Einsatz ein, während die Jüngeren an den neuen Spielangeboten ihre Freude haben. Sitzbänke und Mülleimer dürfen natürlich auch nicht fehlen.

Der Grünzug Süd (Teilbereich Lurchweg) verläuft auf den Grundstücken von drei Wohnbauunternehmen, die aktuell Baumaßnah-



- 1 Ernst-Reuter-Platz vor der Umgestaltung
- 2 Ernst-Reuter-Platz neu
- 3 Viel Platz für Feste, Abschlussveranstaltung Soziale Stadt am 5. Juli 2019
- 4 Bürgercafe im Giebelhaus
- 5 Das Giebelhaus ist Familienzentrum

men im direkten Umfeld des Weges durchführen bzw. führten. Von den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind auch die Außenanlagen betroffen und müssen neu gestaltet werden. Daher bot es sich an, in diesem Zuge auch den bisherigen Trampelpfad durch einen ansprechenderen Fußweg zu ersetzen und die angrenzenden Flächen aufzuwerten. Ein gemeinsamer Gestaltungsplan für diesen Teilbereich bildete die Grundlage für die Anlage des neuen Verbindungswegs als fußläufige Anbindung der Gebäude Mittenfeldstr. 86-128, Lurchweg 9-15 (und ab 2020 neu Lurchweg 17) sowie Engelbergstr. 56-60 und Lurchweg 1-7 zur Giebelstraße. Er schafft auch für weiter im Osten lebende Bewohner eine angenehme Abkürzung auf dem Weg ins Zentrum von





6

Giebel. Drei Aufenthaltsflächen mit jeweils einer Sitzbank und einem Bewegungselement für verschiedene Altersgruppen ermöglichen eine Pause auf dem Rückweg vom Einkaufen. Der Grünzug wurde 2020 fertiggestellt und von der Sozialen Stadt mit 75.000 Euro bezuschusst.

Die Grünzüge sind ein gutes Beispiel für die Verzahnung von Maßnahmen der öffentlichen und privaten Hand. Flankierend zu den Projekten der Sozialen Stadt und in enger Abstimmung werteten die örtlichen Wohnungsunternehmen seit der förmlichen Festlegung von Giebel als Sanierungsgebiet sukzessive ihre Gebäude auf. Sie investierten in Millionenhöhe in ihren Bestand, um diesen zukunftsfähig zu machen. Durch Nachverdichtungen, Aufstockungen, Abriss und Neubau entstand neuer Wohnraum. Dieser Prozess wird auch nach dem Ende der Sozialen Stadt weiter andauern. Insgesamt sind im Giebel in den letzten Jahren über 650 Neubauwohnungen entstanden, rund 250 wurden modernisiert und an heutige Wohnanforderungen angepasst. Unterm Strich ergibt sich



7



8



9

aus dem Saldo von Abbruch und Neubau sowie Nachverdichtung ein Zuwachs von 166 Wohnungen im Gebiet. Im Rahmen der Sanierung wurden die Wohnungsunternehmen dabei mit Zuschüssen von über einer Million Euro aus der Städtebauförderung unterstützt. Darüberhinaus schufen die Wohnbauunternehmen zukunftsweisend in einigen der Neubauten Platz für zusätzliche Serviceangebote für den Stadtteil. Es gibt nun Räume für eine Arztpraxis und für ein Pflegezimmer, das bei einer kurzzeitigen Pflegebedürftigkeit genutzt werden kann. Je zwei Wohnungen stehen Behinderten- und Pflegewohngemeinschaften zur Verfügung. Auch eine weitere KiTa konnte eingerichtet werden. Das neue WohnCafé ergänzt als Nachbarschaftstreffpunkt die Angebote des Hauses der Begegnung, das sich während der Laufzeit der Sanierung neu und breiter aufgestellt hat und nun zum Anlaufpunkt für alle Generationen und Kulturen geworden ist.

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, sondern auch das positivere Lebens- und Zugehörigkeitsgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner. Gedanken, wie das Erreichte nach Abschluss der Sozialen Stadt erhalten und fortgeführt werden kann, haben sich Verwaltung, Stadtteilmanagement und Ehrenamtliche schon 2015 auf dem Workshop „Zukunft Giebel“ gemacht und Strukturen für die Verstetigung festgelegt. 2016 erfolgte - erstmalig für Stuttgart - eine interne Evaluierung der Prozesse und Ergebnisse der Sozialen Stadt Giebel durch die beteiligten Ämter der Stadtverwaltung und das Stadtteilmanagement. Die Ergebnisse der Evaluation untermauern die positive Entwicklung des Giebel. Vieles wäre ohne Unterstützung durch die Soziale Stadt so nicht möglich gewesen. Nicht zuletzt dank des Engagements der Gieblerinnen und Giebler wird das Erreichte auch für die Zukunft Bestand haben.



11

- 6 Jugendhaus und viel mehr
- 7 Offener Bücherschrank auf dem Ernst-Reuter-Platz
- 8 Lurchweg vor Modernisierung
- 9 Lurchweg modernisiert
- 10 Jugendecke auf dem Ernst-Reuter-Platz
- 11 Bewegungsgeräte im Grünzug Süd
- 12 Spielplatz Mittenfeldstraße

[www.stuttgart-giebel.de/Bürgerverein](http://www.stuttgart-giebel.de/Bürgerverein)



10



12



# Zuffenhausen 8 -Unterländer Straße-

Gebiet Nr. 4 in der Übersichtskarte



Zuffenhausen, im Norden Stuttgarts gelegen, bietet mit bedeutenden Industrie- und Gewerbeansiedlungen, sowie dem umfangreichen Wohnungsbestand vielen Menschen Platz zum Arbeiten und Wohnen. Die Angebote im sozialen Bereich sind breit gefächert. Belastet ist der Stadtbezirk durch das hohe Verkehrsaufkommen, nicht nur durch die Schneise der Bahntrasse und der B10/B27, sondern auch durch den innerörtlichen Verkehr.

Die Aufgabe der Stadterneuerung war es, bei dieser Sanierung ab 2008 die massive Veränderung der Verkehrsflächen im Zuge der Umstellung der Straßenbahnlinie 15 auf Stadtbahnbetrieb zu begleiten. Die Untertunnelung der Unterländer Straße und der Wegfall der oberirdischen Schienen eröffneten die Möglichkeit für die Umgestaltung der öffentlichen Räume. Der Gewerbe- und Einzelhandelsstandort konnte gestärkt werden. Speziell für die Unterländer Straße und den Emil-Schuler-Platz konnten sowohl Aufenthaltsqualität als auch Funktionalität verbessert werden. Die Parkierungssituation wurde neu geordnet und entlang der Straße wurden Bäume neu angepflanzt und artenreiche Blüh-

flächen angelegt. Diese Maßnahmen folgten der Stadtbahnbaustelle und wurden nacheinander in Abschnitten umgesetzt. Den Abschluss bildete die Unterführung von Bahn und Bundesstraße mit der sich anschließenden Stammheimer Straße, fertiggestellt im November 2019. Die Tunnelzufahrten und das denkmalgeschützte Eisenbahnviadukt sind ab der Dämmerung farbig beleuchtet. Streetart-Künstler haben der Straßenbahn ein Denkmal gesetzt. Helle Gehwegbeläge tun ein Übriges, um die ehemals für Fußgänger unangenehme Unterführung aufzuwerten. Um den Silcher-Brunnen wurde ein kleiner Quartiersplatz angelegt, der Heinric-Silcher-Platz.

Ein Schwerpunkt der Sanierung ist die Aufwertung des Umfelds der neuen Stadtbahnhaltestelle in der Ludwigsburger Straße. Um die durch Wohnen und Einzelhandel geprägte Nutzungsstruktur zu stärken, hat die Stadt nach und nach mehrere Grundstücke erworben und an einen Investor weiter veräußert, der seinerseits dort weitere Flächen kaufen konnte. Im ersten von drei Bauabschnitten entstehen in der Ludwigsburger Straße 107 - 111 ein Wohn- und Geschäftshaus mit Arztpraxen und ein



## Sanierung Zuffenhausen 8 -Unterländer Straße- Projektdaten

**Lage** Stadtbezirk Zuffenhausen

**Gebietsgröße** 18,4 Hektar

**Programm** SUW Bund-Länder-Programm Stadtumbau West (bis 2010 SEP, ab 2020 SZP)

**Förderrahmen** 7,6 Millionen Euro

**Programmlaufzeit** 2008 - 2021

Gebäude mit Einzelhandel im Erdgeschoss und Betreutem Wohnen in den Obergeschossen, Tiefgaragen inklusive. Die weiteren Bauabschnitte sind noch in Planung. Zur weiteren Unterstützung des örtlichen Handels und Gewerbes ist Zuffenhausen inzwischen Teil des kommunalen Förderprogramms „Stadtteilzentren konkret“.

Das Angebot der kostenlosen Beratung zu Modernisierungsmöglichkeiten und deren Förderung wurde gut angenommen. Viele private Gebäudeeigentümer modernisierten im Bestand, bzw. bauten nach Abbruch neu. Zuletzt wurden in der Böhlinger Straße gewerbliche Gebäude abgebrochen. Neu gebaut werden dort ein Zweifamilienhaus und ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen. Insgesamt wird nach heutigem Stand zum Abschluss dieser Sanierung ein spürbarer Zuwachs von Wohnungen zu verzeichnen sein – eine wichtige Entwicklung für Stuttgart, da günstiger Wohnraum knapp ist.

Das Projekt „Zuffenhaus“ mit dem Gebäude Lothringer Straße 13a, das als Stadtteilhaus ertüchtigt wird, und mit dem Neubau einer KiTa auf dem angrenzenden Grundstück Elsässer Str. 6a ist in der Entwurfsplanung. Das bisherige Angebot der AWO-Begegnungsstätte wird nach der Modernisierung erweitert und barrierefrei zugänglich sein. Ein gemeinsames Nutzungskonzept der Einrichtungen soll vielfältige Möglichkeiten der Begegnung der Generationen schaffen. Flexibel nutzbare Flächen ermöglichen eine große Angebotsbreite für sozialen Austausch, nachbarschaftliche Integration und Vernetzung. Ein zentraler öffentlicher Cafébereich soll als niederschwelliges Angebot zum Verweilen einladen. Neben den hauptamtlichen Trägern werden auch Vereine und Initiativen das Haus nutzen können. Das angrenzende stadtbildprägende städtische Wohnhaus Lothringer Str. 13 soll als Entrée zum Zuffenhaus ebenfalls modernisiert werden.

Die Sanierung hat erfolgreich den Stadtbahnbau in Zuffenhausen begleitet, die öffentlichen Räume zeitgemäß gestaltet, Handel, Gewerbe und Wohnen gestützt. Um auch das Projekt „Zuffenhaus“ vollenden zu können, wurde dieses Verfahren 2020 in das Förderprogramm Sozialer Zusammenhalt (SZP) übernommen.



- 1 Street-Art in der Unterführung - Graffiti Straßenbahn von Dingo Babusch und Jack Lack
- 2 Eröffnung am 08. November 2019 – Eisenbahnviadukt leuchtend in Szene gesetzt
- 3 Stammheimer Straße vor der Umgestaltung
- 4 Nachher ohne Schienen, breite Gehwege, Radschutzstreifen, Baumbeete mit insektenfreundlichen Blühflächen
- 5 Abbruch Ludwigsburger Straße 107 – 111
- 6 Projekt „Zuffenhaus“ Stadtteilhaus und Kita - Ansicht Süd im Entwurf
- 7 Straßenbahn in der Unterländer Straße
- 8 Unterländer Straße - die Stadtbahn fährt unterirdisch







## II. Wohnbauentwicklung

### Einleitung – Wohnungen dringend gesucht

Die Landeshauptstadt Stuttgart steht als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort unter einem starken Wohnraumdruck. Seit Jahren verzeichnet sie einen Anstieg der Wohnraumnachfrage, bei gleichzeitig nicht ausreichendem Wohnraumangebot. Dementsprechend steigen die Mieten und für einkommensschwache Haushalte, sowie zunehmend auch für mittlere Einkommenschichten, wird es immer schwieriger, passenden Wohnraum zu finden. Die Wohnbauentwicklung steht deshalb vor der Herausforderung, ausreichenden und nachfrageangepassten Wohnraum zu schaffen. Diesem gesamtstrategischen Ziel kommt die Wohnbauentwicklung durch den Einsatz verschiedener Instrumente nach, wobei der Nachverdichtung und Innenentwicklung vor dem Hintergrund eines begrenzten Baulandangebots und der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ eine zentrale Rolle zukommt.

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) hilft als Mittel für eine sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung in Stuttgart, geförderten Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen herzustellen, sowie städtebauliche Qualitätsziele und Mindeststandards durchzusetzen. Die Aktivierung von Baulücken im Bestand leistet darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs und hat den Vorteil, dass viele dieser Flächen bereits erschlossen sind, bzw. mit geringem Aufwand erschlossen werden können. Die Landeshauptstadt Stuttgart unterstützt mit Baugemeinschaften, als Zusammenschlüsse von Einzelpersonen und Haushalten oder weiteren Partnern, zudem gemeinschaftliche Wohnprojekte, die auf die eigenverantwortliche Schaffung von selbstgenutztem Wohnraum zielen. Auch der Sicherung vorhandenen günstigen Wohnraums kommt bei entsprechender Wohnraumsituation eine besondere Bedeutung zu, welche die Stadt durch soziale Erhaltungssatzungen gebietsbezogen gewährleistet. Um neuen Wohnraum zu schaffen, werden im Rahmen der „Potenzialanalyse Wohnen“ weitere und über bestehende Potenziale hinausgehende Wohnbauflächen identifiziert und hinsichtlich der Aktivierungsmöglichkeiten bewertet.

#### Das Instrumentarium

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM

Zeitstufenliste Wohnen ZSL

Potenzialanalyse Wohnen PAW

Baulückenkataster

Baugemeinschaften

Soziale Erhaltungssatzungen – Milieuschutz



# Das „Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)“

## Ausgangssituation und Ziele

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat sich im Rahmen der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ die Selbstverpflichtung auferlegt, auf Eingriffe in die begrenzten Freiflächen des Außenbereichs weitestgehend zu verzichten. Dieser Verzicht geht einher mit dem seit Jahren zunehmenden Interesse am Wohnungsmarkt an gut erreichbaren und städtebaulich integrierten Lagen. Zudem steigen die Ansprüche an die gebaute Umwelt auf Grund einer sich zunehmend verändernden Gesellschaft und einer damit verbundenen Ausdifferenzierung der Lebensstile. Ziel kommunaler Planung muss es daher sein, steuernd im Sinne einer ausgewogenen urbanen Nutzungsmischung in die Konkurrenz um die verbliebenen Bauflächen im Innenbereich einzugreifen.

Insbesondere fehlt es derzeit an familiengerechtem und zugleich preiswertem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen. Der freie Wohnungsmarkt allein kann diese Nachfrage nicht bedienen, so dass diese Bedarfe dauerhaft über Kontingente und Optionen im geförderten Wohnungsbau abgesichert werden müssen. Da der künftige Wohnungsbau fast ausschließlich im Rahmen der Innenentwicklung abzuwickeln ist, reichen die gängigen Instrumente des Bau- und Planungsrechts zur Gewinnung von verbilligten Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau nicht mehr aus.

Zudem gibt es für den Innenbereich auch keine allgemein gültigen Möglichkeiten, Investoren an den Kosten der Stadt zu beteiligen. Diese Aufwendungen stellen den Kommunalhaushalt angesichts der erreichten Versorgungsstandards in der Daseinsvorsorge vor immer größere Herausforderungen. Da die Landeshauptstadt ihre Planungstätigkeit in der Innenentwicklung weiter ausbauen möchte, sollen die Planungsbegünstigten daher an den ausgelösten Kosten eines Vorhabens in angemessener Weise beteiligt werden. Hierbei handelt es sich um Kosten der städtebaulichen Planung, der Baureifmachung und Erschließung sowie der Bereitstellung der erforderlichen Gemeinbedarfsinfrastruktur einschließlich Grün- und Ausgleichsflächen.

Um Verfahrenstransparenz sowie Gleichbehandlung aller Vorhabenträger zu gewährleisten, werden alle Bauvorhaben der Innenentwicklung, für die neues Planrecht mit einer entsprechenden Bodenwertsteigerung ermöglicht wird, nach einem einheitlichen Modell (SIM) bewertet und sollen somit einen angemessenen Beitrag an der Lösung der Wohnraumproblematik leisten. Zur Sicherung einer sozial ausgewogenen und städtebaulich qualifizierten Bodennutzung haben die Planungsbegünstigten daher Wohnraum in Form von Sozialmietwohnungen (SMW), Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und Preiswertes Wohneigentum im Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) zu erstellen.

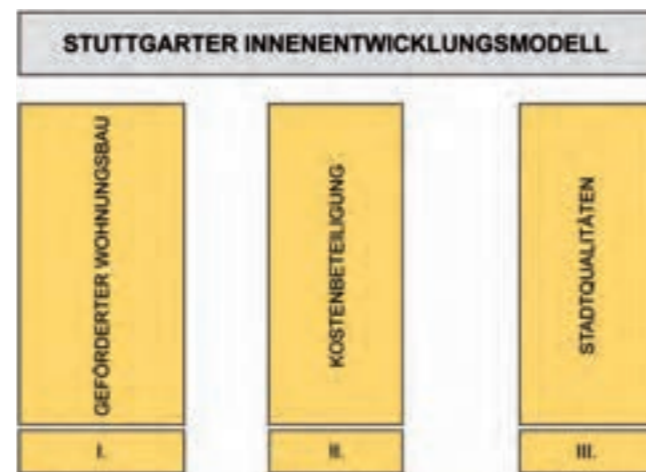
## SIM – Grundsätze

SIM greift auf privaten Grundstücken immer dann, wenn geplante Vorhaben neues Planrecht mit einer höheren Ausnutzung erfordern und wenn es in Folge des neuen Planrechts zu Wertsteigerungen kommt. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) besteht aus drei Säulen.

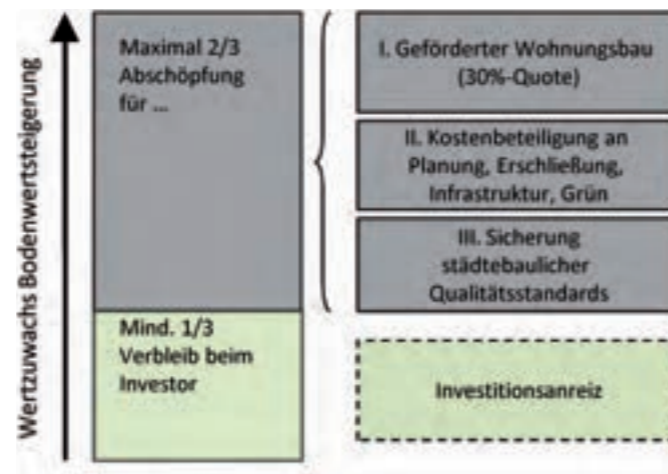
**Säule I:** Geförderter Wohnungsbau,

**Säule II:** Kostenbeteiligung und Refinanzierung sowie

**Säule III:** Stadtqualitäten durch Mindeststandards.



SIM soll eine Gleichbehandlung der Planungsbegünstigten gewährleisten und für alle Verfahrensbeteiligten nachvollziehbar und transparent sein. Bei der Kostenbeteiligung durch die Planungsbegünstigte wird auf eine strenge Kausalität der vereinbarten Kosten sowie den Angemessenheitsgrundsatz geachtet. Jeder Vorhabenträger weiß von Beginn des Verfahrens an, welche Konditionen und welche Voraussetzungen auf ihn zukommen. Die dafür notwendigen vertraglichen Vereinbarungen werden deshalb in Form einer Vorvereinbarung und abschließend in einem städtebaulichen Vertrag niedergeschrieben.



Voraussetzung für die Anwendung des SIM ist die Schaffung von mindestens 450 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche Wohnen durch neues Planrecht, verbunden mit einer daraus resultierenden Bodenwertsteigerung. Nach Abzug aller Lasten soll der Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel des Bodenwertzuwachses verbleiben.

## SIM – Das Verfahren

Im Regelfall beinhaltet das SIM folgende Anforderungen an die Planungsbegünstigte:

### Säule I

- Verwendung von 30 Prozent der neu geschaffenen Bruttogrundfläche Wohnen für den geförderten Wohnungsbau. Mit besonderer Begründung sind Ersatzmaßnahmen im Radius von 1.000 m möglich. In diesem Fall erhöht sich allerdings die Förderquote auf 45 Prozent. Die erste geförderte Wohnung ist ab ca. 5 Wohneinheiten (WE) bzw. 450 m<sup>2</sup> neu geschaffener Bruttogrundfläche Wohnen zu erstellen. Die erste Sozialmietwohnung wird ab ca. 10 WE bzw. 900 m<sup>2</sup> neu geschaffener Bruttogrundfläche Wohnen erforderlich. Um dem geförderten Wohnungsbau mehr Gewicht zu verleihen, beträgt der Anteil des geförderten Wohnungsbaus bei städtischen Grundstücken sogar mindestens 50 Prozent.
- Es kommen folgende Förderprogramme in Betracht: Sozialmietwohnungen (SMW), Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und das Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP). Für die Aufteilung der Wohnbauförderquote gibt es in Abhängigkeit der Eigentumsverhältnisse drei verschiedene Wahlmöglichkeiten:

gelten die Förderbestimmungen von Stadt und Land. Als Bindungsdauer sind für das Programm SMW 30 Jahre, für MME 20 Jahre und für das Eigentumsprogramm SEP 15 Jahre einzuhalten.

### Säule II:

- Übernahme der Planungs-, Vermessungs-, Wettbewerbskosten, sowie die Kostenübernahme von erforderlichen Gutachten.
- Herstellung der Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen.
- Unentgeltliche Flächenabtretungen für öffentliche Flächen wie z. B. Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Flächen für Anlagen zum Schutz vor Immissionen, Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich etc.
- Bau einer Kindertageseinrichtung im Plangebiet unter Anrechnung einer Last in Höhe der Kita-Pauschale und anteilige Übernahme von Kosten für sonstige soziale Infrastruktur.

### Säule III:

- Unterschreitung der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie eine Bauverpflichtung.
- Einhaltung von städtebaulichen und klimapolitischen Anliegen in Form eines Katalogs an Qualitätsstandards. Der Wohnungsbau soll sich durch Konzeptvielfalt auszeichnen, auf eine angemessene Raumbildung und eine qualifizierte Dichte mit attraktiven Wohnumfeldern abzielen sowie energetische und klimawirksame Anforderungen erfüllen.

## Aufteilung der Förderprogramme:

### Private Grundstücke:

SMW 20%	MME 10%
SMW 20%	SEP 10%
SMW 20%	MME/SEP 10%

### Städtische Grundstücke:

SMW 2/3	MME 1/3
SMW 2/3	SEP 1/3
SMW 2/3	MME/SEP 1/3

oder



Flächenbindungen für den Wohnungsbau allgemein: Der Fokus von SIM liegt neben der Schaffung von gefördertem Wohnraum auf der grundsätzlichen Erhöhung des Wohnanteils in gemischt nutzbaren Baugebieten an allen städtebaulich geeigneten Standorten auf mindestens 20 %. Bei Schaffung neuer Geschossfläche in Form von Mischgebietsarten (MK, MI, MU) ist ein Wohnanteil von mindestens 20 % bei allen Bauvorhaben vertraglich zu sichern. Mit besonderer Begründung und nach Zustimmung der Stadt besteht die Möglichkeit einer Ersatzmaßnahme im Radius von 1.000 m, dann jedoch mit einer erhöhten Wohnquote von 30 %.

### Ausblick

Inzwischen fallen bereits 22 Verfahren unter das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell. Dadurch konnten in den vergangenen Jahren 590 Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Angesichts zahlreicher weiterer Verfahren ist in naher Zukunft mit weiteren 2300 Wohneinheiten zu rechnen. Die zu Beginn des Verfahrens von Teilen der Immobilienwirtschaft geäußerten Bedenken, durch das Modell würden Investitionen zu stark eingeschränkt, wurden nicht bestätigt. Entgegen der genannten Vorbehalte konnten in mehreren Verfahren erstmals in Stuttgart in sehr hochwertigen Lagen überhaupt Sozialmietwohnungen gesichert werden. Gerade auch in diesen Gebieten ist der Stadt an sozial ausgewogenen, urbanen und somit lebenswerten Wohnquartieren gelegen.

Die Politik hat für die folgenden Jahre eine Zielgröße von 1.800 jährlich fertiggestellten Neubauwohnungen gefordert. Hiervon sollen 600 Wohnungen jährlich auf den geförderten Wohnungsbau entfallen. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, ist SIM auch zukünftig ein wichtiger Baustein, um hierzu einen wesentlichen Beitrag zu leisten.

Seit der Verabschiedung des Grundsatzbeschlusses ist das SIM bereits mehrmals an sich ändernde Anforderungen angepasst worden. Aktuell ist die GRDRs 1060/2019 Neufassung in Vorbereitung, welche alle seither getroffenen Beschlüsse dann erstmals in einer Volltextfassung vereinen wird.

### SIM Projekt-Beispiel St. Vinzenz-Pallotti-Quartier in Birkach

Das SIM-Gebiet Wohnquartier Pallotti befindet sich am Ortsrand von Stuttgart-Birkach in Richtung Ramsbachtal. Von 1966 bis Anfang 2018 befanden sich auf dem Plangebiet die katholische Kirche St.-Vinzenz-Pallotti, ein 1-gruppiger Kindergarten und ein Pfarrhaus. Das Grundstück war in den vergangenen Jahren im Verhältnis zu seiner Größe und seiner ursprünglichen Bestimmung untergenutzt.

Aufgrund rückläufiger Besucherzahlen in der St.-Vinzenz-Pallotti-Kirche und hoher erforderlicher Instandsetzungsaufwendungen hat sich die Kirchengemeinde entschlossen, den Standort aufzugeben. Mit der geplanten Neuordnung im Sinne einer dringend benötigten Wohnnutzung wurde das Gelände im Jahr 2016 veräußert. Die St.-Vinzenz-Pallotti Kirche wurde entweiht und Ende Januar 2018 abgebrochen.

In Abstimmung mit der Stadt wurde 2015 ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Der Entwurf des 1. Preisträgers Schwarz.Jacobi Architekten erfüllt in hohem Maße die Planungsvorgaben und die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich Anordnung, Höhe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper sowie der Freiflächen. Der Siegerentwurf war Grundlage des Bebauungsplans, der am 28. Juni 2018 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen wurde.

Geplant wurde nun ein integriertes Gemeinwesen mit 7 Geschosswohnungsbauten. In sechs Wohngebäuden wurden 61 Wohnungen mit ca. 6.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche hergestellt. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen haben mit Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen ansprechende Freibereiche. Bodentiefe Fenster schaffen helle Wohnräume. Es werden nicht nur Eigentumswohnungen erstellt, vielmehr wird ein neuer Lebensmittelpunkt für unterschiedliche Gruppen geschaffen.



1

Auf dem Gelände befindet sich das sogenannte „Pallottihaus“, Eigentum des Bistums Rottenburg-Stuttgart. Darin hat die katholische Kirchengemeinde einen Gemeinderaum. Dazu gibt es einen Quartiersraum für Veranstaltungen und auch für private Nutzungen der Bewohner. Das „Pallottihaus“ ist auch ein Wohnhaus. Es bietet Platz für Wohngruppen für Studierende und Menschen mit Fluchterfahrung sowie geförderte Familienwohnungen. Dazu kommt eine Tageseinrichtung für Kinder mit vier Gruppen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart, den großen Bedarf an Wohnraum, Kindertagesstätten-Plätzen und Einrichtungen für Geflüchtete auf Flächen im Innenbereich zu decken.



3



4

- 1 St. Vinzenz Pallotti Kirche in Birkach
- 2 Die Kirche wurde 2018 entweiht und anschließend abgebrochen
- 3 Luftbild Blickrichtung Süd 2015
- 4 Entwurf für die Neubebauung, Quelle Siedlungswerk
- 5 Neubau von Wohnungen und Kita



2



5



### SIM Projekt-Beispiel

#### Marbacher Straße – Ehemalige Gärtnerei wird Wohnquartier

Das SIM-Gebiet liegt im Einmündungsbereich der Marbacher Straße in die Ludwigsburger Straße südwestlich des Friedhofes Zuffenhausen und wurde bis zum Jahr 2013 als Gärtnerei genutzt. Der Bedarf für eine Friedhofsgärtnerei ist durch andere Gärtnereien im direkten Umfeld abgedeckt. So wurde diese Nutzung aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben, die Fläche reaktiviert und der Wohnbebauung zugeführt. Voraussetzung dafür war jedoch die Änderung des bisher geltenden Planungsrechts, welches auf dem Gelände ein Gewerbegebiet für Friedhofsgebundene Gartenbaubetriebe festsetzte. Zur Arrondierung des Gärtnereigeländes konnten weitere Flächen, die nicht mehr als Verkehrsflächen benötigt werden ebenfalls zu Baulandfläche umgewandelt werden. Dies betraf Flächen der Ludwigsburger Straße, der Marbacher Straße sowie die Fläche eines angrenzenden Gehwegs.

Die realisierte Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum. Zur Neubebauung des Geländes mit Wohngebäuden wurden verschiedene Konzepte erarbeitet. Die für die Bebauung ausgewählte Konzeption fügt sich sehr gut in den städtebaulichen Kontext ein. Insgesamt sind 30 Wohneinheiten entstanden, welche in der Höhe von der Ludwigsburger Straße im Westen zum Friedhof im Osten hin abnehmen. Durch

die Anordnung der Häuser an den Rändern des Planungsgebietes entsteht ein zusammenhängender innenliegender Freibereich. Auch aus Sicht des Immissionschutzes ist die Bebauung sehr vorteilhaft, da sie an der Ludwigsburger Straße eine schallabschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Wohngebäude hat.

Der ruhende Verkehr ist größtenteils in der begrünten Tiefgarage untergebracht. Nur die Häuser entlang der Marbacher Straße verfügen über eigene ebenfalls begrünte Einzelgaragen. Wege und Platzflächen, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt. Die Wohngebäude erfüllen den KfW-Effizienzhaus-70-Standard.

Im Sinne einer qualifizierten Innenentwicklung wurden Qualitätsziele im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt, wie beispielsweise die städtebauliche Dichte und Qualifizierung der Freiflächen. Weitere ergänzende Qualitätsziele, wie Lärminderungsmaßnahmen durch entsprechende Grundrissorientierungen, wurden sowohl im Bebauungsplan als auch im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Sämtliche für das Wohnen erforderliche soziale Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen ist vom Gebiet aus fußläufig erreichbar. Ebenso ist die Versorgung der neuen Bewohner\*innen im Zentrum von Zuffenhausen mit Waren des täglichen Bedarfs gesichert. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.



- 1 Marbacher Straße Luftbild 1999, Gärtnerei
- 2 Luftbild 2015
- 3 Luftbild 2019, Wohnungsbau
- 4 SIM Marbacher Straße, Wohnungsneubau
- 5 SIM Marbacher Straße, 30 neue Wohnungen



Die Bebauung in der Marbacher Straße trägt in hohem Maße sozialen Belangen Rechnung. Zum einen wurde dringend benötigter Wohnraum geschaffen und zum anderen wurde durch die Anwendung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) 20% der neu geschaffenen Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau gesichert.

Insgesamt entstanden sechs geförderte Wohnungen in drei unterschiedlichen Förderprogrammen. Ende 2017 wurden die beiden geförderten Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher sowie die beiden Sozialmietwohnungen bezogen. Im geförderten Wohneigentum fanden im Jahr 2018 zwei Familien mit vier Kindern ein neues bezahlbares Zuhause. In den Jahren 2017 und 2018 wurden insgesamt 30 Wohnungen mit ca. 3900 m<sup>2</sup> Wohnfläche gebaut.

Durch die neue Wohnnutzung im Planungsgebiet entstand ein zusätzlicher Betreuungsbedarf für zehn Kinder in Kindertageseinrichtungen. Die Kindertagesstätte soll auf dem gegenüberliegenden SIM-Areal Spielberger Straße realisiert werden. Gemäß städtebaulichem Vertrag beteiligte sich der Vorhabenträger an den Erstellungskosten.





# Zeitstufenliste Wohnen ZSL

## 1. Aufgaben der Zeitstufenliste Wohnen

Mit der Zeitstufenliste Wohnen sollen Prioritäten bei der Entwicklung von Bauflächen zur Deckung des aktuellen und absehbaren Wohnungsbedarfs dargestellt werden. Sie soll eine realistische Entwicklungsperspektive der Flächen darstellen. Die Zeitstufenliste Wohnen wird seit 2002 regelmäßig alle 2 Jahre fortgeschrieben.

Die Zeitstufenliste beinhaltet verfügbare und aktivierbare Flächenpotenziale und erfüllt verschiedene Aufgaben:

- **Information des Wohnungsmarktes zu verfügbaren Wohnbaupotenzialen**, insbesondere im Rahmen einer vorausschauenden Angebotspolitik in verschiedenen Marktsegmenten und einer gezielten Wohnbauförderung
- **Grundlage für das Flächenmanagement und die Flächenpriorisierung** bei der Bereitstellung von Wohnbaukapazitäten in den Stadtbezirken
- **Grundlage für die Verwaltung und die städtischen Versorgungsbetriebe** bei der mittelfristigen Finanzplanung, bei der Fortschreibung von Fachplanungen und Förderprogrammen sowie bei der Infrastrukturvorsorge

Grundlage für die Ermittlung von Wohnbaupotenzialen sind weiterhin die gewidmeten Flächen des Flächennutzungsplans (FNP). Im Hinblick auf die hinreichende Bestimmung der räumlichen Schwerpunktsetzungen für ein städtebaulich und sozial integriertes Wohnen in der Stadt und die damit verbundenen Qualitätsziele für Wohnungsbestand und Wohnungsneubau ist das Stadtentwicklungskonzept sowie die daraus abgeleitete Handlungsstrategie urban-Wohnen maßgeblich.

Der weitaus überwiegende Teil der Flächen in der Zeitstufenliste widmet sich daher der Um- und Nachnutzung sowie verstärkt auch der Entwicklung von überalterten und nicht mehr marktfähigen Bestandsgebieten. Dieses entspricht gemäß Beschlusslage im Gemeinderat dem Prinzip vorrangiger Innenentwicklung und einem nachhaltigen Bauflächenmanagement.

Zeitstufen	im Bau	0	1			2		3				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Jahre		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029

1

Die Zeitstufenliste Wohnen gliedert sich in vier Stufen. Zur Vereinheitlichung und um eine bessere Vergleichbarkeit der beiden Zeitstufenlisten Wohnen und Gewerbe sowie der im NBS (Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart) registrierten Flächen zu gewährleisten, wurde die Einteilung der Zeitstufen angepasst und neu definiert:

### Zeitstufe 0 – sofort bebaubar – Jahr 1

In dieser Zeitstufe sind Flächen erfasst, die aufgrund des vorhandenen Planungsrechts - i. d. R. ein rechtskräftiger Bebauungsplan - sofort d.h. innerhalb des 1. Jahres bebaubar sind.

### Zeitstufe 1 – kurzfristig bebaubar – Jahr 2 und 3

In dieser Zeitstufe sind diejenigen Flächen erfasst, die kurzfristig bebaut werden können.

### Zeitstufe 2 – mittelfristig bebaubar – Jahr 4 und 5

In dieser Zeitstufe sind Flächen erfasst, die aufgrund bereits bekannter Schwierigkeiten bei der Bauleitplanung bzw. Bodenordnung oder aus Prioritätsgründen erst mittelfristig realisierbar erscheinen.

### Zeitstufe 3 – langfristig bebaubar – Jahr 6 bis 11

Als langfristig bebaubar sind Flächen eingestuft, die aufgrund notwendiger äußerer Vorleistungen, bereits bekannter Schwierigkeiten bei der Bauleitplanung bzw. Bodenordnung oder wegen der Vorrangigkeit anderer Flächen erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können.

## 2. Gesamtbilanz zur Zeitstufenliste Wohnen

Die Entwicklung der Kenndaten der Zeitstufenliste Wohnen seit 2001 ist in nachstehender Tabelle und Grafik dargestellt.

	2001	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018
<b>Anzahl der Flächen</b>	59	87	164	189	195	195	174	182	162
<b>Verfügbare Bauflächen in ha</b>	183,7	186,2	252,4	281,6	273,0	270,0	247,0	250	238,9
<b>Wohnbaupotenziale in WE</b>	10.630	11.035	17.202	22.104	23.300	23.000	21.415	23.995	20.444
<b>durchschn. Dichte in WE/ha</b>	57,9	53,9	68,2	78,5	85,3	85,2	86,7	96,0	85,6

## 3. Auswertungen zur Zeitstufenliste Wohnen 2018

Die Kenndaten zum Stand 31.12.2018:

- Anzahl der verfügbaren Bauflächen: 162
- Größe der verfügbaren Bauflächen: 238,9 Hektar
- Wohnbaupotenzial auf den verfügbaren Bauflächen: 20.444 WE

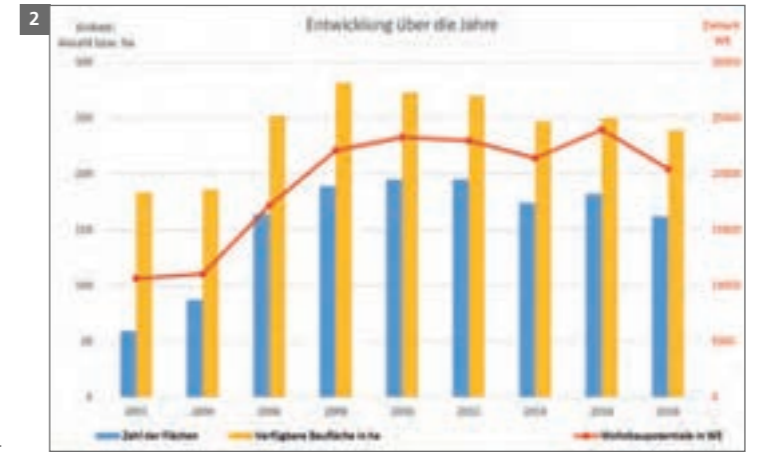
Die Veränderungen sind vor allem innerhalb des letzten Bilanzierungszeitraumes seit dem Sachstandsbericht 2016 ablesbar:

- neue Potenziale ca. 1.323 WE
- in Bau ca. 1.203 WE
- fertiggestellt (ohne Baulücken) ca. 3.510 WE
- entfallen ca. 1.557 WE

Demnach sind deutlich mehr Potenziale fertig gestellt und entfallen als neue Potenziale zuwachsen. Hinzu kommen in der Summe Potenzialreduzierungen bei einigen Flächen (z. B. Keltersiedlung Zuffenhausen, Gohl-/Straifstraße in Degerloch, Nachverdichtung Dürtlewang). Dies liegt z. B. darin begründet, dass die Realisierung des zusätzlichen Potenzials auf lange Sicht als unwahrscheinlich



6



Entwicklung über die Jahre

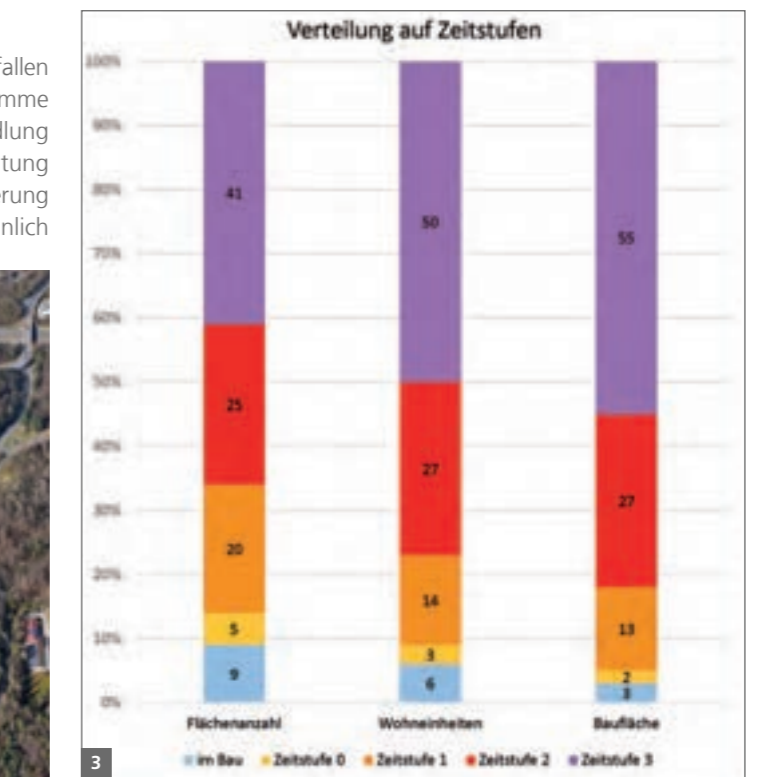
	2001	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018
<b>Anzahl der Flächen</b>	59	87	164	189	195	195	174	182	162
<b>Verfügbare Bauflächen in ha</b>	183,7	186,2	252,4	281,6	273,0	270,0	247,0	250	238,9
<b>Wohnbaupotenziale in WE</b>	10.630	11.035	17.202	22.104	23.300	23.000	21.415	23.995	20.444
<b>durchschn. Dichte in WE/ha</b>	57,9	53,9	68,2	78,5	85,3	85,2	86,7	96,0	85,6

angesehen wird, die Flächen nicht mehr für Wohnungsbau vorgesehen sind oder in den Fällen der Ersatzbauten nicht nur die neu entstehenden Wohneinheiten erfasst wurden.

Zum Teil wird der Rückgang durch Zuwächse des Potentials bei einigen Flächen (z.B. Maybachstraße West -ehem. Messeparkplatz-, Ruppmannstraße -Schar-, Eiermann-Campus) ausgeglichen.

### Zeitstufen im Überblick

Nachfolgend werden die verfügbaren Flächen, Potentiale und der Umfang der verfügbaren Bauflächen in der Verteilung auf die Zeitstufen dargestellt:



3



Das zurückgehende Gesamtpotenzial liegt einerseits an den erhöhten Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre. Andererseits entstehen nur noch wenige Potenziale neu (z.B. nachlassender Strukturwandel, Entwicklungshemmnisse bei einigen Flächen, planerisch begrenzt steuerbare Bestandsentwicklung).



- 1 Zeitstufen, letzte Fortschreibung zum 31.12.2018
- 2 Entwicklung ZS kumulierte Säulen
- 3 Verteilung ZS Variante Säulen
- 4 Entwicklung ZS 2004 -18 kumulierte Säulen
- 5 Beispiel Vaihingen, Zeitstufen-Punkteplan
- 6 Beispiel NBS 898 Eiermann-Campus, Luftbild 2019 offen
- 7 Beispiel NBS 816 Roter Stich, Luftbild 2019, abgeschlossen – bebaut
- 8 Beispiel NBS 864 Innenstadt, Luftbild 2019, abgeschlossen – bebaut



#### 4. Langfristige Wohnungsvorsorge bis 2029

Überschlägig steht dem strukturellen Wohnungsdefizit und einem absehbaren Wohnungsbedarf ein Wohnbaupotenzial aus der Zeitstufenliste für 20.444 WE gegenüber (davon geschätzter Mobilisierungsgrad max. 90 %). Hinzu kommen 50 % aktivierbare Baulücken (ca. 1.600 WE) und bekannte, jedoch noch nicht aktivierbare „stille Baulandreserven“ (Umstrukturierungsgebiete) sowie kleinteilige Potenziale im Bestand (Flächen mit Neuordnungsbedarf und verbesserter Grundstücksausnutzung inkl. Dachausbau).

Künftige Wohnbauflächen werden – von der Ersterfassung bis zur Marktreife – mit planerischen Vorlaufzeiten von bis zu mehr als 10 Jahren vorbereitet. Im Hinblick auf das Erfordernis einer langfristigen Wohnungsvorsorge ist die Reichweite des Wohnbaupotenzials der Zeitstufenliste zu beurteilen. Dabei wird die aktuelle Zielvorgabe von mindestens 1.800 WE/Jahr zugrunde gelegt.

Weiteres Potential entsteht aus der regelmäßigen privaten Bautätigkeit im Bestand, das aber aufgrund der Kleinteiligkeit und der Abhängigkeit von den Absichten der Eigentümer (z.B. Umnutzung oder Ausbau ohne neues Planrecht) so für die Verwaltung nicht erfassbar ist, weshalb auch die Wohneinheiten in der Zeitstufenliste nicht darstellbar sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass real eine höhere Anzahl von Wohneinheiten realisiert wird.



#### 5. Prognose

Bei einem aktivierbaren Potenzial von ca. 18.400 WE (90 % des Gesamtpotenzials der Zeitstufenliste) würde dieses ohne weitere jährliche Potenzialzuwächse noch ca. 10 Jahre reichen. Ohne das ab 2025 voll zur Verfügung stehende, aufgrund veränderter Nutzungsvorstellungen aber bereits schrumpfende Potenzial von Stuttgart 21 (ca. 5.600 WE) würde das Restpotenzial ohne jährliche Potenzialzuwächse dagegen nur knapp 7 Jahre reichen (bis 2026).

Um die Zielzahl von mindestens 1.800 WE/Jahr über 2020 hinaus zu erreichen sind weitere strategische Überlegungen wie z. B. die Potenzialanalyse Wohnen, weitere Verdichtung der Stadt, verstärkte Baulückenaktivierung, sowie gezielte Umstrukturierungen zugunsten des Wohnungsbaus erforderlich.



## Ausgangslage

Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt in einer prosperierenden, stetig wachsenden Region und ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. Seit Jahren verzeichnet sie einen Anstieg der Einwohner und die Nachfrage nach Wohnraum wird immer größer. Gleichzeitig gibt es nicht genug Angebote für Wohnraum. Die Mieten steigen und gehören zu den höchsten in ganz Deutschland. Für einkommensschwache Haushalte und zunehmend auch für mittlere Einkommensschichten wird es immer schwieriger, passenden Wohnraum zu finden.

Um neuen Wohnraum zu schaffen, müssen Wohnbauflächen aktiviert werden. Wie in vielen anderen Kommunen gilt in Stuttgart dabei der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Das heißt, es ist das Ziel im Außenbereich nur begrenzt neue Bauflächen zu entwickeln. Damit soll die Inanspruchnahme von unbebauten und unversiegelten Flächen und der damit einhergehende Flächenverbrauch reduziert werden. Um dies zu erreichen müssen im Innenbereich vermehrt Ressourcen aktiviert und die vorhandene Bebauung verdichtet werden. Man spricht hier auch von Nachverdichtung.

## Ziele der Potenzialanalyse Wohnen

Aufgrund des angespannten und hochpreisigen Wohnungsmarktes ist es notwendig, weitere Potenzialflächen für den Wohnungsbau zu identifizieren. Deshalb war es das Ziel der Potenzialanalyse Wohnen, über die schon bekannten Potenziale hinaus, stadtweit neue Potenzialflächen für Wohnungsbau zu erheben. Sie sollen die bestehenden Potenziale ergänzen und gemeinsam eine neue Einschätzung über alle vorhandenen Wohnbaupotenziale ermöglichen.

Darüber hinaus war es das Ziel, herauszufinden welche Möglichkeiten der Nachverdichtung auf den Potenzialflächen gegeben sind und welche Chancen durch eine Entwicklung der Potenziale entstehen können (z.B. die Aufwertung des Bestandes oder vorhandener Freiräume).

Im Zentrum der Potenzialanalyse Wohnen standen folgende Fragestellungen:

- Wo gibt es im Innenbereich noch Potenzialflächen für den Wohnungsbau?
- Gibt es Ränder des Innenbereiches, die schon durch Straßen erschlossen sind und die im Sinne der Innenentwicklung eine Rolle bei einer Verdichtung spielen könnten?

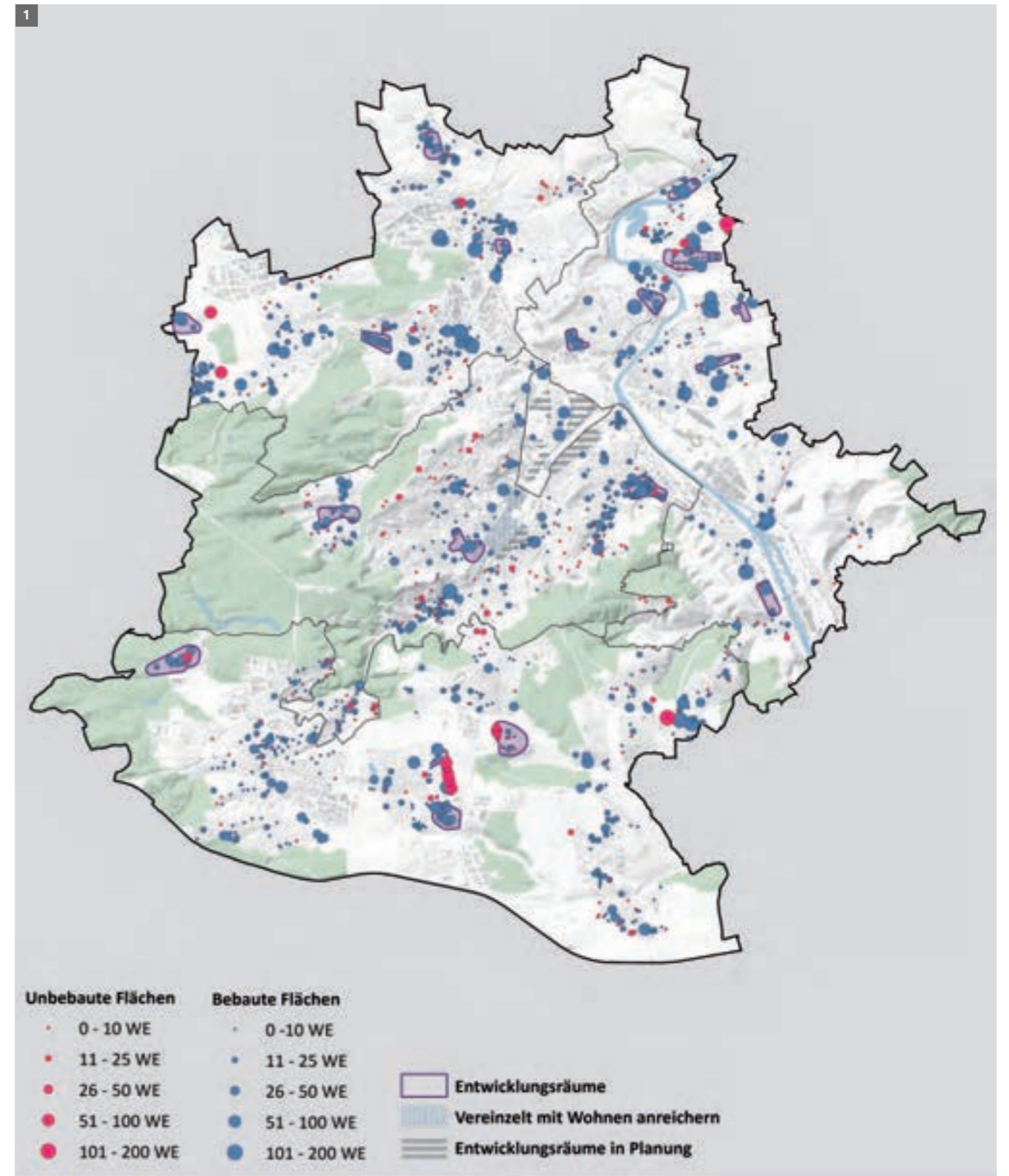
- Wie sind die Potenzialflächen beschaffen und wie können sie verdichtet werden?
- Wie viele neue Wohneinheiten könnten in etwa durch die Realisierung der einzelnen Potenziale entstehen?
- Welche Verbesserungen oder positiven Effekte für die Bestandsituation können durch die Verdichtung der einzelnen Potenzialflächen geschaffen werden und an welchen Stellen wäre dies jeweils möglich?

## Entstehung der Potenzialflächen

Die Studie Potenzialanalyse Wohnen ist im Zeitraum von August 2019 – März 2021 in enger Zusammenarbeit mit dem ausführenden Büro berchtoldkrass space&options entstanden. Das Stadtgebiet wurde hierbei bewusst mit einem offenen Blick gescannt, um auch langfristig denkbare Wohnbaupotenziale in den Fokus zu nehmen.

Aus dem Flächenpool der Potenzialanalyse Wohnen wurden sogenannte Entwicklungsbereiche definiert, in denen sich Potenzialflächen ballen und in denen großräumige Umstrukturierungen zugunsten der Schaffung weiterer Wohneinheiten und der Stabilisierung und Aufwertung des gesamten Quartiers vorgeschlagen werden. Bestehende soziale und technische Infrastrukturen müssen bei der konkreten Planung zur Umsetzung mitbetrachtet und ggfs. ausgebaut werden. Diese Flächen sind für neue Wohnbauentwicklungen besonders vielversprechend, da sie einerseits größere Mengen an neuen Wohneinheiten zulassen und andererseits durch die Neuentwicklungen positive Auswirkungen auf die umliegenden Bereiche und das Quartier als Ganzes ausüben können. Für die Entwicklungsbereiche wurden Steckbriefe erstellt. In den Steckbriefen wurden alle relevanten Informationen dargestellt, die Entwicklungsmöglichkeiten der Potenziale konkretisiert und zugehörige Handlungsempfehlungen sowie erste gestalterische Überlegungen angestellt. Sie ermöglichen eine detailliertere Betrachtung, Bewertung sowie einen Vergleich der Potenziale untereinander. Auf der Grundlage der Steckbriefe konnten Bereiche, auf denen besonders großes Potenzial für Wohnnutzungen ersichtlich ist, miteinander verglichen werden.

Zusätzlich zu den Steckbriefen wurden Testentwürfe für ausgewählte Entwicklungsbereiche bzw. Flächen erstellt. Die Testentwürfe zeigen erste konzeptionelle Ideen und Lösungsansätze auf. Insgesamt wurden fünf Testentwürfe erstellt, um an konkreten Beispielen, die Potenziale der Nachverdichtung zu verbildlichen.





Jeder Testentwurf beinhaltet:

- ein Luftbild der Bestandssituation
- einen vereinfachten Lageplan des Bebauungsvorschlages mit Aussagen zu Geschossen, Erschließung und Grünräumen
- eine 3D Skizze des Bebauungsvorschlages
- Flächenangaben
- kurze Beschriebe der Ausgangslage des Gebietes

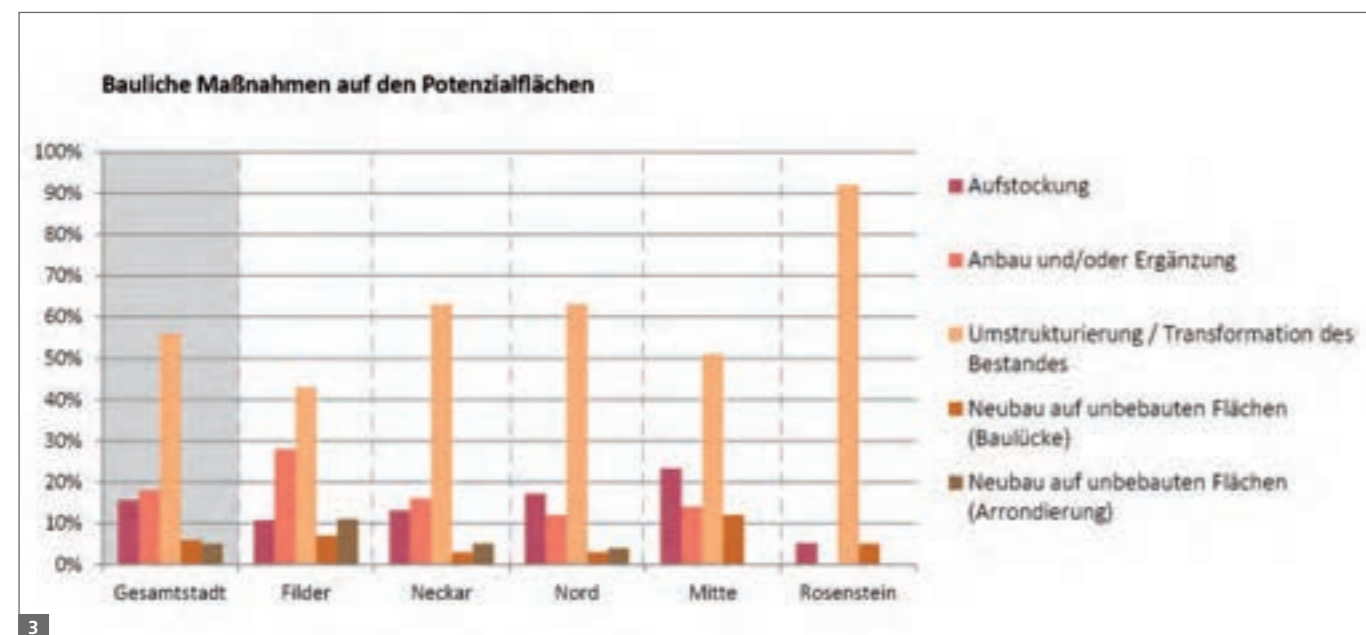
- 1 Gesamtübersichtskarte aller Wohnbaupotenziale (Abb. 1), Quelle: © OpenStreet-Map-Mitwirkende
- 2 Detailplan Stuttgart-Ost (Abb. 2), Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
- 3 Wohnbaupotenziale unterschiedlicher Nachverdichtungstypologien im gesamten Stadtgebiet (Abb. 3)

### Abschluss und Ergebnisse der Studie

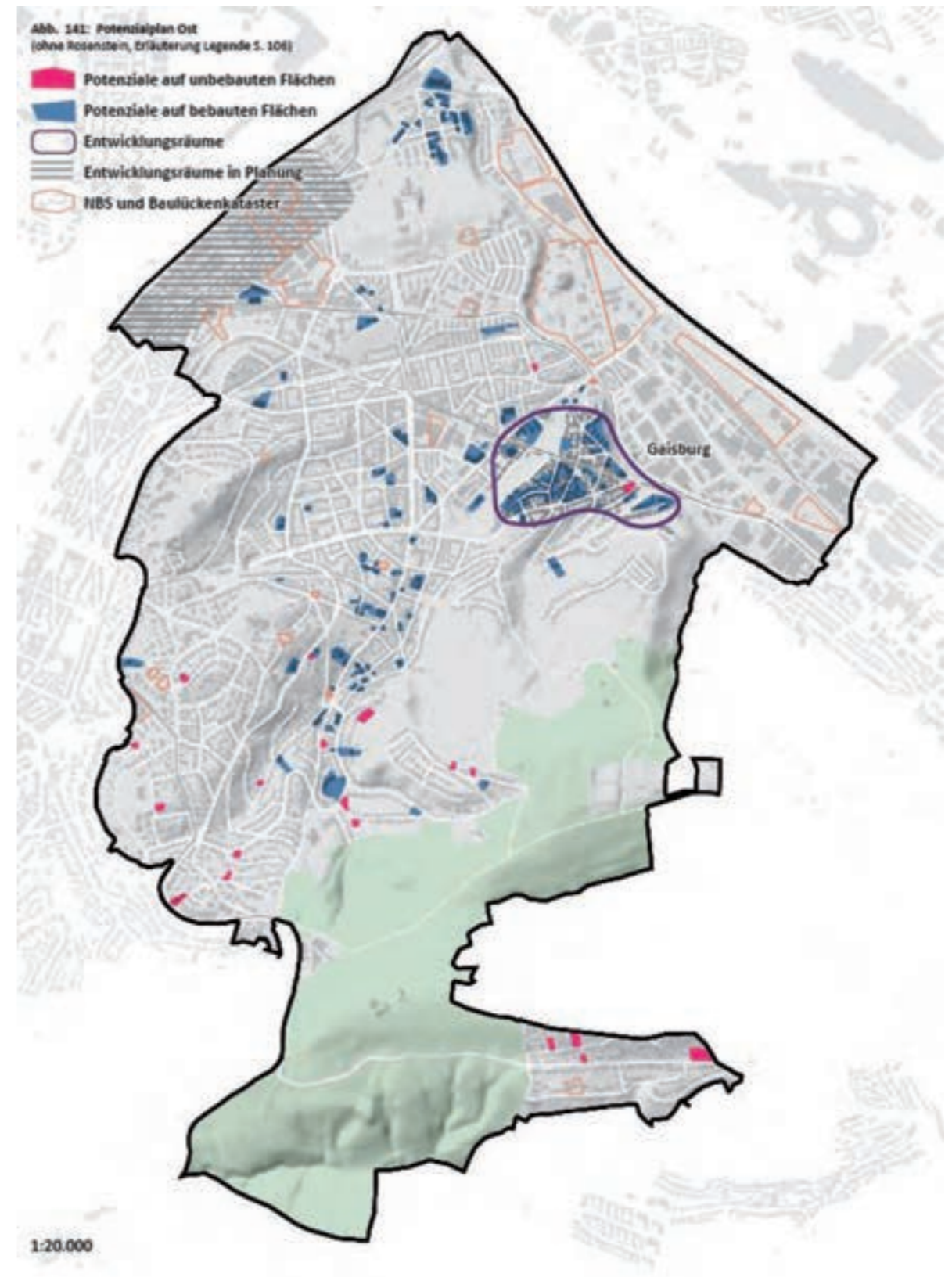
Die Studie findet ihren Abschluss in einem übergreifenden Abschlussbericht. Darin enthalten sind eine Gesamtübersichtskarte aller Wohnbaupotenziale (siehe Abb. 1) und Detailpläne der einzelnen Planungs- bzw. Stadtbezirke (siehe Abb. 2 Stadtbezirk Stuttgart Ost). Parallel dazu wurde aus den vielversprechendsten Flächenpotenzialen bzw. Entwicklungsräumen eine Vorschlagsliste aufgestellt, die ausgewählte Flächen umfasst und diese priorisiert. Dabei wurden 15 Gebiete als besonders vielversprechende Entwicklungspotenziale für den Wohnungsbau ermittelt, auf denen zukünftig weitergehende Untersuchungen durchzuführen sind, um die ermittelten Potenziale zu heben. Der Abschlussbericht sowie die 15 Flächen der Vorschlagsliste werden im Juli 2021 dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt. Die Bearbeitung weiterer Flächen erfolgt sukzessive.

Über das gesamte Stadtgebiet verteilen sich die Wohnbaupotenziale auf unterschiedliche Nachverdichtungstypologien (siehe Abb. 3).

Zusätzlich zu den bereits bekannten Instrumenten der Zeitstufenliste Wohnen und des Nachhaltigen Bauflächenmanagements wurden über die Potenzialanalyse etwa 18.000 zusätzliche Wohneinheiten über das gesamte Stadtgebiet ermittelt.



3



2



# 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. 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 Ende 2020 rund 1900 solcher Baulückengrundstücke mit Baumöglichkeiten für ca. 9300 Wohneinheiten erfasst und die Eigentümer entsprechend informiert worden - mit durchschlagendem Erfolg: Bereits 1114 Grund-

stücke konnten mit ca. 6500 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 140 Hektar neu erschlossen werden müssen. Die Eigentümer haben also nicht nur das Wohnraumangebot in der Stadt verbessert, sondern darüber hinaus erheblich zur Vermeidung von Flächenverbrauch 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

Anfang 2015 ging das Baulückenkataster online. Bauwillige in Stuttgart können seitdem auf [www.stuttgart.de/bauluecken](http://www.stuttgart.de/bauluecken) nach einem geeigneten Grundstück Ausschau halten. Die Interessenten können ihre Anfragen über eine Kontaktadresse direkt an das Sachgebiet Wohnbauentwicklung richten. Von hier aus wird bei den Eigentümern nach ihrer Verkaufsbereitschaft gefragt und -wenn

- 1 Baulücke Liebenzeller Straße Bad Cannstatt
- 2 ...durch Neubauten geschlossen
- 3 untergenutztes Grundstück, Stuttgart-West
- 4 ...durch Neubau die mögliche Nutzung erreicht
- 5 unbebautes Grundstück in Obertürkheim
- 6 ...für Wohnungsneubeu genutzt
- 7 Digitale Baulückensuche auf [stuttgart.de](http://stuttgart.de)



diese vorhanden ist- der Kontakt zwischen Eigentümern und Interessenten hergestellt. Gleichzeitig besteht für beide Seiten ein Beratungsangebot. Die Grundstücksinteressenten werden in einer Datenbank registriert und können bei späteren Verkaufsabsichten der Eigentümer wieder kontaktiert werden.

Im Online-Kataster erscheinen nur die Grundstücke von Eigentümern, die der Veröffentlichung nicht widersprochen haben.





# Baugemeinschaften in Stuttgart

## Baugemeinschaften sind ... Das Stuttgarter Verständnis

Baugemeinschaften als gemeinschaftliche Wohnprojekte sind Zusammenschlüsse von Einzelpersonen und Haushalten, gelegentlich auch weiteren Partnern, die gemeinsam und selbstverantwortet Wohnraum schaffen.

In Stuttgart wird der Begriff Baugemeinschaft weit gefasst, unabhängig von der Rechtsform. So sind Projekte im Wohnungseigentum ebenso denkbar wie Projekte mit Mietwohnungen, als (neue) Genossenschaften oder im Mietshäuser-Syndikat und in verschiedenen Mischformen. Herausragende Merkmale sind stets die Selbstbestimmung und -verantwortung der Projekte und die vorrangige Selbstnutzung der Wohnungen. Aus den Ideen der Mitwirkenden entsteht Konzeptvielfalt mit sozialer, generationenbezogener und inklusiver Durchmischung in Häusern mit besonderen baulichen Qualitäten wie ökologischen Bauweisen oder neuartigen Wohnmodellen. Dabei ist jedes Projekt anders: Das Verhältnis zwischen Gemeinschaftlichkeit und Individualität bestimmt den Charakter eines jeden Wohnprojekts und wird von den Beteiligten aktiv gestaltet.

## Baugemeinschaften in Stuttgart

Die Stadt Stuttgart unterstützt Baugemeinschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte mit dem 2012 vom Gemeinderat beschlossenen Programm „Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart“. In der Baugemeinschaft kommen Bürger als handelnde Akteure in der Stadt zum Zuge – als Bauherren oder als aktive Mitgestalter im Verbund mit einem „bauenden Partner“ wie einer Bestandgenossenschaft. Sie entwickeln gemeinsam Projekte zur Selbstnutzung und nicht, um eine Rendite zu erzielen. So schaffen sie – im Vergleich zum Marktgeschehen – deutlich kostengünstigeren und innovativen Wohnraum in einer Qualität, die der konventionelle Immobilienmarkt nicht bietet. Mit ihren besonderen Projekten leisten die Akteure darüber hinaus Beiträge „vor Ort“,

die positiv in die jeweiligen Quartiere ausstrahlen und von denen die Stadtgesellschaft insgesamt profitiert.

## Vergabe von Grundstücken im Konzeptverfahren.

Städtische Grundstücke werden in einem Konzeptverfahren zum Festpreis, nicht zum Höchstgebotspreis an Baugemeinschaften vergeben. Die öffentliche Ausschreibung enthält Vorgaben zu programmatischen und städtebaulichen Zielsetzungen und bietet zugleich Spielräume für die Ideen der Bewerbergruppen, die sich mit ihrem Konzeptbeitrag bewerben. Ein Auswahlgremium wählt die besten Projektvorschläge aus und bestimmt eine Rangfolge. Der Gemeinderat vergibt auf Empfehlung des Gremiums zunächst „Grundstücksoptionen“ an die Gruppen mit den besten Beiträgen. Diese arbeiten in der anschließenden Optionsphase ihre Konzepte weiter aus, stimmen dabei ihre Planungen bis zur Baugenehmigung ab. Sie suchen bei Bedarf weitere Mitstreiter und kümmern sich um ihre Finanzierung. Nach dem Abschluss des Kauf- oder Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt kann der Bau beginnen.

## Neue Quartiere auch mit Baugemeinschaften

In Stuttgart sind auf diesem Weg seit 2013 an fünf Standorten 15 Projekte mit ca. 200 Wohnungen, Gewerbeeinrichtungen sowie gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Angeboten entstanden oder derzeit im Entstehen.

Das bürgerschaftliche Bauen leistet innovative Beiträge in bestehenden und neuen Stadtquartieren. Dabei erweisen sich Baugemeinschaften als verlässliche Partner auf Augenhöhe mit Bauträgern und der Stadtverwaltung. Ihre qualitätsvollen und zugleich relativ kostengünstigen Wohnangebote sollen auch in künftigen Quartieren Niederschlag finden. Die angewandten Konzeptverfahren in der Grundstücksvergabe erweisen sich – nicht nur im Zusammenspiel mit Baugemeinschaften – als hilfreiches Instrument



1



2



6

zur Realisierung ambitionierter durchmischter urbaner Quartiersentwicklungen- oft auf Basis von Bürgerbeteiligungsprozessen. Sie bieten allen Beteiligten faire und transparente Bedingungen für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und der Stadt zugleich die Grundlage für eine umfassende Qualitätssicherung.

## Weitere Informationen zum Thema im Internet

Grundlegende Informationen und aktuelle Meldungen zum Thema Baugemeinschaften bietet die städtische Internetseite



4

[www.stuttgart.de/baugemeinschaften](http://www.stuttgart.de/baugemeinschaften)

- 1 Olga-Areal Luftbild 2020, Foto Stadtwerke Stuttgart
- 2 Spiel- und Begegnungsfläche im Innenhof des Olga-Areals
- 3 Quartier am Wiener Platz(QWP) Auswahlgremium am 27. Juni 2018 in Feuerbach mit externen Experten, Vertreter\*innen der Stadtverwaltung und des Stadtbezirks
- 4 QWP Baufeld Süd Fassadenabwicklung Baugemeinschaften
- 5 Möhringen stad.haus.natürlich, Baustelle im September 2020
- 6 CO<sub>2</sub>-neutrales Quartier Rote Wand, Baugemeinschaft Family & Friends, Planformat Architektur Isny
- 7 Standorte und Projekte Baugemeinschaften, immer aktuell auf [www.stuttgart.de/baugemeinschaften](http://www.stuttgart.de/baugemeinschaften)



7



3



5



Der Stuttgarter Wohnungsmarkt ist durch die hohe Attraktivität der Landeshauptstadt als Wohn- und Arbeitsort nach wie vor sehr angespannt. In den vergangenen zehn Jahren hat sich die Einwohnerzahl um über 53.000 Einwohner erhöht. Der großen Nachfrage nach Wohnraum steht ein knappes Wohnungsangebot gegenüber mit der Folge weiter steigender Mieten im Bestand und im Neubau. Diese Entwicklung stellt insbesondere Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen vor Probleme, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der Sicherung vorhandenen günstigen Wohnraums kommt auf diesem angespannten Wohnungsmarkt daher eine besondere Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang steht den Städten und Gemeinden als ein Instrument die soziale Erhaltungssatzung zur Verfügung. Die erste soziale Erhaltungssatzung trat in Stuttgart bereits am 08.03.2013 in Kraft und schützt das Gebiet 01 -Nordbahnhof-, Mittnach-, Rosensteinstraße-

## 1. Ziel und Wirkungsweise des sozialen Erhaltungsrechts

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt im besonderen Städtebaurecht (Zweites Kapitel des BauGB) die Erhaltungssatzungen. Neben der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und der Umstrukturierungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) findet sich hier auch die soziale Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Sie zielt auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen.

§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eröffnet Kommunen die Möglichkeit, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, Soziale Erhaltungssatzungen zu beschließen. Dabei müssen bei der Beurteilung einer sogenannten Milieuschutzsatzung zwei Tatbestände überprüft werden: Zum einen die Schutzwürdigkeit der gegenwärtig bestehenden Bevölkerungszusammensetzung und zum anderen das Vorhandensein der städtebaulichen Gründe.

In solchen per Satzung festgelegten Gebieten können Aufwertungsprozesse sozial verträglicher und behutsamer gesteuert werden, um so die Wohnbevölkerung vor Verdrängungsprozessen zu schützen. Grundsätzlich sind Mietpreissteigerungen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungssatzung weiterhin möglich, das städtebauliche Instrument dient daher nicht dem individuellen Mieterschutz. In Gebieten mit einer Satzung stehen aber der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt. Dazu gehören auch Maßnahmen, die nach der Landesbauordnung genehmigungsfrei wären.

Ebenso unter Genehmigungsvorbehalt steht die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum. Die Landesregierung von Baden-

Württemberg hat auf der Grundlage der Ermächtigung in § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB die Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsverordnung – UmwandVO) vom 5. November 2013, zuletzt geändert durch ÄndVO vom 13.11.2018 (GBl. S. 433), beschlossen. Die Verordnung tritt mit Ablauf des 18.11.2023 außer Kraft. Wird diese Verordnung dann vom Land Baden-Württemberg nicht erneut verlängert, kann dieser wichtige Baustein in Sozialen Erhaltungsgebieten nicht mehr wirken.

Zur Verhinderung spekulativer Grundstücksverkäufe und zur Sicherung der Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung kann im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung zudem ein allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) ausgeübt werden.

## 2. Verfahrensablauf bis zum Satzungsbeschluss

### Aufstellungsbeschlüsse und Beauftragung

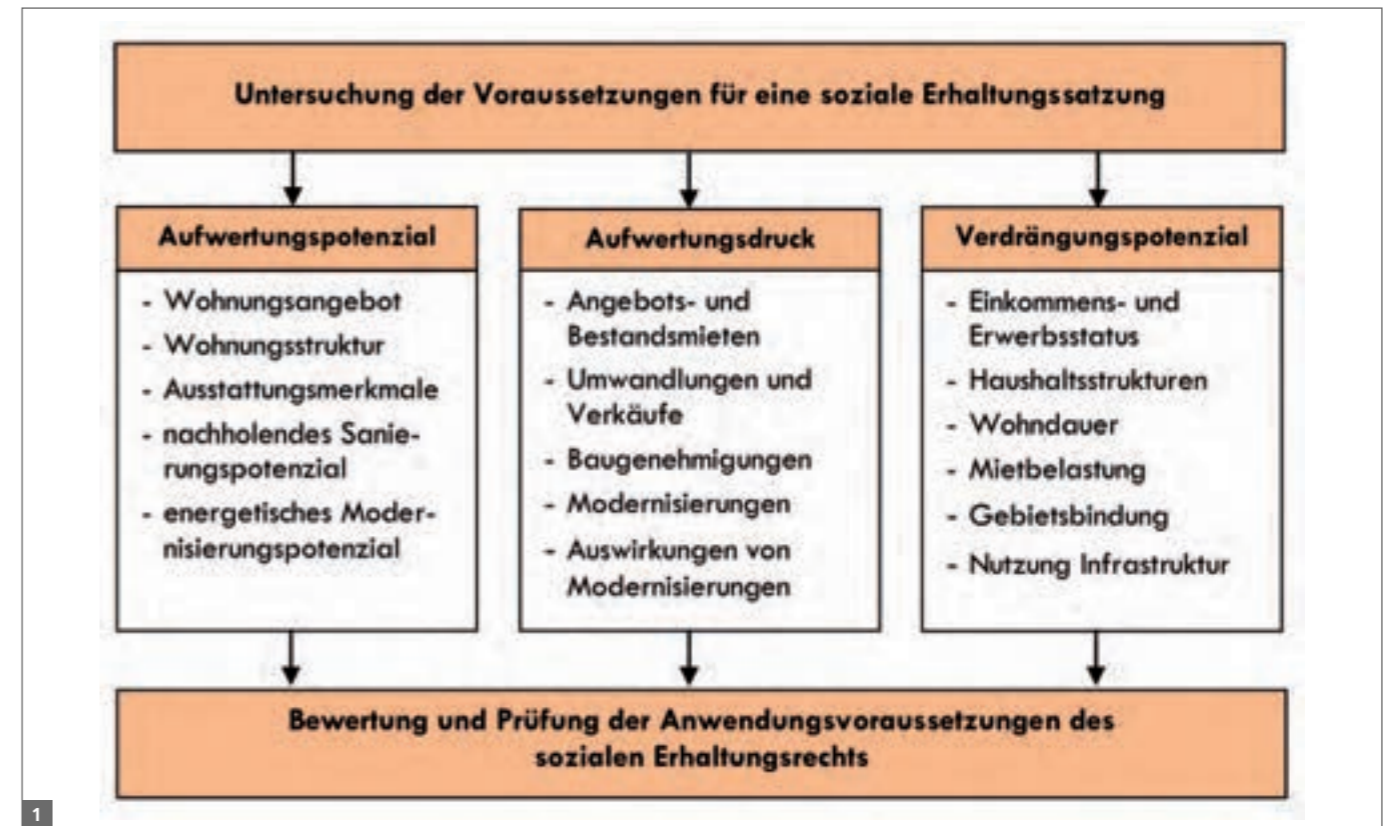
Am 17.07.2018/29.01.2019 hat der Gemeinderat drei Aufstellungsbeschlüsse für Satzungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gefasst: Gebiete 02 -Friedhofstraße-, 03 -Seelberg- und 04 -Heslacher Tal-. Die vertieften Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes von sozialen Erhaltungssatzungen hat das externe Planungsbüro LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH aus Berlin durchgeführt

### Voruntersuchungen

Ziel der Voruntersuchungen war es, für die drei Analyseebenen Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungsgefahr Aussagen zu gewinnen und die zu befürchtenden negativen städtebaulichen Folgen zu ermitteln.

Die Erhebungsmethodik der Voruntersuchungen basiert auf einer Analyse sekundär-statistischer Datenmaterials sowie auf Primärerhebungen. Konkret wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Statistischen Amtes, des Baurechtsamts, des Stadtmessungsamts und des Sozialamts sowie weitere fachbezogene Daten, z.B. des Jugend- und des Schulverwaltungsamts, verwendet. Diese Daten wurden mit den Ergebnissen der in den Gebieten durchgeführten Haushaltsbefragung (Vollerhebung) und der Ortsbildanalyse abgeglichen und weiter qualifiziert.

Aus der im jeweiligen Untersuchungsgebiet vorhandenen baulichen und soziodemographischen Struktur leiten sich dann in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen die Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab.



### Ergebnisse der Voruntersuchungen in den einzelnen Gebieten

Die Analysen belegten deutlich, dass in allen drei Untersuchungsgebieten, bzw. in Teilbereichen davon, die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gegeben sind. Es hat sich gezeigt, dass in allen Untersuchungsgebieten sowohl Aufwertungspotenziale als auch Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenziale vorhanden sind sowie aus der möglichen Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgen zu befürchten sind.

### Für alle drei untersuchten Gebiete wurden die folgenden beiden Erhaltungsziele formuliert:

- Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands.
- Erhaltung einer auf die Bedarfe der Bewohnerinnen und Bewohner abgestimmten sozialen Infrastruktur im Stadtteil und der Umgebung.

### Gebiet 02 -Friedhofstraße-

Hier lagen die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungssatzung im **Teilgebiet Ost** des untersuchten Gebiets 02 -Friedhofstraße- vor. Die Abgrenzung des Satzungsgebiets weicht daher von der Abgrenzung im Aufstellungsbeschluss (Untersuchungsgebiet) ab.

Folgende **Erhaltungsziele** wurden für das Gebiet zusätzlich formuliert:

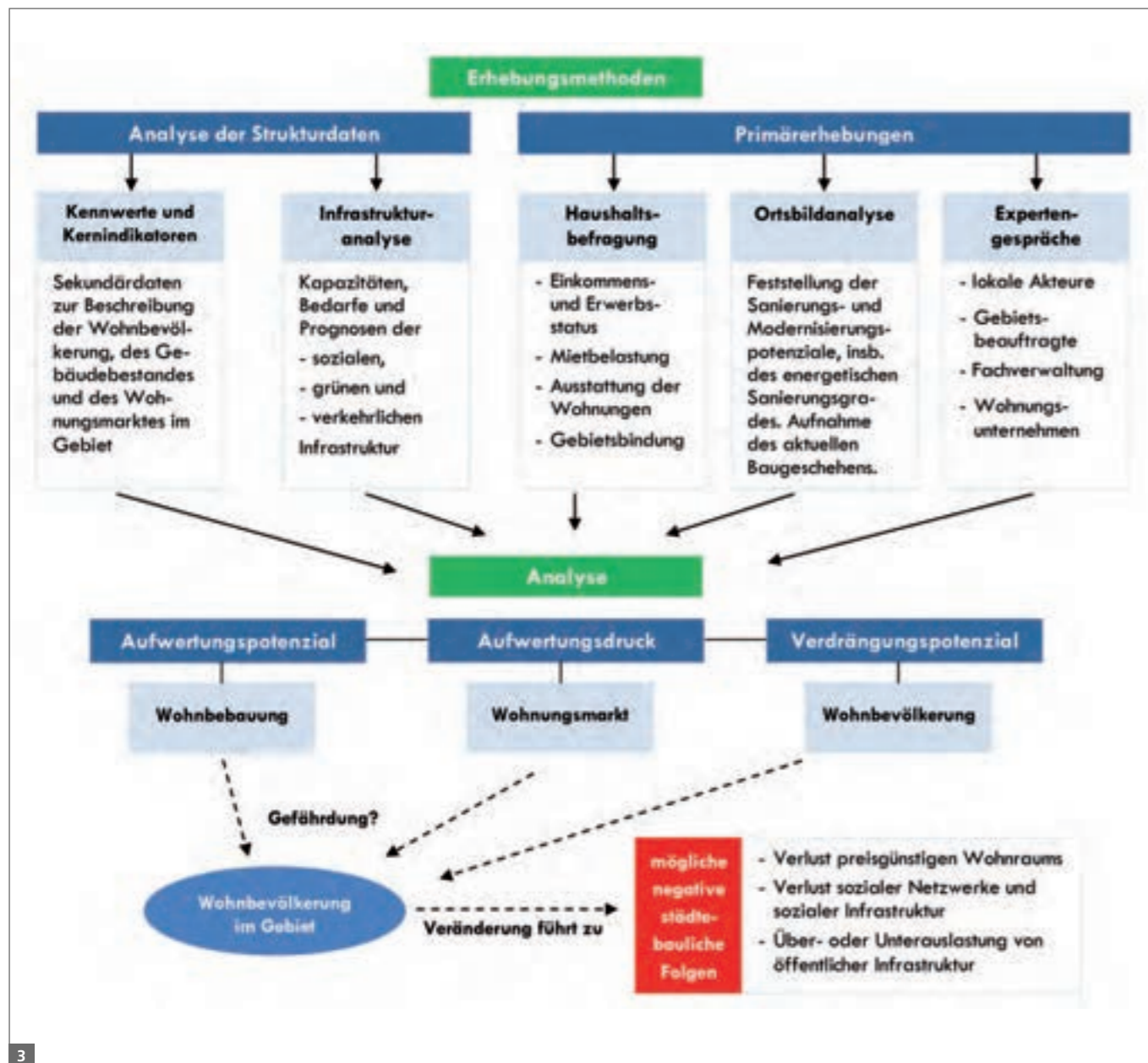
- Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots – z. B. des Wohnungsschlüssels mit vielen kleinen Wohnungen – um vielfältige Wohnformen für verschiedene

Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen zu gewährleisten. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Unter-sagung von Rückbau der Wohngebäude.

- Erhaltung des Mietwohnungsangebots durch Reglementierung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder der Zweckentfremdung von Wohnraum. Zusätzlich kann durch eine Versagung von Umwandlungen auch der Ausstattungsstandard der Wohnungen beeinflusst werden.
- Abfedern von Aufwertungsprozessen im Sinne einer sozialverträglichen Modernisierung, die durch Entwicklungsimpulse im Umfeld verursacht werden.







3

### Gebiet 03 -Seelberg-

Hier lagen die Voraussetzungen für die Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung ebenfalls nur in einem Teilbereich des Untersuchungsgebiets vor. D.h. auch hier weicht die Abgrenzung des Satzungsgebiets von der Abgrenzung im Aufstellungsbeschluss (Untersuchungsgebiet) ab.

Folgendes **Erhaltungsziel** wurden für das Gebiet zusätzlich formuliert:

- Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots, um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen zu gewährleisten. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.



4

### Gebiet 04 -Heslacher Tal-

Das Gutachterbüro kam hier zum Ergebnis, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung im gesamten Untersuchungsgebiet vorliegen. Die Abgrenzung der Satzung entspricht somit der Abgrenzung des Aufstellungsbeschlusses (Untersuchungsgebiet).

Folgende **Erhaltungsziele** wurden für das Gebiet zusätzlich definiert:

- Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots, um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen zu gewährleisten. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.
- Förderung der Fuß- und Fahrradinfrastruktur sowie Stärkung des ÖPNV zur Reduzierung des Anteils des motorisierten Individualverkehrs am Modal Split.

### 3. Satzungsbeschlüsse

Als Konsequenz aus den Ergebnissen der Voruntersuchungen wurden drei weitere soziale Erhaltungssatzungen für die oben dargestellten Gebiete beschlossen. Diese traten am 12.11.2020 (Gebiet 02 -Friedhofstraße-) und am 21.01.2021 (Gebiet 03 -Seelberg- und Gebiet 04 -Heslacher Tal-) in Kraft.

Die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH hat zu den drei Gebieten Friedhofstraße, Seelberg und Heslacher Tal zum Satzungsbeschluss jeweils den Endbericht zur Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet vorgelegt, Drescher, S., Köker, W., Schröder, R., & Frühauf, O. (2020). Die Berichte sind in der Planauslage im Amt für Stadtplanung und Wohnen zusammen mit den Satzungen einsehbar. Eine Kurzfassung steht auf stuttgart.de zur Verfügung.



5

### Überprüfung der sozialen Erhaltungssatzungen

Eine soziale Erhaltungssatzung muss gemäß § 172 BauGB keine zeitliche Fixierung enthalten. Sie wird in der Regel erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert ist, oder die Verdrängung stattgefunden hat und damit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“ (Quelle: Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Tietzsch, Berlin 1995). Allerdings sollten nach dem Satzungserlass die erhobenen Daten regelmäßig überprüft werden, um die weitere Aufrechterhaltung der Satzung zu rechtfertigen. Es ist vorgesehen in ca. fünf Jahren in geeigneter Form zu prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für die Sozialen Erhaltungssatzungen in den drei Gebieten noch vorliegen.

### Durchführung von sozialen Erhaltungssatzungen

Ob die Voraussetzung für die Erhaltungswürdigkeit im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, ist erst im Rahmen der Entscheidung über den jeweiligen Antrag zu prüfen. Das Verfahren zum Vollzug der Erhaltungssatzung hat somit einen zweistufigen Ablauf. Anders als ein Bebauungsplan trifft die Erhaltungssatzung selbst noch keine rechtsverbindliche Nutzungsregelung für das einzelne Grundstück.

Die Frage, ob ein bestimmtes Vorhaben gegen die Erhaltungsziele verstößt, entscheidet sich erst im Einzelfall bei der Entscheidung über den Antrag auf Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Dieses Genehmigungsverfahren wird in der Abteilung Wohnen im Amt für Stadtplanung und Wohnen bearbeitet. Entscheidend sind vor allem die Auswirkungen auf die Struktur des Wohnungsbestands (zum Beispiel Größe der Wohnungen, Anzahl der Räume, Grundrissgestaltung), die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums, die Miethöhe und die aus dem Vorhaben abgeleitete mögliche Vorbildwirkung.

Geht die Änderung der baulichen Anlage über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung nach § 172 Abs. 4 Nr. 1a) BauGB hinaus, so ist dies in Stuttgart nur unter der Auflage genehmigungsfähig, dass das kommunale Energieparprogramm mit seinen Komponenten zum Mieterschutz in Anspruch genommen wird.

- 1 Schaubild Untersuchungsaufbau, Quelle Planungsbüro LPG, Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Berlin.
- 2 Schaubild Erhebungsmethoden Stuttgart, Quelle Planungsbüro LPG dito
- 3 Luftbild Gebiet 02 -Friedhofstraße-
- 4 Luftbild Gebiet 03 -Seelberg-
- 5 Luftbild Gebiet 04 -Heslacher Tal-





### III. Mehr Grün in der Stadt – Förderprogramme

#### **Stuttgart – eine grüne Stadt**

Das neue Stuttgarter Grünprogramm  
Bienenweiden – Artenreiche Blühflächen  
Urbane Gärten  
Beispiele Urbaner Gärten  
Gartenwerkstatt – Offene Gärten – Gartentour

Verbundprojekt GartenLeistungen

Ausblick



# Stuttgart – eine grüne Stadt?



Wälder, Weinberge, landwirtschaftliche Flächen und Grünzüge nehmen in Stuttgart rund die Hälfte der Siedlungsfläche ein. Für eine Großstadt ist Stuttgart, wie auch ein Blick von einem der vielen Aussichtspunkte bestätigt, sehr grün. Allerdings liegt das dichtbebaute Zentrum in einem wind- und niederschlagsarmen Talkessel und weist ein mildes Klima auf. Der Klimawandel verstärkt diese natürlichen Standortnachteile weiter. Umweltbelastungen durch dichte Bebauung und durch Schadstoffemissionen aus Verkehr und Industrie sind die Kehrseite eines erfolgreichen Wirtschaftsstandorts. Schlechte, austauschbare Luft und längere Hitzeperioden ohne ausreichende nächtliche Abkühlung wirken sich spürbar auf die Gesundheit der Menschen in Stuttgart aus.



Daher kommt dem Erhalt und der Pflege der vorhandenen Grünzüge und Frischluftschneisen besondere Bedeutung zu. Soll Stuttgart die Klimaanpassung gelingen, reicht dies aber nicht aus. Weitergehende Strategien sind gefragt, um die Stadt jetzt und in Zukunft resilient gegenüber den Folgen des Klimawandels zu machen.

## Das Stuttgarter Grünprogramm im (welt-)politischen Zusammenhang

Dass dies kein neues Thema ist, zeigt sich daran, dass das erste kommunale Grünprogramm bereits 1980 aufgelegt wurde. Bis weit in die neunziger Jahre hinein, als das Programm wegen Mittelknappheit zunächst eingestellt wurde, konnten private Eigentümerinnen und Eigentümer Zuschüsse zur Entseiegelung und Begrünung ihrer Hofflächen erhalten. Dieses Programm wurde thematisch der Stadterneuerung zugeordnet, weil auch in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten die Beseitigung versiegelter Grundstücksflächen zur Behebung städtebaulicher Missstände förderfähig und als ökologisch wichtige Maßnahme gewünscht ist. Über das Grünprogramm konnten nun auch Grundstücke außerhalb von Sanierungsgebieten mit Begrünungsmaßnahmen aufgewertet werden. Stichproben haben ergeben, dass viele dieser damals bezuschussten Projekte noch heute in einem guten Zustand sind und nach wie vor als Grünfläche ihren positiven Beitrag zum Stadtklima leisten.

Die Stuttgarter Strategien zur Anpassung an den Klimawandel sind im Kontext internationaler Bemühungen und Vereinbarungen sowie nationaler Regelungen und Landeskonzepte zu sehen. Diese haben sich zum Ziel gesetzt den Klimawandel zu begrenzen. 1997 wurde auf dem jährlichen UN-Klimagipfel das Kyoto-Protokoll beschlossen. Durch eine Verpflichtung zur Senkung der Treibstoffemissionen soll die durch den Menschen verursachte globale Erwärmung begrenzt werden. Nachfolger ist das Übereinkommen von Paris aus dem Jahr 2015. Die Bundesregierung beschloss 1990

die Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses, legte 2010 ein Energiekonzept auf und fasste 2016 einen Klimaschutzplan. Auf Landesebene wurde 2014 ein integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept erstellt, um nur einige der gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen herauszugreifen.

Bereits 1997 erstellte die Stadt Stuttgart ein kommunales Klimaschutzkonzept (KLIKS) mit einem umfassenden Maßnahmenkatalog. 2007 wurde es fortgeschrieben und 2016 um ein Energiekonzept zur Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart ergänzt. Ziel ist die klimaneutrale Stadt bis 2050. Das Amt für Umweltschutz ist hier federführend tätig, doch ist die Anpassung an den Klimawandel eine Querschnittsaufgabe der Stadtverwaltung und betrifft viele Ämter und Aufgabenbereiche. Vor diesem Hintergrund wurde das Kommunale Grünprogramm als Baustein innerhalb der Stuttgarter Klimastrategie 2014 in erweiterter Form wieder aufgelegt.

## Entwicklung seit 2014 – Erweiterung der Aufgabenfelder

Zu der Förderung der klassischen Hofentsiegelungen, Fassaden- und Dachbegrünungen kam als weiterer Baustein die Förderung Urbaner Gärten hinzu. 2018 wurde das Team mit einer Stelle für „Bienenweiden“ verstärkt, um die Themen fehlender Blühflächen und Steigerung der Biodiversität in der Stadtplanung stärker zu verankern. Im Verbundprojekt Gartenleistungen werden die Rahmenbedingungen und Wirkungsweisen der Urbanen Gärten genauer untersucht.

Die Förderprogramme für urbanes Grün sind bürgernah und klimagerecht ausgerichtet und werden aktuell weiter entwickelt. Die Beratungsangebote sind stark erweitert worden. Neben der gezielten Unterstützung von Eigentümerinnen und Eigentümern gibt es nun auch Formate wie die Gartenwerkstatt oder das Mobile Grüne Zimmer, mit denen ein größerer Personenkreis erreicht werden kann. Bei Veranstaltungen werden die Menschen mit einladenden Angeboten wie z. B. Pflanzaktionen ganz direkt angesprochen.



- 1 Versiegelte Hoffläche
- 2 Innenhof entsiegelt und als Aufenthaltsbereich umgestaltet
- 3 Sitzplatz im umgestalteten Innenhof
- 4 Fassadenbegrünung erdgebunden
- 5 Wandgebundenes Fassadengrün



# Das neue Stuttgarter Grünprogramm

## Förderung der Begrünung von Dächern, Fassaden und Freiflächen sowie der Anlage von artenreichen Blühflächen

Durch die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen und Innenhöfen, insbesondere durch die Anlage von naturnahem, artenreichem und klimaangepasstem Grün sowie durch die Begrünung von Dächern und Fassaden

- werden neue, vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen,
- reduziert sich die Wärmebelastung in den Sommermonaten,
- werden Staub und Schadstoffe gebunden,
- wird Niederschlagswasser verzögert in die Kanalisation abgegeben und eine Entlastung bei Starkregenereignissen erreicht,
- wird ein Teil des Niederschlagswassers durch die Versickerung und Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt so zur Grundwasserneubildung bei,
- erhöht sich spürbar und sichtbar die Aufenthalts- und Lebensqualität im urbanen Umfeld.

Gebäudebegrünungen schützen zudem die Gebäudehülle vor nachteiligen Umwelteinflüssen und verlängern damit die Lebensdauer von Dachabdichtung und Fassade. Sie schirmen im Sommer Hitze ab und halten im Winter die Wärme im Haus. Zu einem gewissen Grad tragen sie auch zur Schallabsorption bei und wirken lärmindernd.

Mit dem Stuttgarter Grünprogramm will die Stadt Stuttgart die positiven Effekte von Dachbegrünungen und Fassadengrün sowie der Entsiegelung und Begrünung von privaten Grundstücken in die Fläche bringen. Eigentümerinnen und Eigentümer im gesamten Stadtgebiet werden dabei unterstützt, ihr Wohnumfeld langfristig ökologisch und klimatisch aufzuwerten. In Absprache mit der Vermieterin oder dem Vermieter steht das Programm auch Mieterinnen und Mietern offen.

Fassaden- und Dachbegrünungen sowie die Anlage einer ökologisch wertvollen Grünfläche in Zusammenhang mit einer Hofentseiegelung sind unter gewissen Voraussetzungen förderfähig. Beispielsweise ist der Versiegelungsgrad relevant. Außerdem können nur freiwillige Maßnahmen im Bestand gefördert werden. Bei der



6



7

Förderung handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung in Höhe von 50 Prozent der Gesamtkosten und maximal 10.000 Euro pro Maßnahme und bis zu 30.000 Euro je Grundstück. In der stark versiegelten und wärmebelasteten Talkessellage werden 70 Prozent der Kosten gefördert. Die Fördergrenze liegt bei 15.000 Euro je Maßnahme und 45.000 Euro je Grundstück. Die geförderten Maßnahmen sind mindestens zehn Jahre zu erhalten und zu pflegen. Die Förderrichtlinie wird aktualisiert, die geltende Fassung findet sich auf [www.stuttgart.de/gruenprogramm](http://www.stuttgart.de/gruenprogramm). Zu allen Fragen rund um die Förderung berät die Koordinierungsstelle Urbanes Grün unter [urbanes\\_gruen@stuttgart.de](mailto:urbanes_gruen@stuttgart.de).

Seit 2017 macht das Mobile Grüne Zimmer regelmäßig in der Stadt als temporäre grüne Oase Station. Es zeigt anschaulich wie Fassaden begrünt werden können und welche Vielfalt an Pflanzen sich dafür eignet. Auf stark versiegelten Innenstadtbereichen wie dem Pariser Platz oder Kronprinzenplatz wurde es schnell ein beliebter Anlaufpunkt für die Mittagspause der Angestellten aus den umliegenden Büros. Außerdem dient es der Information über die Fördermöglichkeiten, beispielsweise auf dem Marktplatz am Tag der offenen Tür des Rathauses.



8

- 6 Dachbegrünung mit Photovoltaikanlage im NeckarPark, Foto BuGG, G.Mann
- 7 Wandgebundenes Fassadengrün, Foto BuGG, G. Mann
- 8 Erdgebundenes Fassadengrün



## Förderung von Bienenweiden



Schmetterlinge und tausende weitere Insektenarten sind selten geworden oder gar vom Aussterben bedroht. Beispielsweise sind von den über 550 der in Deutschland heimischen Wildbienenarten laut Roter Liste 31 vom Aussterben bedroht, 197 gefährdet und 42 stehen auf der Vorwarnliste. Dabei sind gerade bestäubende Insekten für unsere Ökosysteme unersetzlich: Denn Bienen, Fliegen, Wespen, Schmetterlinge, Käfer & Co. bestäuben fast alle Wild- und Kulturpflanzen. Bestäuber sichern Nahrungsgrundlagen von Mensch und Tier sowie den Erhalt und die Vielfalt der heimischen Pflanzenwelt. Dabei sind sie selbst Futter für andere Tiere. Die Stadt Stuttgart setzt sich intensiv für ihren Erhalt ein und fördert seit 2019 auch die Anlage von artenreichen Blühflächen.

Durch die Förderung soll der Anteil an ökologisch wertvollen Blühflächen gesteigert werden und urbane Flächen sollen zu qualitativ hochwertigen Grünflächen für eine artenreiche Flora und Fauna umgestaltet werden. Unter Bienenweiden versteht man Pflanzen, die besonders viel Nektar und Blütenpollen als Nahrungsgrundlage für Bienen und andere Bestäuber bieten. Ein Blühangebot von März bis Oktober hilft den bedrohten Wildbienen und anderen besonders schützenswerten bestäubenden Insekten, wie Schwebfliegen und Hummeln. Die Honigbiene ist nicht gefährdet und konkurriert sogar mit Wildbienen um Nahrung. Deshalb zielt das Förderprogramm in erster Linie auf einen Lebensraum für Wildbienen ab.

Ein Schwerpunkt der Arbeit liegt auf der Förderung von Bienenweiden auf städtischen Flächen. Beispielsweise wird bei Umgestaltungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten die Auswahl und Pflege der Pflanzen bienenfreundlich gestaltet. Privatleute ebenso wie Unternehmen werden zur Anlage und Pflege von Bienenweiden beraten. Seit 2019 wird auch die finanzielle Förderung privater Maßnahmen weiter entwickelt.



Bei Veranstaltungen wie „Lass es blühen – Bienenweiden in der Stadt“ im Rahmen des Bienenfestivals im Stadtpalais oder bei der „Woche der Blühenden Gärten“ im Treffpunkt Rotebühlplatz der VHS wurde und wird das Thema öffentlichkeitswirksam präsentiert. Interessierte können kostenloses Informationsmaterial und Samenproben erhalten, sich beraten lassen und an Mitmachaktionen teilnehmen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist bestrebt, nicht nur eine grüne Großstadt zu sein, sondern legt den Fokus auch auf die biologische Vielfalt im Lebensraum Stadt. Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt, das Amt für Umweltschutz und das Amt für Stadtplanung und Wohnen koordinieren das Verwaltungshandeln, um die Ziele zur Steigerung der biologischen Vielfalt und die Erweiterung der Blühflächen zu erreichen. 2019 wurde mit der Kampagne „Lass es blühen!“ öffentliche Aufmerksamkeit für das Thema Insektensterben gewonnen und eine einprägsame Wortmarke entwickelt. Die Kampagne kombiniert mit der Verteilung von passendem Saatgut wird in den Sanierungsgebieten gerne von aktiven Gruppen aufgegriffen. Sie haben Zugang zu flexiblen Budgets für nichtinvestive Projekte und entwickeln nicht selten vor Ort entsprechende Flächen. Die Etablierung von Blühflächen ist eine dauerhafte Aufgabe der Stadt Stuttgart. Vor allem durch das stetige Wachstum der Großstadt und die starke Innenentwicklung müssen ökologisch wertvolle Grünflächen, Gebäudegrün und insbesondere auch insektenfreundliche Blühflächen unablässig in der Planung und Weiterentwicklung von Flächen berücksichtigt werden.

*Lass es blühen!*

11 **Gemeinsam für Insektenvielfalt**

## Förderprogramm Urbane Gärten



Gärten haben das Potenzial unsere Städte zu verändern. Inzwischen gestalten über 40 sogenannter Urban-Gardening-Projekte Brachen, Dächer, ungenutzte Grünflächen und Grundstücke in Stuttgart. Ihnen gemeinsam ist, dass sie gemeinschaftlich organisiert sind. Dabei sind die Garten-Initiativen und Ihre Ziele äußerst vielfältig. Hier engagieren sich Gruppen in der Größe von wenigen bis zu hundert Aktiven auf Flächen von fünf bis fünftausend Quadratmetern. Überwiegend tun sie das auf städtischen Flächen, wobei sie vor allem Gemüse, Kräuter und Obst anbauen. Meist ist die Lebensmittelproduktion ein nachrangiges Ziel. Die Garten-Initiativen wollen unter anderem den Austausch und das Miteinander verschiedener Kulturen, Generationen und Menschen fördern und einen aktiven Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt leisten.

Eine schriftliche Befragung Anfang des Jahres 2020 ergab, dass die biologische Bewirtschaftung und die Förderung nachhaltiger Stoffkreisläufe für die meisten Stuttgarter Gemeinschaftsgärten selbstverständlich sind. Darüber hinaus werden gezielt Maßnahmen zur För-



9 Extensive Dachbegrünung der Tiefgarage Marienhospital, Foto BuGG, G. Mann.  
10 Bienenweide im Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert in Stammheim  
11 Einprägsamer Schriftzug  
12 Grünfisch Aquaponik e. V.  
13 Pflanzentausch bei Chloroplast e. V.  
14 Jungpflanzen, Gewächshaus Chloroplast e. V.

derung von Tieren und Pflanzen umgesetzt. Beispielsweise werden mehrjährige Stauden und Kräuter für ein hohes Blühangebot angepflanzt, so dass die Insektenvielfalt gefördert und ein Nahrungsangebot für Vögel geschaffen wird. Außerdem leisten Gärten einen Beitrag zur Klimaanpassung, indem sie die Hitzebelastung im Sommer reduzieren und die Luft von Schadstoffen reinigen.

Die Corona-Pandemie hat Städte vor neue Herausforderungen gestellt und gezeigt, dass die Solidarität mit dem nahen Umfeld, wie der Hausgemeinschaft oder dem Stadtquartier, wichtiger geworden ist. Ebenso gestiegen sind die Bedeutung von Erholungsmöglichkeiten, der Verfügbarkeit von Lebensmitteln und von Austauschplattformen in der direkten Wohnumgebung. Gemeinschaftsgärten leisten auch zu all dem einen Beitrag und können damit helfen, die Lebensqualität im Quartier zu erhöhen und die Resilienz der Städte zu verbessern.

Beinahe die Hälfte der befragten Garteninitiativen richtet sich mit ihren Angeboten an Kinder und Familien, die hier mitten in der Großstadt Natur erleben und einen Gegensatz zu ihren Alltagserfahrungen finden können. Einige Gemeinschaftsgärten richten sich mit Ihren Angeboten auch an konkrete Zielgruppen, wie Demenzerkrankte oder Geflüchtete.



# Beispiele für urbane Gärten in Stuttgart



Ziel ist es, die Anlage und den Betrieb von Gemeinschaftsgärten im Stadtgebiet durch einen zweckgebundenen Zuschuss zu fördern. Darüber hinaus berät die Koordinierungsstelle Urbanes Grün, unterstützt bei der Flächensuche und bei der Ansprache von Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümern. Zudem unterstützt sie die Vernetzung der Gemeinschaftsgärtnerinnen und -gärtner untereinander.

Gefördert werden gemeinschaftlich organisierte gärtnerische Nutzungen im Stadtgebiet, die einen ökologischen und gesellschaftlichen Mehrwert aufweisen. Beispielsweise sind das Vereine, Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Begegnungsstätten, Seniorenheime und Bürgerinitiativen. Bei der finanziellen Förderung handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung in der Höhe von aktuell 70 Prozent. Maximal können 4.000 Euro für die Erstanlage und Erstausrüstung einer Gartenfläche gefördert werden. In den Folgejahren fördert die Stadt den Erhalt und Betrieb der Gärten mit bis zu 2.000 Euro pro Jahr. Die Fördervoraussetzungen und weitere

Informationen können der aktuellen Richtlinie unter [www.stuttgart.de/urbanegaerten](http://www.stuttgart.de/urbanegaerten) entnommen werden (Die Förderrichtlinie Urbane Gärten ist im Februar 2021 weiter entwickelt und fortgeschrieben worden).

Nur drei Gemeinschaftsgärten gab es bereits vor der Etablierung des Förderprogramms Urbane Gärten. Alle übrigen Gemeinschaftsgärten wurden nach 2014 gegründet. Viele Projekte sind in den letzten Jahren gewachsen und mit ihnen das soziale und ökologische Engagement. Aus der Befragung von 19 Garten-Initiativen im Jahr 2020 ging hervor, dass die Zahl der Aktiven von ca. 140 Personen zum Zeitpunkt der Garten-Gründungen auf 400 heute angestiegen ist. Es kann angenommen werden, dass diese Tendenz auch auf die 40 Urban-Gardening-Projekte in Stuttgart übertragbar ist. Einige der geförderten Gemeinschaftsgärten wurden ausgezeichnet, beispielsweise durch den Verschönerungsverein Stuttgart e. V. oder im Rahmen der UN-Dekade Biologische Vielfalt.

## Nachbarschaftsgarten Stöckach – Vom Angstraum zum Grünraum

Der Nachbarschaftsgarten Stöckach ist über die Else-Kienzle-Staffel erreichbar. Die grüne Oase bildet einen Gegenentwurf zum vom Verkehrslärm umtosten Stöckach. Ursprünglich ein Spielplatz, geriet die städtische Fläche später wegen Drogenproblemen in Verruf und wurde schließlich von der Stadt gesperrt. Jetzt hat ihn der Verein Nachbarschaftsgarten am Stöckach e. V. gepachtet und zu einem Erholungsort entwickelt. Die ca. 20 Mitglieder und ihre Familien ernten Mangold, Buschbohnen und anderes Gemüse aus Hochbeeten. Außerdem wird der schattige Nordhang für eine fünfstöckige Kartoffelpyramide genutzt. Nistplätze für Insekten wurden angelegt. Eine Komposttoilette wurde durch das Programm Urbane Gärten gefördert. Im Sinn des Upcyclings entsteht hiermit nährstoffreicher Kompost und flüssiger Dünger.

## Inselgrün – Aufwertung einer Brachfläche

Seit 2012 besteht der öffentlich zugängliche Garten „Inselgrün“ auf der Kulturinsel Stuttgart. Er hat sich zu einem interdisziplinären Freiraum für alle Gesellschaftsschichten und zu einem kulturellen Treffpunkt entwickelt. Er war eigentlich nur als temporäre Zwischenutzung im Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnengedacht und mußte wegen der Entwicklung des NeckarParks Ende 2019 seinen ursprünglichen Standort räumen. Das Amt für Stadtplanung und Wohnen mit den Beauftragten für urbane Gärten hat in Zusammenarbeit mit den beteiligten Ämtern und Büros den Verein bei der Suche nach einem neuen Standort unterstützt. Im Rahmen von offenen Werkstätten musste der Garten kompakt und mobil gemacht werden, um auch künftig auf die wechselnden Flächenansprüche im NeckarPark reagieren zu können. Aus recycelten Materialien wurden Hochbeete, Kompostmodule, ein selbsterwärmendes Gewächshaus mit einem Biomeiler, Wassertanks sowie ein vertikales Gartenmodul entwickelt.



## Chloroplast e. V.

Der Gemeinschaftsgarten existiert seit der Gründung des Vereins im Jahr 2015 auf dem Walz-Areal in Stuttgart Weilimdorf. Neben gemeinsam genutzten Bereichen, wie dem Gewächshaus, dem Kompostplatz und einer Werkstatt, stehen den Gärtnerinnen und Gärtnern ca. 60 eigene Beetflächen zur Verfügung. Neben dem biologischen Gärtnern mit samenfesten Gemüsesorten und dem Verzicht auf mineralische Dünger und Torfe steht dabei auch das Erproben neuer Technologien im Vordergrund, wie etwa Aquaponik oder Wurm-Terraponik. Weitere Elemente, wie eine große Kräuterspirale oder Nisthilfen tragen zur Strukturvielfalt bei. Der Garten wird dabei als öffentlicher und sozialer Raum begriffen, der allen Interessierten offen steht. (Quelle: Chloroplast)

14 Bewässerungssystem bei Chloroplast e. V.  
15 Nachbarschaftsgarten Stöckach e. V.  
16 Workshop bei Inselgrün, Foto Benoit Leleu





## Gartenwerkstatt – Offene Gärten – Gartentour



17

Zweimal pro Jahr lädt die Koordinierungsstelle Urbanes Grün zu dem Vernetzungsformat „Gartenwerkstatt“ ein. Die Veranstaltung richtet sich an alle aktiven Gemeinschaftsgärtner und -gärtnerinnen in Stuttgart. Im Mittelpunkt der Gartenwerkstatt stehen fachliche Beiträge, der Austausch über aktuelle Themen sowie die Vernetzung der Projekte untereinander. Als Impuls aus der Gartenwerkstatt ist der „Tag der offenen Gärten“ entstanden, der im Jahr 2020 erstmals angeboten wurde. Die Veranstaltung soll jährlich stattfinden, um noch mehr Bürgerinnen und Bürgern das soziale und ökologische Engagement der Gemeinschaftsgarten-Initiativen vorzustellen und so zum Mitmachen und Nachmachen anzuregen. Bedingt durch die Corona-Pandemie wurde 2020 auf das offene Format verzichtet. Stattdessen wurden zusammen mit der vhs ökostation und Stuttgarter Gemeinschaftsgärten zwei geführten Entdeckungstouren angeboten und deren vielfältige Leistungen gezeigt. Schon seit 2017 werden für Interessierte in Zusammenarbeit mit der Stuttgart Marketing GmbH Gartentouren zu urbanen Gartenprojekten angeboten.



18

## Verbundprojekt GartenLeistungen

„Urbane Gärten und Parks: Multidimensionale Leistungen für ein sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltiges Flächen- und Stoffstrommanagement (GartenLeistungen)“ ist der Titel eines Vorhabens, das im Rahmen des Forschungsprogramms „Ressourceneffiziente Stadtquartiere für die Zukunft“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung gefördert wird. Die Stadt Stuttgart, vertreten durch die Koordinierungsstelle Urbanes Grün, bearbeitet Teilaspekte dieses Vorhabens im Verbund mit anderen Projektpartnern. Partner sind unter anderem Forschungseinrichtungen, wie die Technische Universität Berlin oder das Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, Verwaltungen wie die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz in Berlin, gewerbliche Partner wie die Grün Berlin GmbH und Praxispartner, wie das Inselgrün im Neckarpark oder das Himmelbeet in Berlin.

Bebaubare Grundstücke sind in Stuttgart knapp. Das setzt die Kommune einem Rechtfertigungsdruck aus, wenn Flächen durch öffentliche Parks und Grünflächen oder urbane Gärten genutzt werden und so möglicherweise einer vermeintlich höherwertigen Nutzung entzogen. Flächen besitzen aber nicht nur einen rein monetären Wert, sondern erbringen auch vielfältige soziale, ökologische und ökonomische Leistungen. Diese vieldimensionalen Leistungen werden im Projekt GartenLeistungen untersucht und erfasst und bilden dann zukünftig eine fundierte Entscheidungsgrundlage bei politischen Abwägungen im Sinne eines nachhaltigen urbanen Flächenmanagements.

Das Projektteam untersucht dazu Stoffströme (Wasser, Biomasse, Nahrungsmittel, Energie), ökologische Auswirkungen (z.B. auf Stadtklima, Biodiversität) und soziale Auswirkungen (z.B. Steigerung der Lebensqualität, sozialer Austausch, Integration, Partizipation, transformatives Lernen). Darüber hinaus untersucht das Projekt den Governance-Rahmen des städtischen Flächenmanagements. Dort wird die Definition von öffentlichem und privatem Raum in Bezug auf das ganze Spektrum von öffentlichen Parks über Gemeinschaftsgärten bis zum Privatgarten verhandelt und festgelegt – und damit auch die Frage des Zugangs und der Teilhabe an grünen Räumen der Erholung, des Austauschs und der Naturerfahrung geregelt.

Im Rahmen des Forschungsprojekts wird ein Analyseinstrumentarium entwickelt, auf konkrete Fallbeispiele angewendet, mit Aktiven, Nutzern und Verwaltungen diskutiert und zur Unterstützung praktischer Planungs- und Entwicklungsprozesse zur Verfügung gestellt.

Gemeinsam mit den beteiligten Städten Stuttgart und Berlin, Urban Gardening-Initiativen und innovativen Parkprojekten werden Reallabore konzipiert, durchgeführt und über drei Jahre begleitet. Dabei sollen unter anderem Handlungsstrategien zur Sicherung und Entwicklung städtischer Gärten und Grünräume entwickelt werden, die dann gegebenenfalls in einer angeschlossenen Implementierungsphase umgesetzt und verstetigt werden können. Das Projekt läuft bis März 2022. Eine Verlängerung wird angestrebt.

Die Stadt Stuttgart hat durch die Etablierung einer Koordinationsstelle für urbane Gärten eine Vorreiterrolle eingenommen und urbane Gärten breitflächig gefördert. Das Projekt GartenLeistungen wird die Erfahrungen der letzten Jahre wissenschaftlich aufarbeiten und so den Wissenstransfer ermöglichen. Das Reallabor Inselgrün im Neckarpark, das in dem neu entstehenden Stadtviertel Stuttgarts im Rahmen des Projektes seine Arbeit aufgenommen hat, wird den Wandel des Quartiers und die mögliche Rolle des Gemeinschaftsgartens Inselgrün dabei in einem partizipativen Forschungsprozess begleiten. Ziel der Initiative Inselgrün ist es, aus einer temporären, seit 2012 als urbaner Garten genutzten Fläche, einen sicheren, sich weiterentwickelnden Nachbarschaftsgarten als Bindeglied zwischen alten und neu entstehenden Stadtquartieren zu etablieren.

### Ausblick

Das Stuttgarter Grünprogramm, das Förderprogramm Urbane Gärten und die Förderung von Bienenweiden zeichnen sich durch ihre große Bandbreite an Förder-, Beratungs- und Informationsangeboten aus. Die Programme können auf Privatgrundstücken ebenso wie auch im öffentlichen Raum eingesetzt werden. Wer eine gute Idee zur stadtklimatischen Verbesserung hat, kann sich einbringen und findet Unterstützung. So können auch kleine, kostengünstige Maßnahmen in der Summe einen spürbaren positiven Effekt auf das Stadtklima bewirken.

Durch gute Öffentlichkeitsarbeit ist das Thema in der Stadt mittlerweile sehr präsent. Aufklärung und Vernetzung bilden einen wichtigen Teil der Strategie der Förderprogramme für mehr Grün in der Stadt. Dass Stuttgart im Verbundprojekt GartenLeistungen als Projektpartner eines bundesweit relevanten Forschungsprojekts wirkt, kann als Auszeichnung für die Koordinierungsstelle Urbanes Gärtnern gelten.

17 Gartenwerkstatt auf dem Züblin Parkhaus  
18 Tag der offenen Gärten 2020 - Vielfaltsgärtner von den Fildern



## Anhang

Übersicht der aktuellen und abgeschlossenen Förderprogramme

Stadterneuerungsgebiete – Kennzahlen

Kleines Wörterbuch der Stadterneuerung

Das Team der Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung

### **In der Umschlagtasche**

Karte der Stadterneuerungsgebiete im Überblick



# Übersicht der Förderprogramme zur Stadterneuerung

## Teil A: Aktuell aufgelegte Programme

Durch die Neustrukturierung der Städtebauförderungsprogramme des Bundes zum 1. Januar 2020 bestehen seit 2021 nachfolgende Bund-Länder-Programme. Die bisherigen Bund-Länder-Programme werden ausfinanziert. Eine Weiterführung von Gesamtmaßnahmen erfolgt nach Bedarf. Neben den drei Bund-Länder-Programmen wird das Land Baden-Württemberg auch weiterhin das Landes-sanierungsprogramm (LSP) finanziell ausstatten.

### Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP)



Die Finanzhilfen werden insbesondere zur Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen eingesetzt. Ziel ist die Entwicklung der Quartiere zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur. Bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes und zur Sicherung und Sanierung erhaltenswerter und denkmalgeschützter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung haben besonderes Gewicht.

### Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (SZP)



Mit dem Programm sollen insbesondere Maßnahmen des sozialen Zusammenhalts zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen gefördert werden, die aufgrund der Zusammensetzung und der wirtschaftlichen Situation der dort lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind. Die Finanzhilfen sollen einen Beitrag zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität und der Nutzungsvielfalt, zur Integration aller Bevölkerungsgruppen sowie zur Stärkung des Zusammenhalts im Quartier leisten.

### Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten (WEP)



Bund und Land unterstützen die Städte und Gemeinden im Rahmen des Programms insbesondere bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels vor allem in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Die Finanzhilfen sollen die Städte und Gemeinden frühzeitig in die Lage versetzen, sich auf Strukturveränderungen und die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen.

Das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung dieser Gebiete zu lebenswerten Quartieren soll gefördert werden.

### 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 21 Verfahren sind 16 bereits abgeschlossen.

### Programm für nichtinvestive Städtebauförderung (NIS)



Das Land hat dieses Programm 2015 zur Förderung des sozialen Zusammenhalts und der Integration in Quartieren ergänzend zur Förderung baulich-investiver Maßnahmen in Sanierungsgebieten aufgelegt. Die Kommune kann die Mittel für einen Verfügungsfonds, ein Quartiersmanagement oder sonstige nichtinvestive Einzelprojekte verwenden. Die Förderung beträgt in einem Sanierungsgebiet maximal 100.000 Euro für einen Zeitraum von fünf Jahren.

## Teil B: Auslaufende 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.

### 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 Handlungskonzept, 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 2021 wurden in Stuttgart 7 große Wohnsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit in diesem Programm gefördert (Dürlewang, Fasanenhof, Freiberg/Mönchfeld, Giebel, Hallschlag, Neugereut und Rot). Mit Gablenberg wurde 2014 erstmals ein gewachsenes Quartier in einem inneren Stadtbezirk aufgenommen, 2017 folgte Münster.

### Investitionspakt - Soziale Integration im Quartier (SIQ)



Das Bundesbauministerium unterstützt mit dem Förderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ gemeinsam mit den Ländern die Städte und Gemeinden dabei, Räume für Bildung und Begegnung zu schaffen. Ziel ist, vor Ort die Teilhabe und Integration aller Menschen unabhängig von ihrem Einkommen, ihrem Alter, ihrer Herkunft und Religion zu ermöglichen. Der Investitionspakt fördert dazu bauliche Maßnahmen zum Erhalt und zum Ausbau von sozialen Infrastruktureinrichtungen im Wohnumfeld. Der Bund stellte für das Programm von 2017 bis 2020 jährlich 200 Millionen Euro zur Verfügung. In Stuttgart wurden bzw. werden drei Projekte gefördert, zwei im Hallschlag und eines in Dürlewang.

### Investitionsprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ (NPS)



Mit dem „Investitionsprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ sollen investive sowie konzeptionelle Projekte mit besonderer nationaler Wahrnehmbarkeit und Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotential gefördert werden. Im Projektauftrag 2017 konnten für die Sanierung des Rosengartens im Park der Villa Berg und die Umgestaltung des Abschnitts der Ostendstraße zwischen Hack- und Sickstraße Fördermittel von 1,5 Millionen Euro aus dem Programm gewonnen werden. Der Bund trägt 2/3 des Förderrahmens, die Stadt 1/3.

### 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.

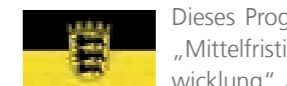
### Beschäftigung, Bildung und Teilhabe vor Ort (XENOS) Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)



2006/2007 wurde das Programm „XENOS“ für den Einsatz in Soziale-Stadt-Gebieten geöffnet. Im Gegensatz zu beispielsweise „LOS“ wurden 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 wurde. 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. Im Soziale-Stadt-Gebiet Neugereut wurden 2019 weitere 950.000 Euro bis 2022 bewilligt.

## Teil C: 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-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP)



Mit dem SEP wurden 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 trugen 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. 2015 wurden die letzten noch in diesem Programm geförderten Verfahren beendet bzw. in andere Programme überführt.

#### Bund-Länder-Investitionsakt (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 wurde, förderte Konzepte und Strategien, die Vielfalt, Toleranz und Demokratie vor allem unter den jugendlichen Einwohnerinnen und Einwohnern stärken sollten. Dabei arbeiteten 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 umfasste 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 wurden, erhielten auch Mittel aus LOS.

#### Modellvorhaben



Ende 2006 wurde das Bund-Länder-Programm „Modellvorhaben im Rahmen des Bund-Länderprogramms 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 einer ausgewählten Industrie- oder Bahnbrachen in den Partnerstädten angewandt. In Stuttgart wurde das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Bad Cannstatt revitalisiert, aktuell das Neubaugebiet NeckarPark.

#### 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 bereitgestellt. 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 der in Stuttgart seit 1971 geförderten Stadterneuerungsgebiete

 Zu den blau unterlegten Stadterneuerungsgebieten finden Sie im Textteil Einzelberichte.

Stadterneuerungsgebiet	Laufzeit	Fläche/ Hektar	Förderprogramm Förderrahmen/Millionen €
Bad Cannstatt 1 <b>-Altstadt-</b>	1976 - 1999	4,3	SEP 12,20 ZIP-Darlehen 0,16
Bad Cannstatt 2 <b>-Altstadt-</b>	1987 - 1998	4,2	SEP 4,90
Bad Cannstatt 3 <b>-Neckarvorstadt-</b>	1983 - 1999	22,3	WUP 5,50
Bad Cannstatt 4 <b>-Zuckerfabrik-</b>	1988 - 2002	8,2	SEP 9,00 SM-Programm 0,25
Bad Cannstatt 7 <b>-US-Hospital-</b>	1995 - 2008	6,2	LSP 3,07
Bad Cannstatt 8 <b>-Burgholzhof-</b>	1994 - 2006	13,5	LSP 2,60
Bad Cannstatt 9 <b>-Neckarvorstadt-</b>	1998 - 2012	2,6	LSP 2,56
Bad Cannstatt 10 <b>-Teinacher Straße-</b>	1999 - 2013	10,2	LSP 3,00
<b>Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen-</b>	<b>2003 - 2021</b>	<b>11,6</b>	<b>SUW 14,3, LSP 2,4</b>
<b>Bad Cannstatt 17 -Neckarpark, Teilgebiet 1-</b>	<b>2011 - 2022</b>	<b>3,5</b>	<b>LSP 2,4</b>
Bad Cannstatt 19 <b>-Veielbrunnen West-</b>	2005 - 2022	36,6	SUW 10,8
<b>Bad Cannstatt 20 -Hallschlag-</b>	<b>2007 - 2022</b>	<b>77,2</b>	<b>SSP 19,1, SZP 1,3 SIQ 1,2 Modellvorhaben 0,20, NIS 0,9</b>
Bad Cannstatt <b>-Güterbahnhof-</b>	2003 - 2007	22,0	REVIT 4,40
<b>Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße-</b>	<b>2016 - 2025</b>	<b>18,1</b>	<b>LSP 2,5, NIS 0,037 KfW 432 0,1</b>
Degerloch 1 <b>-Ortsmitte-</b>	1989 - 2008	10,6	SEP 5,90
Degerloch 2 <b>-Jahn-/Felix-Dahn-Straße-</b>	1991 - 2001	2,5	PES 1,40
Feuerbach	1983 - 2001	42,0	WUP 5,10
Feuerbach 2 <b>-Ost-</b>	1996 - 2010	14,0	LSP 11,72
Feuerbach 3 <b>-Stuttgarter Straße-</b>	2000 - 2014	6,0	LSP 3,76
Feuerbach 6 <b>-Obere Stuttgarter Straße-</b>	2005 - 2017	8,8	SEP 1,7, LSP 0,5

Stadterneuerungsgebiet	Laufzeit	Fläche/ Hektar	Förderprogramm Förderrahmen/Millionen €
<b>Feuerbach 7 -Wiener Platz-</b>	<b>2014 - 2023</b>	<b>7,5</b>	<b>SUW 5,1</b>
Hedelfingen 1 <b>-Ortsmitte-</b>	1987 - 2006	15,7	SEP 9,90
Heilbronner-/Wolframstraße (Coop-Areal)	1989 - 1997	3,7	PES 1,70
Heslach	1981 - 1995	35,2	WUP 5,30
Heusteigviertel	1985 - 2004	15,2	WUP 3,70
Möhringen 1 <b>-Ortsmitte-</b>	1997 - 2014	6,8	LSP 2,56
Möhringen 3 <b>-Fasanenhof-</b>	2003 - 2017	73,9	SSP 6,4 Modellvorhaben 0,60
Mühlhausen 1 -Freiberg/Mönchfeld-	1999 - 2013	114,0	SSP 13,70 Modellvorhaben 0,20
<b>Mühlhausen 3 -Neugereut-</b>	<b>2008 - 2023</b>	<b>69,6</b>	<b>SSP 12,4, ESF 0,2, NIS 0,1 Modellvorhaben 0,1</b>
<b>Münster 1 -Ortsmitte-</b>	<b>2017 - 2026</b>	<b>19,6</b>	<b>SSP 3,0 NIS 0,037</b>
Nordbahnhof-/Rosensteinstraße	1986 - 2001	47,0	PES 7,80
Obertürkheim 1 <b>-Ortsmitte-</b>	1984 - 1998	11,7	SEP 14,10
Plieningen	1981 - 1988	14,9	DEP 0,14
Plieningen 1 <b>-Schoellstraße-</b>	2004 - 2019	5,8	LSP 4,4 Altes Rathaus IVP 1,5
Rohracker 1 <b>-Alter Ortskern-</b>	2003 - 2015	4,7	SEP 2,6
Stammheim 1	1987 - 2003	16,5	PES 1,90
Stammheim 2 <b>-Ortsmitte-</b>	1991 - 2002	4,1	LSP 2,70
Stammheim 3 <b>-Freihofstraße-</b>	2008 - 2019	8,3	ASP 1,80
Stuttgart 1 <b>-Schwabenzentrum-</b>	1972 - 1995	2,1	keine Förderung
Stuttgart 2 <b>-Rotebühl-/Schwabstraße-</b>	1972 - 1995	1,3	SEP 2,50



□ Zu den blau unterlegten Stadterneuerungsgebieten finden Sie im Textteil Einzelberichte.

Stadterneuerungsgebiet	Laufzeit	Fläche/ Hektar	Förderprogramm Förderrahmen/Millionen €
Stuttgart 3 -Bismarck-/Röte-/Gutenberg-/ Seyfferstraße-	1977 - 1994	2,3	SEP 2,30, KIP 0,51
Stuttgart 4 -Bohnenviertel-	1978 - 1997	4,8	SM-Programm 9,20
Stuttgart 5 -Schwab-/Augusten-/ Reuchlinstraße-	1990 - 1998	1,1	SEP 2,50
Stuttgart 6 -Wilhelmsplatz-	1989 - 2005	4,0	SEP 5,80
Stuttgart 7 -Heslach II-	1994 - 2007	9,5	LSP 4,32
Stuttgart 9 -Leonhardsviertel-	1997 - 2012	4,4	LSP 2,61
Stuttgart 10 (West) -Reinsburg-/ Senefelder-/Augusten-/Hasenbergstraße-	1996 - 2002	2,7	PES 1,50
Stuttgart 21 -Teilgebiet C1 und Randgebiete-	2001 - 2015	24,0	SEP 4,7
Stuttgart 22 -Heslach, Teilbereich Burgstallstraße-	2002 - 2016	17,0	SEP 6,9
Stuttgart 23 -Hölderlinplatz-	2004 - 2014	3,2	SEP 0,80
Stuttgart 24 -Ost-	2006 - 2020	16,2	SEP 4,0, LSP 0,3
Stuttgart 25 -Arnulf-Klett-Platz-	2005 - 2010	14,5	SEP 4,37
Stuttgart 26 -Hospitalviertel-	2007 - 2022	17,0	SEP 2,4, ASP 2,1, ZIP 1,8
Stuttgart 27 -Innenstadt-	2010 - 2023	6,1	ASP 25,4
Stuttgart 28 -Bismarckstraße-	2013 - 2022	14,0	ASP 6,5, LZP 1,9, NIS 0,037
Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach-	2012 - 2022	43,0	ASP 6,6, LZP 0,8, NPS 1,5 KfW 432 0,3, NIS 0,037
Stuttgart 30 -Gablenberg-	2014 - 2023	26,7	SSP 4,3, SZP 1,5, NIS 0,037
Stuttgart 31 -Kaltental-	2018 - 2027	44,0	LSP 2,0, NIS 0,009
Stuttgart 32 -Gaisburg-	2020 - 2029	23,6	LZP 2,0
Stuttgart -West-	1977 - 1985	34,5	14-Städte-Programm 11,30
Untertürkheim	1981 - 1999	25,6	WUP 4,60

Stadterneuerungsgebiet	Laufzeit	Fläche/ Hektar	Förderprogramm Förderrahmen/Millionen €
Untertürkheim 1 -Ortsmitte-	1986 - 1993	1,3	SEP 0,51 LSP 3,20
Untertürkheim 3 -Ortsmitte-	1998 - 2014	10,6	LSP 3,17
Vaihingen 1 -Ortsmitte-	1972 - 1989	1,8	SEP 6,70
Vaihingen 2 -Kelterberg-	1999 - 2014	7,5	LSP 2,95
Vaihingen 3 -Dürtlewang-	2015 - 2024	25,2	SSP 5,5, SIQ 2,65, NIS 0,118
Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße-	2017 - 2026	10,8	LSP 1,7
Wangen 2 -Gaisburg-	1992 - 2006	43,5	SEP 0,67
Weilimdorf 1 -Löwen-Nord-	1976 - 1993	1,6	SEP 7,50
Weilimdorf 2 -Ortskern-	1986 - 1999	18,4	SEP 8,90
Weilimdorf 4 -Giebel-	2006 - 2021	37,7	SSP 6,20, NIS 0,025 Modellvorhaben 0,20
Zuffenhausen 1	1982 - 1998	44	WUP 5,50
Zuffenhausen 2 -Am Stadtpark-	1983 - 1995	3,3	WUP 1,50
Zuffenhausen 3 -Zehnthof-	1987 - 1999	3,4	SEP 3,30
Zuffenhausen 4 -Im Raiser-	1994 - 2005	8,3	LSP 2,20
Zuffenhausen 6 -Rot-	2003 - 2018	67,0	SSP 9,90 Modellvorhaben 0,90
Zuffenhausen 8 -Unterländer Straße-	2008 - 2021	18,4	SUV 5,9, SZP 1,7



## 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 214.000 Euro ist die Auslobung einer europaweiten Vergabe für öffentliche Auftraggeber verpflichtend. Alternativ zum europaweiten Planungswettbewerb kann ein europaweites Verhandlungsverfahren entsprechend Vergabeverordnung (VgV) durchgeführt werden. Verhandlungsverfahren werden insbesondere bei der Planung von Gebäuden oder Flächen 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 mit den Bewerbern. Für die Bewertung sind dabei z. B. die Qualifikation, die Herangehensweise und die Grundhaltung gegenüber der Aufgabe ausschlaggebend.

## 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 Aus-

gleichsbetrag 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 zu 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 und 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 betroffene 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, Anwohner und Mobile Jugendarbeit 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 im Programm vorausgesetzt. In allen Projekten der Stadterneuerung wurde die Bürgerbeteiligung jedoch 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 Seite 114 bis 117)

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 Gebiets wird auch der Finanzbedarf für dessen Sanierung festgestellt. Die Kosten, die nicht durch Einnahmen - z. B. aus Grundstückserlösen - gedeckt werden können, werden über den durch das Land bewilligten Förderrahmen abgedeckt. 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 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.

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 z.Z. 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, oder Kosten entstehen, die im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) nicht bezuschusst werden.

### 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 Wohnbauentwicklung im Amt für Stadtplanung und Wohnen 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 etwas über 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

Misstände 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 Gebiets 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 Wohnbauentwicklung



STADT-  
ERNEUE-  
RUNG  
UND  
WOHN-  
BAUENT-  
WICK-  
LUNG

Ulrike Bachir • Yvonne Bast-Schöning • Matthias Bertram • Susanne Böhm • Roland Bornemann • Martina de la Rosa • Stefanie de la Rosa • Julia Dehli • Leopold Dörner • Lucca Dötterer • Larissa Eißler • Regina Erben • Johanna Gatzke • Werner Geilsdörfer • Florian Geiselhardt • Lena Göhringer • Melanie Hartmann • Barbara Heiningen • Dorothee Heinz • Gabriele Heusel-Voraus • Martin Holch • Nadja Horic • Katja Jourdan • Lisa Killgus • Michael Kunert • Heike Lambor • Anika Lange • Franziska Laue • Karin Lauser • Susanne Melchior • Sandra Mirlieb • Sare Mostafavi • Hümeyra Mrazic • Christine Neumann • Agnieszka Niec • Viviann Rimmel • Petra Rheinisch • Lars Riach • Gritta Rotter • Steven Seiter • Astrid Schmelzer • Christiane Schneider • Thomas Schuster • Miriam Schwarz • Daniel Schweyer • Bettina Wulle • Sarah Zwink



## Impressum

### **Herausgeberin:**

Landeshauptstadt Stuttgart

### **Amt für Stadtplanung und Wohnen**

Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung

Eberhardstraße 10

70173 Stuttgart

[www.stuttgart.de/stadterneuerung](http://www.stuttgart.de/stadterneuerung)

**Texte:** Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung

**Redaktion:** Regina Erben und Julia Dehli

**Gestaltung:** UGRAFIKS Werbegestaltung, Uwe Schumann

**Kartengrundlage und Luftaufnahmen:** Stadtmessungsamt

**Fotos:** Landeshauptstadt Stuttgart, soweit nichts anderes vermerkt

**Druck:** W. Kohlhammer Druckerei Stuttgart

Stuttgart, Mai 2021



