



## Ergebnisbericht Kurzfassung – Anlage 1 zu GRDRs 290/2013

### 1. Anlass der Vorbereitenden Untersuchungen

Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets ist die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB. Der Gemeinderat der Stadt Stuttgart hat am 22.05.2012 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das im Lageplan abgegrenzte Gebiet Stuttgart 30 -Gablenberg- beschlossen. Mit der Durchführung hat die Landeshauptstadt Stuttgart das Büro für Stadtplanung und Architektur FREIE PLANUNGSGRUPPE 7 Ende August 2012 beauftragt.

Anlass der vorbereitenden Untersuchungen ist u.a. die starke Verkehrsbelastung entlang der Hauptverkehrsstraßen und in der Gablenberger Kernlage. Dies führt zu einer Fluktuation bei den Bewohnern und in Teilbereichen zu einer Vernachlässigung der Bausubstanz. Besonders betroffen ist die Gablenberger Hauptstraße mit überwiegend kleinteiligen Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbestrukturen, die zudem einem generellen strukturellen Wandel unterliegen. Es ist daher zu prüfen, mit welchen Maßnahmen die Qualität im Gebiet langfristig gesichert und verbessert werden kann.

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist die Erlangung von Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit und den Umfang der Sanierung, über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie über die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung. Es soll festgestellt werden, ob durch die Stadtsanierung städtebauliche Mängel und Missstände behoben werden können.

### 2. Abgrenzung und Größe des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Wagenburgstraße als stark belastete Haupterschließungsstraße mit den angrenzenden historischen Wohnsiedlungen (z.B. Wagenburgsiedlung), die historische Ortslage von Gablenberg als ehemaliges Straßendorf mit der prägenden Gablenberger Hauptstraße und die überwiegend in der Gründerzeit entstandenen Wohnquartiere östlich der Aspergstraße bis zur Bergstraße. Nördlich der Wagenburgstraße sind beidseitig der Ostendstraße bis zur Schönbühlstraße historische Gewerbestandorte (z.B. das Küblerareal als ehemalige Textilfabrik) und Arbeiterwohnsiedlungen aus dem frühen 20. Jh. im Untersuchungsgebiet enthalten.

Die Fläche des Untersuchungsgebiets beträgt ca. 52,8 ha.

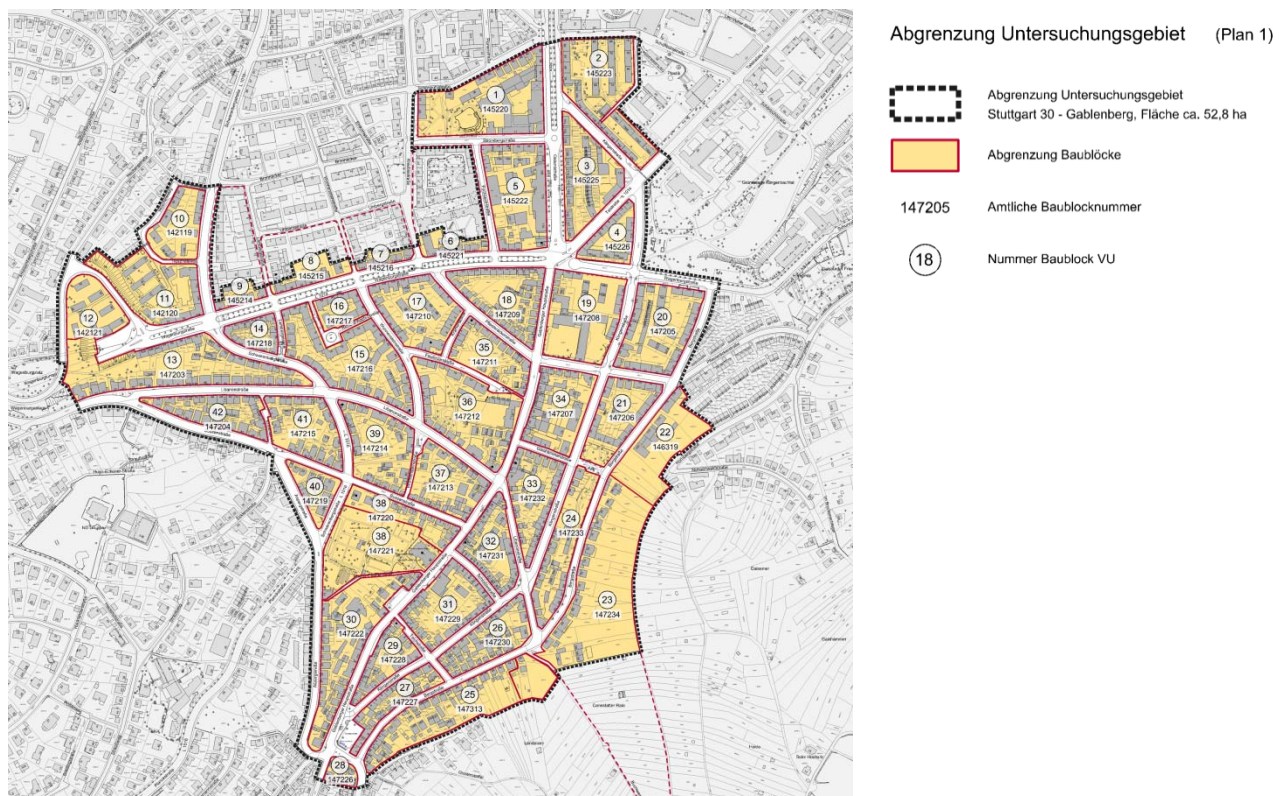


Abb. 01 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets mit Baublöcken



### **3. Städtebauliche Ausgangssituation im Untersuchungsgebiet**

#### **3.1 Lage im Stadtraum, Topografie**

Der heutige Stadtteil Gablenberg mit seiner ausgeprägten Tallage wird durch die Höhenrücken Gänsheide und Ameisenberg (stadt-) topografisch spürbar räumlich getrennt vom langgestreckten Talgrund der Stuttgarter City und der fjordartigen Grünachse zum Neckar.

Der Stadtteil Gablenberg hat sich aus einem selbständigen „Wengerterdorf“ im engen Klingenbachtalgrund zu einem dicht bebauten Stadtteil mit sehr unterschiedlichen Bebauungsstrukturen entwickelt. Deutlich spürbar ist die eigenständige, aber auch „hinter dem Berg“-Lage im Paralleltal zum Nesenbachtal der Stuttgarter City.

#### **3.2 Historische Entwicklung, Bebauungsstruktur, Freiräume und Landschaft**

Der Stadtteil Gablenberg hat sich aus dem abgelegenen kleinen Taldorf Gablenberg im Rahmen der wichtigen Phasen der Stuttgarter Stadtentwicklung zum heutigen urbanisierten Stadtteil mit folgenden Teilbereichen entwickelt:

- **Talachse Gablenberger Hauptstraße**

Die Gablenberger Hauptstraße ist aufgrund der historischen Entwicklung die Versorgungsachse des Stadtteils. Durch die Verkehrsbelastung, schmale Gehwege, geringe Nutzungstiefen und lückenhafte Erdgeschossnutzungen (auch aktuelle Leerstände) und die große Längenausdehnung (800 m) ist die Stadtteilversorgung deutlich beeinträchtigt. Die Neubebauung in der mittleren Gablenberger Hauptstraße mit dem Discounter (Fa. Aldi) hat aufgrund der stadträumlichen Zuordnung zu einer Stabilisierung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfeld geführt.

- **Bereich Klingenstraße, Bergstraße**

Die Straßen sind dicht bebaute Wohnstraßen mit erheblichen Parkierungsproblemen. Die schmalen Quartiersinnenbereiche sind z.T. dicht bebaut und meist ohne Freiraumqualität. Die östliche bergseitige Bebauung steht direkt am steilen Hangfuß mit erschwelter Freiraumnutzung und Verschattung.

- **Wagenburgstraße**

Mit dem Bau des Wagenburgtunnels (Bauzeit 1941-42) wurde die räumlich anspruchsvolle Wohnallee mit der baumbestandenen Mittelachse Teil der stark belasteten Verkehrsachse Hauptbahnhof-Talstraße-Neckarraum. Trotz zum Teil hochwertiger Baustruktur ist die Wohn- und Aufenthaltsqualität verloren gegangen. Dazu trägt auch die Verschattung durch die ungepflegt wirkende Baumallee bei.

- **Besondere Wohnsiedlungen**

Die Wagenburgsiedlung (vermutete Stahlskelettbauweise) am östlichen Tunnelportal besteht aus einer offenen Zeilenbebauung in Hanglage (Bauzeit 1927-28 im Zuge der Wagenburgstraße). Sie genießt eine prägnante Aussichtslage und kann zu einem attraktiven Wohnstandort modernisiert werden.

Die Zeilensiedlungen beidseitig der nördlichen Klingenstraße (Bauzeit ca. 1930) stehen in der Folge-tradition der stringent geplanten Arbeitersiedlungen Ostheims. Sie ist räumlich beengt und erfordert eine städtebauliche Aufwertung.

- **Baublöcke an der südwestlichen Ostendstraße**

Die kompakten und stabilen ehemaligen urbanen Fabrikstrukturen sind Basis einer positiven Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung.

- **Bereiche mit Hangbebauungen an der Schwarenberg-, Wunnenstein-, Pflasteräcker-, Libanon- und Bussenstraße**

Die Straßen und ihre Bebauung sind in der neuen Stuttgarter Bau-tradition ab 1890 als sorgfältig topographisch geführte windungsreiche Straßen mit ihrer raumprägenden Bebauung gestaltet. Hier bestehen zum Teil deutliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch die Verkehrsbelastung, die Quartiersinnenbereiche sind jedoch meist freigehalten und begrünt.



### 3.3 Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen Ausgangslage:

- stadträumlich und topografisch schwierige Lage
- dicht bebauter Stadtteil mit unterschiedlichen Bebauungsstrukturen
- zunehmende Gefährdung der Stadtteilversorgung
- starke Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch hohe Verkehrsbelastung
- hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf bei privaten Gebäuden
- erheblicher Parkierungsdruck in den Wohnquartieren
- geringe Freiraumqualität in den Blockinnenbereichen

### 3.4 Darstellung der Alters- und Bevölkerungsstruktur:

Der Anteil der unter 6-Jährigen ist mit ca. 4,7 % sehr gering und liegt auch noch unter dem Durchschnitt der Stadt Stuttgart. Ca. 70% der wohnberechtigten Einwohner im Untersuchungsgebiet sind zwischen 18 und 65 Jahre alt, d.h. befinden sich im voll erwerbsfähigen Alter. Damit liegt der Anteil gegenüber der Gesamtstadt Stuttgart ca. 4 % höher.

Altersstruktur 2012	0-6 Jahre	6-18 Jahre	18-45 Jahre	45-65 Jahre	65-75 Jahre	≥ 75 Jahre	Gesamt
Untersuchungsgebiet	4,7 %	8,6 %	47,3 %	23,1 %	8,8 %	7,5 %	100 %
Vergleich Gesamtstadt	5,4 %	9,9 %	40,9 %	25,1 %	10,0 %	8,7 %	100 %

Der Anteil an Einwohnern mit nicht-deutscher Nationalität ist deutlich höher als in der Gesamtstadt Stuttgart. Die wohnberechtigten Einwohner mit nicht-deutscher Nationalität wohnen zum Teil schon sehr lange in Gablenberg und fühlen sich mit dem Stadtteil verwurzelt.

Staatsangehörigkeit 2012	Anteil Deutsche	Anteil Nichtdeutsche
Untersuchungsgebiet	68,6 %	31,4 %
Vergleich Gesamtstadt	78,3 %	21,7 %

### 3.5 Zahl der Haushalte, Haushaltsgrößen

Der hohe Anteil der 1-Personenhaushalte im Untersuchungsgebiet mit ca. 60% liegt deutlich über dem Wert der Stadt Stuttgart (ca. 50,9%). Zusammen mit den 2-Personenhaushalten (ca. 22,6%) sind sie am stärksten im Untersuchungsgebiet vertreten (ca. 83%).

Die Anzahl der 3-, 4-, 5- und Mehr-Personenhaushalte nimmt kontinuierlich ab; sie liegen zusammen mit dem Anteil an 2-Personenhaushalten leicht unter den Werten der Gesamtstadt.

Haushalte mit ... 2012	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen	Gesamt
Untersuchungsgebiet	60,0 %	22,6 %	8,8 %	5,7 %	2,9 %	100 %
Vergleich Gesamtstadt	50,9 %	26,3 %	11 %	8,2 %	3,6 %	100 %

Die Gegenüberstellung mit der Alters- und Bevölkerungsstruktur verdeutlicht, dass ein großer Anteil der wohnberechtigten Einwohner im erwerbsfähigen Alter als größte Gruppe der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet in 1 bis 2 Personenhaushalten lebt.



### 3.6 Fazit:

Im Vergleich zur Gesamtstadt lebt im Untersuchungsgebiet ein hoher Anteil an Bewohnern im erwerbstätigen Alter (Beruf, Studium).

Im Vergleich mit der Stadt Stuttgart weist das Untersuchungsgebiet einen deutlich höheren Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten auf (ca. 83 %). Die Anteile mit 3, 4 bzw. 5 und mehr Personen im Haushalt gehen kontinuierlich zurück.

Trotz der heterogenen Zusammensetzung der Bevölkerung bezüglich ihrer Herkunft (Nationalität) und unterschiedlicher sozialer Schichten kann ein gutes Maß an Identifikation mit dem Stadtteil festgestellt werden (Ergebnisse aus der Befragung und aus dem Beteiligungsprozess). Im Stadtteil finden zahlreiche Aktivitäten und Initiativen statt, die sich auch auf aktive Verbände und Vereine gründen. Damit ist eine gute Grundlage für Mitwirkung bei Stadt-sanierungsmaßnahmen zu erwarten.

## 4. Vorhandene Mängel, Konflikte und städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

(siehe Plan 9 Städtebauliche Mängel und Konflikte)

Die in den vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigten Mängel und Missstände bestehen mit unterschiedlichen Gewichtungen in den einzelnen Bereichen, sie sind jedoch im gesamten Untersuchungsgebiet relativ gleichmäßig verteilt.

### 4.1 Erläuterung zu Teilbereichen mit Mängeln:

#### **Wagenburgstraße - Funktionale Überlastung, Mängel in der Gestaltung des Straßenraums**

- Überlastung durch Verkehrsaufkommen, Verflechtungsverkehre, ÖPNV und Parkierung
- zu schmale Bewegungsräume und Vorflächen vor den Gebäuden, insbesondere an Bushaltestellen,
- mangelnde und fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger entlang der Straßenachse, (i.V. mit der zulässigen Fahrgeschwindigkeit bestehen zu wenig sichere Bewegungsräume)
- die Mittelzone ist stark verschattet und unattraktiv, sie erscheint nur als Begleitgrün und ohne Bewegungsflächen („Hundeklo“)
- hohe Verkehrslärm- und Feinstaubbelastung, damit Beeinträchtigung der Wohnqualität und Mängel in der Aufenthaltsqualität
- Konzentration von Gebäuden mit erhöhtem Modernisierungsbedarf (Ausstattung der Wohnungen)

#### **Gablenberger Hauptstraße - Funktionale Überlastung, Mängel in der Gestaltung des Straßenraums**

- Überlastung durch Verkehrsaufkommen, insbesondere durch Anteil an Durchgangsverkehr, zu hohe tatsächlich gefahrene und zulässige Fahrgeschwindigkeit für eine Wohn- und Geschäftsstraße
- räumlich beengter Straßenraum mit Nahversorgungsfunktion, Defizite in Breite und Gestaltung der Geschäftsvorflächen
- zu schmale Bewegungsräume, mangelnde und fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger
- hohe Verkehrslärm- und Feinstaubbelastung, damit Beeinträchtigung der Wohnqualität und Mängel in der Aufenthaltsqualität
- Konzentration von Bereichen mit mangelhafter Bausubstanz und Leerständen in den Erdgeschossen
- tendenzieller Rückzug des Einzelhandels aus der südlichen Gablenberger Hauptstraße
- Schulhofgelände als Zäsur in der Versorgungsstruktur
- Folgenutzungen / Nutzungswandel mit Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen (Sonnenstudio, Nagelstudio, Friseure), erste Ansätze von Vergnügungsstätten und damit Konflikte mit der angrenzenden Geschäfts- und Wohnnutzung
- teilweise großflächige Fremdwerbung (über 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche) beeinträchtigen das Wohn- und Geschäftsumfeld

#### **Westlich der Ostendstraße – Dichte in Blockinnenräumen, hoher Parkierungsdruck**

- hohe Nutzungsdichte mit Arbeitsplätzen, Dienstleistungsangeboten und Wohnen, dadurch erhöhter Parkierungsbedarf
- Defizite an privaten nutzbaren Freiflächen
- punktuelle Belastung durch Anlieferung und Erschließung, Einschränkung der Wohnqualität



### **Östlich der Ostendstraße – hohe Bebauungsdichte, Nutzungskonflikt zu öffentlichen Einrichtungen**

- Mängel in der Wohnqualität durch hohe Bebauungsdichte mit enger Zeilenbebauung (Verschattung) und Defiziten in der Größe und Gestaltung der vorhandenen Freiflächen (Umfeldbelastungen)
- eingeschränkte Wohnungsstruktur und fehlende private Parkierungsangebote
- erhöhter Modernisierungsbedarf, insbesondere bei der Ausstattung der Wohnungen, daher besteht ein relativ geringes Mietniveau und eine einseitige Bevölkerungs- und Sozialstruktur, relativ hoher Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund
- Beeinträchtigung durch benachbarte Nutzungen (Nutzungskonflikt mit Jugendlichen aus Schulen und angrenzenden Institutionen)
- Überlastung der Klingenstrasse durch hohen privaten Parkierungsbedarf
- punktuelle Belastung durch gewerbliche Nutzung

### **Schwarenbergstraße – Funktionale Überlastung**

- Überlastung durch Verkehrsaufkommen, insbesondere durch Durchgangsverkehr und zu hohe tatsächlich gefahrene und zulässige Fahrgeschwindigkeit
- Konzentration von Bereichen mit immissionsbelasteten Wohnsituationen und mangelhafter Bausubstanz besonders im unteren, topografisch schwierigen Bereich der Schwarenbergstraße
- mangelnde und fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, unattraktive räumliche Situation und lange Wartezeiten an den Lichtsignalanlagen
- Kreuzungsbereich Schwarenbergstraße - Aspergstraße - Planckstraße mit schwieriger Orientierung und hoher Belastung

### **Pflasteräcker- und Bussenstraße – historisch geprägte Ortslagen**

- Gefährdung historisch gewachsener Ortslagen durch vernachlässigte Bausubstanz mit Modernisierungsbedarf
- Verlust von identitätsprägenden Ensembles und Bausubstanz
- zum Teil kleine Grundstücke mit schwierigem Zuschnitt

### **Klingen- und Bergstraße – Dichte in Blockinnenräumen**

- nicht oder untergenutzte Nebengebäude
- teilweise Belastung der Wohnnutzung durch das Verkehrsaufkommen der vorhandenen Handwerksbetriebe
- städtebauliche Gemengelagen mit gestörten Raumkanten
- Überlastung der Straßenräume durch hohen privaten Parkierungsdruck
- Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum, insbesondere in den unübersichtlichen Kreuzungsbereichen der Libanonstraße (Platzräume)
- Defizite bezüglich Größe und Gestaltung der privat nutzbaren Freiflächen

### **4.2 Erläuterung zu allgemeinen Mängeln im Untersuchungsgebiet:**

- **Schleichverkehre** Libanon-, Pflasteräcker und Klingenstrasse sind mit Schleich- und Parksuchverkehr belastet,
- zu hohe Fahrgeschwindigkeit für Wohnstraßen
- Überlastung im gesamten Untersuchungsgebiet durch hohen privaten und öffentlichen Parkierungsbedarf (Anzahl der Autos ist mehr als doppelt so hoch wie privat verfügbare Stellplätze)

### **Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum**

- Straßenzüge der Wagenburgstraße und der Gablenberger Hauptstraße
- Wagenburgtunnelportal
- Kreuzungsbereiche Aspergstraße - Schwarenbergstraße, Aspergstraße - Neue Straße
- Platzsituationen Klingenstrasse - Libanonstraße - Bergstraße
- Platzsituation vor der Gablenberger Grund- und Werkrealschule

### **Fehlende oder unattraktive Wegeverbindungen im Untersuchungsgebiet**

- Wagenburgstraße Richtung City über die Wagenburganlagen
- Bergstraße Richtung Nonnenwaldstraße und Buchwald, fehlende Anbindung des Höhenwegs
- Defizite in der Radwegführung in Nord-Süd-Richtung



#### **Fehlende Freiflächen im öffentlichen Raum**

- Defizit an generationenübergreifenden Aufenthaltsbereichen im gesamten Untersuchungsgebiet, Freizeitznutzungen, naturbezogene Abenteuerspiel- und Freiflächen
- Defizite in der Gestaltung vorhandener Freiflächen (Verschattung, Angebot Spielgeräte)

#### **Fehlende Freiflächen in den Baublock-Innenbereichen**

- z.T. hoher Anteil überbauter Grundstücksflächen i.V. mit hohem Versiegelungsgrad der nicht überbauten Grundstücksflächen (durchschnittlich sind ca. 57 % der Baublöcke versiegelt)
- Defizite in der Gestaltung privater Freiflächen (Verschattung, Angebot Frei- und Spielbereiche)

#### **Fehlende Betreuungsangebote und besondere Wohnformen**

- fehlende Betreuungsplätze für Kleinkinder (insbesondere für unter 3-Jährige)
- Defizite in den Angeboten für betreutes Wohnen, Betreuungsmöglichkeiten für hilfsbedürftige Menschen und für die Tagespflege für Senioren.

### **4.3 Vorhandener Zustand der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet**

Die vorhandenen Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet (907 kartierte Hauptgebäude) wurden mit der Bestandserhebung über eine äußere Betrachtung 4 Kategorien zugeordnet. Für die Bewertung ist der voraussichtlich erforderliche Investitionsaufwand zur Erlangung eines guten Bauzustandes ausschlaggebend. Die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den Befragungen zur Ausstattung der Wohnungen wurden zusätzlich bei der Beurteilung zu den Mängeln und Missständen mit dem vorliegenden Modernisierungserfordernis bezüglich der Ausstattung berücksichtigt, obwohl hierzu keine durchgängigen Erhebungen vorliegen. Die Erfordernisse und Möglichkeiten der energetischen Gebäudesanierung bezogen auf die Außenhülle wurden dabei gesondert betrachtet und in Bezug auf die technische und gestalterische Umsetzbarkeit abgeprüft. Aufgrund der vielfältig vorhandenen, aufwändig bzw. besonders gestalteten Fassaden kommt eine äußere Wärmedämmung nur bei ca. 340 Gebäuden in Betracht (entspricht ca. 37,5 % der Gebäude = großer Schätzwert). Die energetische Sanierung einzelner Bauteile, wie die Dämmung von Dächern, der Einbau von Isolierglasfenstern und -türen, die Verwendung von Dämmputzen etc. ist jedoch bei fast allen Gebäuden mit baulichen Mängeln erforderlich (energetische Teilsanierung bei ca. 74,5 % der Gebäude).

<b>Einschätzung Bausubstanz</b> (907 kartierte Hauptgebäude)	ohne Mängel (guter Zustand)	geringe Mängel	teils erhebliche Mängel	schwerwiegende Mängel	energetische Teilsanierung erforderlich
Anteil der Gebäude	25,2 %	47,9 %	26,6 %	0,3 %	ca. 74,5 %

Der Zustand der vorhandenen Bausubstanz kann durchschnittlich als befriedigend bis gut bewertet werden. In stark mit Verkehr belasteten Bereichen sind vermehrt Gebäude mit teilweise erheblichen baulichen Mängeln, die auf vernachlässigte Modernisierung zurückzuführen sind, zu verzeichnen. Bei den historischen Siedlungsgebäuden ist überwiegend ein umfassender Modernisierungsbedarf insbesondere bezüglich der Ausstattung der Wohnungen erkennbar (Tendenz aus Fragebögen).

### **4.4 Fazit der Analyse der Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet**

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse zeigen, dass städtebauliche Mängel und Missstände, die Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen, breit gestreut im Untersuchungsgebiet vorliegen.

Die im Rahmen der Sanierungsziele und des Neuordnungskonzeptes definierten Maßnahmen beziehen sich dabei auf die Bestandssicherung und den strukturellen Erhalt der Funktionsfähigkeit des Gebietes als Versorgungs-, Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnstandort und die damit verbundenen Sanierungs- und Neuordnungsbereiche.

Der Schwerpunkt der Maßnahmen umfasst die Minderung der Verkehrsbelastung und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Weitere Aufgabenschwerpunkte umfassen die Modernisierung und Instandsetzung vorhandener Bausubstanz i.V. mit energetischen Sanierungsmaßnahmen und die Verbesserung der Betreuungsangebote für Kleinkinder, für Senioren und hilfsbedürftige Menschen.



## 5. Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Zur frühzeitigen Information und Einbindung der Bürgerschaft wurde am 01.10.2012 eine öffentliche Auftaktveranstaltung in der Grund- und Werkrealschule Gablenberg durchgeführt. Die Bürger wurden über Pressemitteilungen und Einladungskarten (Wurfsendung) frühzeitig informiert. In der gut besuchten Veranstaltung wurden die neuen Formen der Bürgerbeteiligung und die Ziele und Zwecke der vorbereitenden Untersuchungen erläutert. In einem offenen Bürgerdialog erfolgte eine Themensammlung zu Problemschwerpunkten und Handlungsansätzen i.V. mit einer regen Diskussion. Abschließend wurden interessierte Bürger aufgefordert, in einer Begleitgruppe den weiteren Fortgang der vorbereitenden Untersuchungen zu begleiten und bei Umsetzung von künftigen Stadt-sanierungsmaßnahmen mitzuwirken. Die installierte Begleitgruppe hat in einer Sitzung am 05.03.2013 Entwicklungsschwerpunkte und Maßnahmenansätze intensiv diskutiert. Die Ergebnisse wurden in die Zielsetzungen zur Stadt-sanierung aufgenommen. Insgesamt konnte eine große Akzeptanz der Bürgerschaft zum geplanten Stadt-sanierungsprozess und eine breite Beteiligungsbereitschaft festgestellt werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden von Mitte Dezember 2012 bis Mitte Januar 2013 schriftliche Befragungen der Eigentümer, Haushalte und Betriebe durchgeführt. Den Eigentümern wurde der Fragebogen postalisch zugestellt, die Haushalte und Betriebe erhielten den jeweiligen Fragebogen als Wurfsendung.

Die Beteiligung an der Befragung kann insgesamt als positiv bewertet werden. Bezogen auf das Untersuchungsgebiet ist eine relativ gleichmäßige Verteilung der Rücklaufquote festzustellen. Mit der Auswertung des Rücklaufs der Fragebögen wurde die Zuordnung zu den Hauptgebäuden bzw. Grundstücken geprüft und festgestellt, dass für mehr als 60 % der 907 kartierten Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet Antworten eingegangen sind (Rückläufe der Fragebögen). Damit ist eine insgesamt hohe und engagierte Beteiligung festzustellen. Der Rücklauf ermöglicht eine grundsätzlich repräsentative Auswertung, insbesondere zur Ausstattung der Wohnungen, zu Anregungen und Wünschen und zur Mitwirkungsbereitschaft.

Rücklauf Fragebögen (Stand: 28.02.2013)	Anzahl verteilte/ versandte Fragebögen	Anzahl Rücklauf absolut	Rücklauf prozentual
Fragebögen an Grundstückseigentümer	ca. 2.550	810	<b>31,8 %</b>
Fragebögen an Haushalte	ca. 4.375	659	15,1 %
Fragebögen an Betriebe	ca. 345	41	11,9 %
<b>gesamt</b>	<b>ca. 7.270</b>	<b>1.510</b>	<b>20,8 %</b>

Die Auswertung der Fragebögen ergibt, dass die Anzahl der Autos mehr als doppelt so hoch ist wie privat verfügbare Stellplätze. Die Frage, ob bei Verfügbarkeit Stellplätze im Nahbereich gemietet würden, wurde wie folgt beantwortet:

- Eigentümer: ca. 28 %
- Mieter: ca. 33,5 %
- Betriebe: ca. 46 %

Die Mitwirkungsbereitschaft der **Eigentümer** im Rahmen der gesamten Stadt-sanierung liegt bei ca. 41 %, bezogen auf die Modernisierung der Gebäudesubstanz liegt sie bei ca. 15 %. Für die detailliert abgefragte Bereitschaft zur Umsetzung einzelner Maßnahmen, z.B. für den Einbau einer energiesparenden Heizung, den Einbau von Isolierglasfenstern und einer Außendämmung, besteht insgesamt eine positive Mitwirkungsbereitschaft. Keine Angaben zur Mitwirkungsbereitschaft machten ca. 29 % und ca. 30 % sehen keinen Veränderungsanlass.

Bei den Rückläufen zur **Haushaltsbefragung** äußerten ca. 31 %, dass eine Modernisierung ihrer Wohnung erforderlich ist. Folgende Mängel werden genannt:

- Zustand/Ausstattung im Sanitärbereich,
- keine Heizung vorhanden bzw. veraltet,
- Feuchtigkeit,
- veraltete Elektrik und Versorgungsleitungen,
- kein Balkon oder Freibereich.



Bei den **Betriebsbefragungen** äußerten ca. 20 % ihre Mitwirkungsbereitschaft bei baulichen Veränderungen am oder im Betrieb. Mängel bestehen insbesondere in zu wenig Platz/Räumlichkeiten bei höherem Bedarf, schwierige Erweiterungsmöglichkeiten, keine bzw. zu wenig Parkmöglichkeiten für Kunden. Bei ca. 34 % der Befragten erhöht sich die Mitwirkungsbereitschaft durch den Anreiz möglicher Förderung im Rahmen der Stadtsanierung.

### **5.1 Befragung von Schlüsselpersonen**

Im Zuge der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen wurden in Abstimmung mit dem Bezirksvorsteher sogenannte Schlüsselpersonen befragt, welche aufgrund ihres Aufgabenbereichs oder ihrer Zugehörigkeit zu einer Organisation besondere Kenntnisse zu Problemstellungen im Untersuchungsgebiet haben. Es wurden Erkenntnisse über die Situation des Handels und Gewerbes, der Sozialstruktur, von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen und der Wohnsituation gewonnen, die direkt in die Analyse bzw. die Ansätze zur Neuordnung eingebunden wurden.

### **5.2 Begleitgruppe**

Für eine offene und engagierte Bürgerbeteiligung wurde über die öffentlichen Informationsveranstaltungen hinaus eine Begleitgruppe mit Vertretern verschiedener Interessensgruppen und Vereinen gebildet. Diese begleitet das Verfahren zu den vorbereitenden Untersuchungen und wird bei Festlegung eines Sanierungsgebiets weiter aktiv den Sanierungsprozess und die Umsetzung einzelner Projekte unterstützen. In einer Sitzung der Begleitgruppe am 05.03.2013 wurden die Einschätzungen zum Untersuchungsgebiet, Entwicklungsschwerpunkte und erste Maßnahmenansätze intensiv diskutiert und wertvolle Anregungen zu den Zielsetzungen der Sanierung aufgenommen.

### **5.3 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)**

Mit Schreiben vom 10.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Aufgabenträger um ihre Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger wurden insgesamt 29 Fachbehörden, z.T. mit weiteren Abteilungen angeschrieben, 18 Stellungnahmen gingen ein (ca. 62 % Rückmeldung). Die eingegangenen Anregungen wurden bei den Zielformulierungen und den geplanten Maßnahmen soweit möglich berücksichtigt. Eine weitere Verfahrensbeteiligung erfolgt, sofern die einzelnen Träger dies wünschen bzw. dies erforderlich ist.

Im Zuge der Ämterbeteiligung der Stadt Stuttgart wurden der Kurzbericht (Vorabzug) und aussagekräftige Pläne zu den vorbereitenden Untersuchungen vorab versandt und am 16.04.2013 wurde ein Vorstellungs- und Erörterungstermin durchgeführt. Danach hatten die Ämter zusätzlich die Möglichkeit, bis Ende April 2013 eine weitere schriftlich Stellungnahme abzugeben. Die Anmerkungen und Anregungen wurden in die Mängelbewertung und die Maßnahmenansätze eingebunden.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Aufgabenträger sind im Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen aufgelistet. Die Auswirkungen des Hinweises der DBAG auf die Tunneltrasse S21 und die damit verbundene Veränderungssperre werden noch geprüft (die Bereiche Aspergstraße, Friedhof, Petruskirche und Schlosslestraße sind davon tangiert). Das Ergebnis wird bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets berücksichtigt.

## **6. Sanierungsziele – Neuordnungskonzept und Maßnahmen (§ 136 BauGB)**

(siehe Plan 10 Neuordnungs- und Maßnahmenplan)

### **6.1 Übergeordnete Sanierungsziele**

- Erhalt und Verbesserung der historisch gewachsenen Stadtstruktur, Sicherung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Bausubstanz
- Funktionale und gestalterische Sicherung und Stärkung des Stadtteils als Wohn-, Arbeits- und Versorgungsbereich mit örtlichem Kulturangebot
- Sicherung und Entwicklung von zusammenhängenden Grünstrukturen zur Stärkung der Attraktivität und Identität des Stadtteils (mit Zielrichtung bis zum Neckar)





## 6.2 Sanierungsschwerpunkte

- **Qualitative Verbesserung der öffentlichen (Straßen-) Räume in Gestaltung und Funktion**
  - umfeldverträgliche Gestaltung des Kfz-Verkehrs auf der Grundlage des Verkehrsberuhigungs- und Lärminderungskonzeptes Stuttgart-Ost 2011 (z.B. Rückbau von Fahrstreifen, Geschwindigkeitsbeschränkungen sowie Durchfahrtsverbote für LKW, Verringerung der Verkehrsbelegung insgesamt etc.)
  - Verbesserung der Erreichbarkeit des ÖPNV-Angebots i.V. mit Umgestaltung (sichere Gehwege und Fußgängerquerungen)
  - Neuordnung und Optimierung der Angebote für den ruhenden Verkehr (öffentliche und private Parkierung), z.T. mit Anpassung der Verkehrsführung
  - Verbesserung der Angebote für Taxi / car-sharing und Fahrradstationen / Fahrradparkierung
  - Verbesserung der Angebote für sicheren Radverkehr
  - Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raums, Schaffung nutzbarer Freibereiche
  
- **Sicherung und Stabilisierung der Versorgungsfunktion** durch z.B.:
  - Verstärkung des Leerstandsmanagements, ggf. „Kümmerer“
  - Verbesserung des Geschäftsumfelds durch Gestaltung attraktiver öffentlicher Räume
  - Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Einrichtungen,
  - Schaffung neuer und ergänzender Angebote (Verbesserung Branchenmix), Umnutzungen, Angebote / Räume für „start up´s“
  - Verhinderung der weiteren Ansiedlung von störenden Nutzungen, wie z.B. Spielhallen oder Wettbüros (bei Umnutzungen und Neuvermietungen gewerblich genutzter Einheiten soll mit dem Eigentümer eine gebietsverträgliche Nutzung gefunden werden)
  - Unterbindung von großflächiger Fremdwerbung über 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche (Werbung und Informationen zu öffentlichen und als gemeinnützig anerkannten Zwecken, etwa im Zusammenhang mit Wahlen, sollen nicht eingeschränkt werden)
  
- **Sicherung und Stärkung als Wohnstandort** durch
  - Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudesubstanz und Wohnungen
  - Unterstützung von privaten Modernisierungsmaßnahmen, z.B. durch Zuschüsse und steuerliche Abschreibungsmöglichkeit
  - Verbesserung der Wohnungsangebote (Vielfalt, Größe) und der Ausstattung der Wohnungen in historischen Siedlungsgebieten, u.a. durch Balkone und Freibereiche
  - Ergänzung des Wohnungsangebots für spezielle Nachfragebedarfe, z.B. familien- und altengerechte Wohnungen, betreute Wohnformen für hilfsbedürftige Menschen
  - Verbesserung der Betreuungsangebote für Kleinkinder, hilfsbedürftige Menschen und Senioren
  - stadträumliche „Reparatur“ partieller Teilbereiche als Potentiale für Wohnnutzung, Ergänzung von Blockrandbebauungen, Umnutzungen und Neuordnung nicht adäquater bzw. untergenutzter Flächen, baustrukturelle Verbesserung der Wohn- und Umfeldqualität
  
- **Verbesserung der Wohnumfeldqualität**
  - Aufwertung öffentlicher und privater Freiflächen, Verbesserung der Blockinnenbereiche durch partielle Entkernung und Entsiegelung, Neuordnung und Begrünung unter Beachtung der gewachsenen Strukturen
  - Neuordnung privater Stellplätze, Schaffung von Anwohnergaragen
  - Verbesserung bzw. Neuschaffung von Grünflächen für Freizeit- und Naherholungsnutzung, Verbesserung des Freizeitangebots für Kinder und Jugendliche
  - Beachtung der Belange von behinderten Menschen (nach DIN 18024, Teil 1).



▪ **Stärkung der Identität in Stadtstruktur und Stadtbildqualität**

- Sicherung der Einzeldenkmale, der Ensembleschutzbereiche und der gestalterisch wertvollen Gebäude durch Modernisierung i.V. mit einer kleinteiligen Nutzungsmischung entsprechend der formulierten Nutzungsziele
- Ergänzung und Weiterentwicklung ortsbildprägender Qualitäten, u.a. durch Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

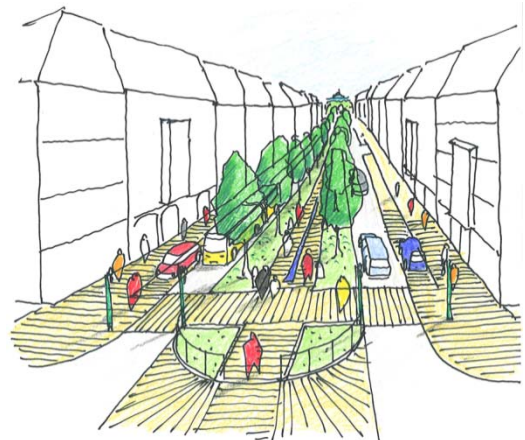
**6.3 Neuordnungsmaßnahmen**

(siehe Nummern im Neuordnungs- und Maßnahmenplan und im Städtebaulichen Rahmenkonzept)

**1 Wagenburgallee**

Teilumgestaltung der Wagenburgstraße zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, der Wohnumfeldqualität und Verbesserung der Fußwegeverbindungen im Stadtteil durch z.B.:

- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit und der Fahrbahn-Regelbreite (Parkierungsstreifen oder als Freihaltebereich für Bushaltestellen, Möblierungen etc.),
- Verbreiterung der Gehwege und Einrichtung von Fußgängerquerungen an jeder Kreuzung, einheitliche Gestaltung,
- Verbesserung der Gestaltung der Mittelzone mit durchgehendem Fuß- und Radweg, helle Beläge für freundliche Ausstrahlung, Prüfung einer lichtereren Baumstellung zur besseren Besonnung der Mittelzone, evtl. auch Neupflanzung mit geeigneter Baumart.



**2 Wagenburgterrassen**

Neue Platzanlage als Verbindungselement zwischen Gablenberg und der Innenstadt

- Umgestaltung des Tunnelportals, Herstellung beidseitiger bequemer Treppenrampen, neue räumliche Umfeldgestaltung am Tunnelportal
- Verbesserung der Aussicht und Besonnung durch Reduzierung des Baumbestands,
- Unterstützung eines Angebots auf der oberen Aussichtsterrasse mit ganzjährigem Café mit Mehrzweckraum, Aufenthalts- und Spielbereichen



**3 Entrée Gablenberg**

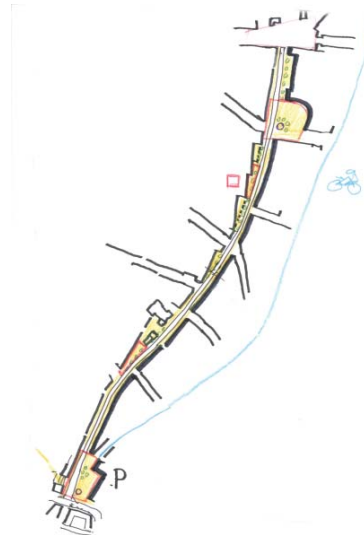
Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Wagenburg-/Ostendstraße/Gablenberger Hauptstraße mit Verbesserung der Fußwegequerungen

- Stabilisierung des Stadtraumes beim Gebäudekomplex Wagenburgstraße 151 bis 155 durch eine räumliche Fassung, dadurch Ausbildung einer Torsituation zwischen Verkehrsplatz und Wohnstraße als Entrée zur Gablenberger Hauptstraße und zur Klingensbachanlage
- Prüfung einer möglichen Erweiterung der Tiefgarage zur Entlastung des öffentlichen Raumes im verkehrsberuhigten Bereich der Wagenburgstraße bei der geplanten Neubebauung in der Klingensstraße



#### 4 Stadtraumfolgen Gablenberger Hauptstraße

- „Drachenplan“ (ggf. Sicherung durch neues Baurecht)
- schrittweise Herstellung einer Folge von Raumaufweitungen auf der Westseite der Gablenberger Hauptstraße in beengten Situationen mit überwiegend mangelhafter Bausubstanz durch Neuordnung und Neubebauung,
  - Verbesserung der Fußgängersicherheit, der Aufenthaltsqualität und der Erdgeschossnutzungsmöglichkeiten
  - auf der Ostseite verbleiben die geschlossenen Baukanten, bauliche Erweiterungen der Erdgeschossflächen zur Stabilisierung der Versorgungsfunktion zwischen Pflasteracker- und Libanonstraße, weitere partielle bauliche und strukturelle Verbesserungen



#### 5 Umgestaltung Gablenberger Hauptstraße

abschnittsweise und umfeldverträgliche Umgestaltung der Gablenberger Hauptstraße als attraktiver Geschäftsbereich entsprechend dem Lärmaktionsplan Stuttgart 2009 und Verkehrsberuhigungs- und Lärminderungskonzept Stuttgart-Ost 2011

- Reduzierung der Fahrbahnbreite für Begegnungsverkehr Bus-Bus auf das notwendige Profil
- dadurch durchgehende Verbreiterungsmöglichkeit der Gehwege und Gestaltung von Kreuzungs- und Querungsbereichen, z.B. Libanonplatz
- differenziertes Parkplatzangebot, vorwiegend als Längsparkierung
- Einbeziehung des Umfeldbereichs beim MuseO in die Platzgestaltung zum Schmalzmarkt
- Herstellung einer „gestalterischen Einfahrtsschwelle“ an der Asperger Str. / Neue Straße



#### 6 Radweg in der Klingenstraße

- sichere Radwegführung in der Klingenstraße in beide Richtungen durch Reduzierung unübersichtlicher Parkierung, Herstellung neuer Kapazitäten für Parkierung in den geplanten Anwohnergaren.

#### 7 Bushaltestelle Ostendstraße

- gestalterische Markierung der beidseitig stark frequentierten Haltestellenbereiche, dadurch Beitrag zur Verkehrsberuhigung
- fußgängerfreundliche Querungen jeweils am Ende der Haltebereiche.

#### 8 Brückenskulptur

- neue, sichere und bequeme Fuß- und Radwegeverbindung (Steigung ca. 8 %) über die Talstraße als Landschaftsbrücke (filigrane Stahl-/Holzkonstruktion)
- markante Verbindung der Parkbereiche und der Schulstandorte

#### 9 Bolzplatz

- Herstellung Bolzplatz in zentraler Lage zur Stärkung und Ergänzung der Freizeitnutzung im Umgriff der Klingenbachanlage, ggf. i.V. mit einer Bebauung am Hang als Dachnutzung (bei Berücksichtigung der Lärmproblematik)
- obere und untere Zugänge, direkte Zuordnung zum Grundschulteil der GWS



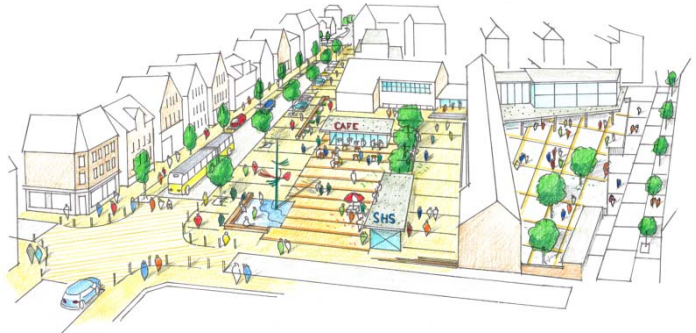


## 10 Schulstandort der Grund- und Werkrealschule Gablenberg

### als langfristige Standortentwicklung in Abstimmung mit der Schulentwicklungsplanung

(die Zuordnung möglicher Umgestaltungsbereiche an den Schulstandorten erfolgt in Abstimmung mit der Schulentwicklungsplanung)

- Umgestaltung und Neuordnung des westlichen Schulhofes der Grund- und Werkrealschule Gablenberg als gemeinsam genutzte öffentliche Multi- und Aktionsfläche (Integration Schule und Stadtquartier),
- Gliederung und Zonierung des Freiraums mit Einbeziehung der Kreuzung Pflasteräcker-/ Gablenberger Hauptstraße, Angebote für zusätzliche attraktive Nutzungen, z.B. Cafépavillon und Schülerhaus (das Konzept lässt auch langfristige Entwicklungen zu)
- Bauliche und funktionale Neuordnung für den Bereich Gablenberger Hauptstraße 3-11 als Verbindung zwischen Ostendstraße und neuem Stadtschulplatz
- Präzisierung der Projektidee als Gemeinschaftsplanung mit der Grund- und Werkrealschule Gablenberg „Schüler planen ihre Stadt“
- bauliche Erweiterungsmöglichkeit für die Schule durch Abbruch der Wohngebäude Klingensstraße 93/95 (erhebliche substanzielle Mängel), Schaffung von adäquatem Ersatz für vorhandene Belegungsrechte an anderer Stelle,
- möglicher Schulanbau im Nordosten für Raumbedarf Ganztageschule und Pausenhalle
- Neukonzeption des östlichen Schulhofes mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Flächengröße mit Spielfeld
- Umgestaltung der Klingensstraße zur „Spielstraße“ als sichere Verbindung im Schulbereich GGWS zur Klingensbachanlage und zur weiteren Verbindung zur Raichbergrealschule und zum Leo-Vetter-Bad („Schulpark Gablenberg“), Angebot für Lehrerparkplätze



## 11 Höhenpark

Schmaler Höhenpark auf der Bergseite des Panorama-Hangweges zwischen Nonnenwaldstraße und Buchwaldstaffel zur Naherholung und Freizeitnutzung im dicht besiedelten Stadtteil

- besonnter Westhang mit Mauerterrassen zur Schaffung von ebenen Freizeitbereichen und möglichen kleinen Mietergärten zur Pflege des Landschaftsbildes
- Herstellung neuer Wegeverbindungen von der Bergstraße als bequeme Hangstaffeln mit mäßiger Steigung (7,5 %) im Süden Anwohnergarage 1, im Norden Anwohnergarage 2 (mit Zukunftsentwurf Schrägaufzug zur Überwindung des großen Höhenunterschieds mit ca. 30 m am Steilhang zwischen Nonnenwaldstraße und Bergstraße/Gaishammerstraße)



## 12 Anwohner-Parkgaragen 1 (Gaishammer-/Bergstraße) und 2 (Libanon-/Bergstr.)

- als Hanggaragen mit Einbindung in Wege- und Grüngestaltungskonzept,
- ggf. Zuordnung von abgeschlossenen Parkierungsboxen (Breite ca. 3,0 m) als Garagenersatz
- Entlastung der angespannten Parkierungssituation insbesondere im südlichen und östlichen Stadtteil





### **13 Zeitgemäßes Wohnen**

- Modernisierung und städtebauliche Korrekturen der bestehenden Wohnsiedlung an der nördlichen Klingenstraße durch bauliche Veränderungsmaßnahmen, Angebotsverbesserung Wohnungstypen, damit bessere Durchmischung der Bevölkerungsstruktur (ggf. Sozialplan erforderlich)
- Prüfung von Anwohner Tiefgaragen zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums und zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität im Zuge des Neubauvorhabens Klingenstr. 101-105

### **14 Wohnbauergänzung Schönbühlstraße und Strombergstraße**

- Erhalt und Aufwertung der Grünanlage als Quartiersgarten mit Spielbereich
- Neuordnungsvorschlag für gewerblichen Bereich bei ggf. Umsiedlung des Betriebs, solitäre Wohnbebauung (Stadt villen) mit Tiefgarage, Prüfung Ergänzung Quartiersgarage für Bedarf aus Bestand

### **15 Potential Küblerareal**

- Vorschlag zur Teilneuordnung der inneren Blockstruktur, Teilabbruch und Neubau mit mehreren versetzten Parkierungsebenen (Splitt-Level-Tiefgarage), ca. 130 Stellplätze möglich,
- Freiraumgestaltung auf der Erdgeschosebene zur Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfelds

### **16 Wagenburgsiedlung**

- Modernisierung der Wagenburgsiedlung i.V. mit einer bauhistorischen Überprüfung der Skelettbauweise, Anbau von Balkonen
- Ergänzungsgebäude südlich Wagenburgstraße 11 und 13 zur strukturellen Ergänzung und als Lärmschutzmaßnahme

### **17 Quartiersarrondierung Höscheleweg**

- Neuordnung des Tankstellenareals mit Wohnnutzung, Tiefgarage und Handel/Dienstleistung im Erdgeschoss
- Ergänzung Tiefgarage mit Anwohnerparken prüfen zur Entlastung des Parkierungsdrucks im öffentlichen Raum

### **18 Wohnbebauung Bergstraße/Klingenstraße**

- Vorschlag für Wohnungsangebot i.V. mit Tiefgarage auf dem Gesamtareal („Hundewiese“)
- Ersatz durch erweiterte Grünanlage/Höhenpark in der Achse Gaishammerstraße
- Nutzung der Mehrkapazität der Tiefgarage als Anwohnergarage für Bedarf aus Bestand
- Aufwertung Spielplatz, Reduzierung der starken Verschattung der Anlage

### **19 Punktuelle Wohnbauergänzungen mit integrierter Parkierung, z.B. im Bereich:**

- Bergstraße 29 / Teichstraße
- Faullederstraße 8 und 11
- Bussenstraße 38 / Ecklenstraße

### **20 Prüfung Standorte für Kleinkinderbetreuung:**

- Ausbau/Erweiterung Kinderbetreuungsangebot Klingen-/Schönbühlstraße (Ziff. 13)
- Neuordnungsbereich Schwarenbergstr./Höuscheleweg (Ziff. 17)
- Neuordnungsbereich Klingen-/Bergstraße, Standort ehem. Tankstelle und angrenzende Bereiche (Ziff. 18)
- Grunderwerb, Abbruch und Neubau Klingenstraße 71
- Sicherung Kindertagesstätte der ev. Kirchengemeinde in der Faullederstraße als städtische Einrichtung

## **6.4 Fazit der Neuordnungs- und Sanierungsziele**

Die dargestellten Sanierungsziele und Neuordnungsansätze / Maßnahmen erfordern ein großes Engagement der öffentlichen Aufgabenträger und ebenso der privaten Eigentümer, damit das Stadtquartier als Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsstandort stabilisiert und in die Zukunft entwickelt werden kann.



## 7. Empfehlungen zur Durchführung der Sanierung

Die vorbereitenden Untersuchungen haben die Notwendigkeit und die Durchführbarkeit einer Stadterneuerungsmaßnahme aufgezeigt.

Der **Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme** liegt auf der Umgestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Straßenräume entlang der Wagenburgstraße und der Gablenberger Hauptstraße, hier verbunden mit städtebaulichen Neuordnungsbereichen zur Verbesserung der funktionalen und stadträumlichen Verhältnisse. Durch die Reduzierung der Umfeldbelastungen, die Schaffung attraktiver Freiraum- und Freizeitangebote und die Unterstützung von privaten Modernisierungsmaßnahmen soll Gablenberg als Wohnstandort gesichert und verbessert werden. Durch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum soll eine Sicherung und Aufwertung der Gablenberger Hauptstraße als Nahversorgungsstandort bewirkt werden.

### 7.1 Empfehlungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

(siehe Plan 12 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets)

Im Untersuchungsgebiet liegen breit gestreute und unterschiedliche städtebauliche Mängel und Missstände vor, die städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erfordern. Vordringlich sind Umgestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, insbesondere in den Haupterschließungsachsen der Wagenburgstraße und der Gablenberger Hauptstraße.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets sollte daher weitgehend dem Umgriff des Untersuchungsgebietes entsprechen. Ein Quartier östlich der Klingenstraße, welches keine erkennbaren Defizite aufweist, wird nicht integriert. Das Gebiet soll jedoch um zwei Bereiche mit notwendigen Ergänzungsmaßnahmen für die Umsetzung der Sanierungsziele erweitert werden und umfasst damit einen großen Umgriff, der sich jedoch insbesondere aus den notwendigen Maßnahmen im öffentlichen Raum ableitet, für deren Umsetzung Fördermittel aktiviert werden müssen. Für die privaten Eigentümer stehen damit für Gebäudesanierungen und Instandsetzungen neben möglichen Modernisierungszuschüssen insbesondere die steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet zur Verfügung, die erfahrungsgemäß einen wichtigen Anreiz zur Umsetzung privater Maßnahmen bieten.

Für Maßnahmen zur Verbesserung von Wegeverbindungen (z.B. über die Talstraße zwischen den Schulstandorten) und zur Schaffung attraktiver Freizeitangebote mit dem Ziel der Sicherung und Stabilisierung als Wohnstandort (z.B. Ballspielbox in der Klingenbachanlage oder Höhenpark Gablenberg) ist eine maßvolle Arrondierung der Abgrenzung des Sanierungsgebiets sinnvoll.

Die Gesamtfläche für die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets beträgt ca. 53,9 ha. Aufgrund bisheriger Erfahrungen wird vorgeschlagen, das Gebiet in 2 Durchführungsabschnitte aufzuteilen und die Sanierung schrittweise durchzuführen. Für die Teilfläche 1 „östlich der Gablenberger Hauptstraße“ (ca. 24,4 ha) wird in einem ersten Schritt ein Förderantrag gestellt, für die Teilfläche 2 „westlich der Gablenberger Hauptstraße“ (ca. 29,5 ha) nachfolgend.

### 7.2 Sozialplanung

Die im Sanierungskonzept enthaltenen Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudesubstanz, der Ausstattung von Wohnungen und der Umfeldverbesserungen können Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen haben. Die Stadt muss daher entsprechend § 180 BauGB vorausschauend Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Umzüge von Bewohnern oder Betrieben können mit Mitteln aus der Stadtsanierung finanziell unterstützt werden. In der Finanzierungsübersicht müssen entsprechende Ansätze gebildet werden.

Die Stadt muss darüber hinaus weitere geeignete Maßnahmen prüfen, um absehbare Härten insbesondere für ältere Bewohner, Personen mit Migrationshintergrund und mit geringem Einkommen zu vermeiden. Die Betroffenen sind dabei unmittelbar zu beteiligen.

Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt und die Möglichkeiten der Umsetzung sind entsprechend § 180 Abs. 2 BauGB schriftlich als Sozialplan darzustellen und ggf. fortzuschreiben.



Mögliche Maßnahmen sind beispielsweise:

- Angebot eines Härteausgleichs (z.B. Umzugskosten)
- Festlegung einer Mietpreisbindung
- Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen
- Unterstützung bei der Verlagerung von Betrieben (z.B. Ersatzstandort)
- Angebot eines Wohnraumersatzes im Umfeld des bisherigen Wohnstandortes
- Wiedereinzug in die Bestandswohnung nach Abschluss der Modernisierung.

### **7.3 Empfehlungen zum Sanierungsverfahren**

Die Art des Verfahrens, in der das künftige Sanierungsgebiet durchgeführt werden soll, wird zur Zeit noch vom Stadtmessungsamt geprüft. Das Ergebnis wird bei der Antragstellung und bei der förmlichen Festlegung berücksichtigt.

### **7.4 Kostenübersicht**

In der Langfassung zum Ergebnisbericht ist eine ausführliche Kostenübersicht bei festgelegten Maßnahmen enthalten. Diese sind für die beiden Durchführungsabschnitte getrennt dargestellt. Die Einnahmenseite wird vom Auftraggeber nach Klärung der Verfahrensart definiert.

Aufgestellt: Stuttgart, 03.06.2013  
FREIE PLANUNGSGRUPPE 7  
Dipl.-Ing. Petra Zeese

1047\_2013-06-12\_Kurzbericht\_Endfassung.docx