

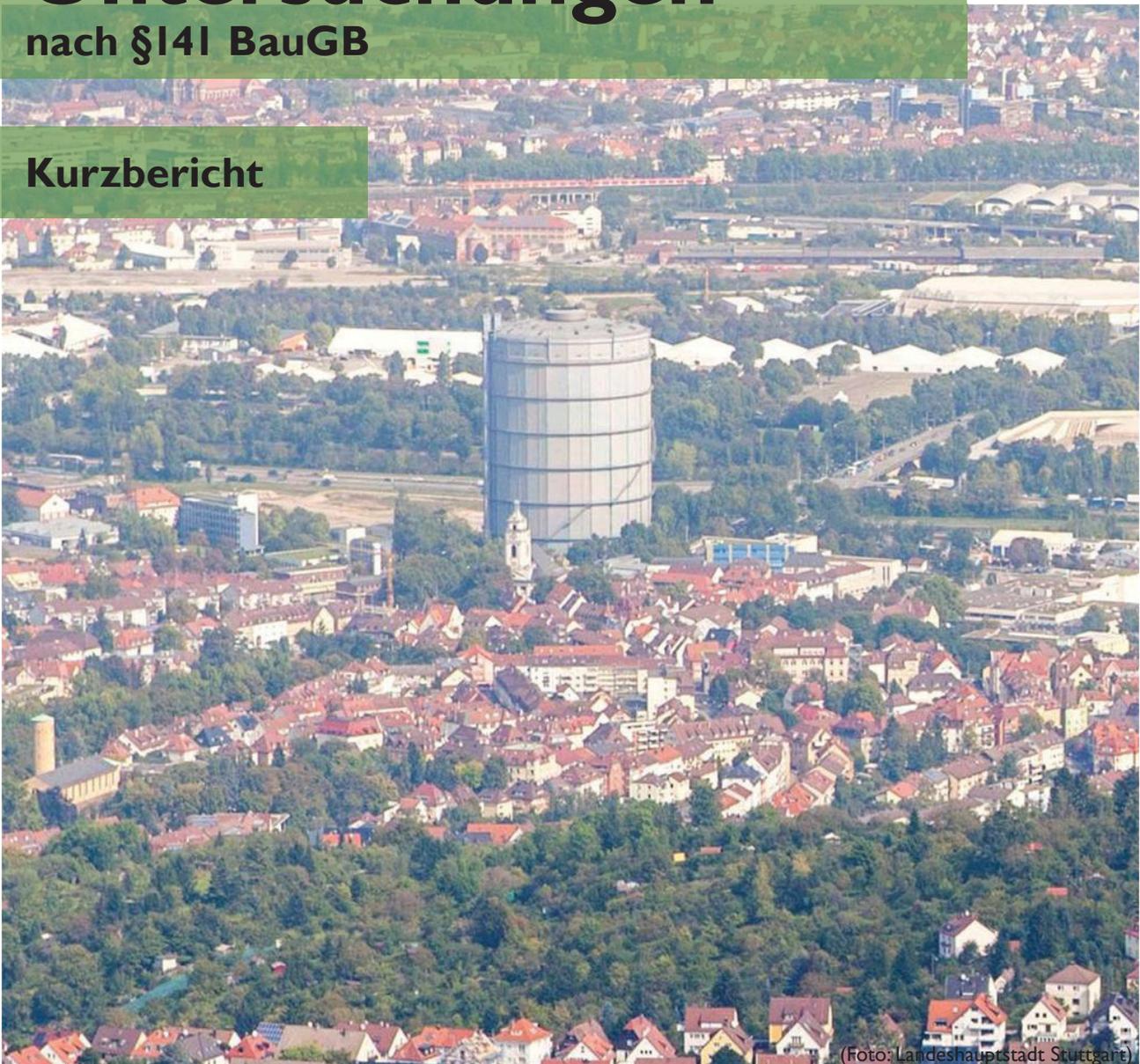


# Stuttgart 32 -Gaisburg-

## Vorbereitende Untersuchungen

nach §141 BauGB

Kurzbericht



(Foto: Landeshauptstadt Stuttgart)

# I. Einführung

## I.1 Anlass und Inhalt

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierung im Stadtteil Gaisburg erkannt und als Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (im Folgenden als BauGB abgekürzt) eingeleitet. Diese vorbereitenden Untersuchungen sind die Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit sowie die Voraussetzung für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Sie zeigen mit der Bestandsanalyse zu den sozialen, strukturellen und städtebaulichen Zuständen die Missstände und Potenziale im Gebiet auf. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse werden die Durchführbarkeit der Sanierung beurteilt und die anzustrebenden Sanierungsziele formuliert. Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 12. Dezember 2017 die Untersuchungen beschlossen und das Untersuchungsgebiet Stuttgart 32 –Gaisburg– festgelegt. Für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen hat die Landeshauptstadt das Büro planbar<sup>3</sup> beauftragt.

## I.2 Abgrenzung

Das für die vorbereitenden Untersuchungen abgegrenzte Untersuchungsgebiet umfasst rund 32,17 Hektar (Plan 01). Die Grünanlage Klingenbachtal begrenzt den Untersuchungsbereich im Westen und die Talstraße Ecke Wangener Straße schließt das Gebiet an der Nordspitze ab. Im Nordosten verläuft die Wangener Straße innerhalb der Grenze bis zur Kreuzung mit der Landhausstraße. Im Süden wird die Bebauung entlang der Steinbruchstraße, der Drackensteinstraße und der Seeburger Straße eingeschlossen. Die Freiflächen im Süden, an den Hängen des Plettenbergs mit Kleingärten und Weinanbauflächen, liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes. Entlang des Gaisburger Friedhofs und der Schurwaldstraße, der Hornbergstraße sowie den Krauchenweg inkludierend, verläuft die Abgrenzung im Südwesten.

# 2. Das Untersuchungsgebiet

## 2.1 Lage, Charakteristik und historische Entwicklung

Gaisburg liegt im Stadtbezirk Stuttgart Ost. Das Untersuchungsgebiet umfasst 11,85 % der Fläche des Stadtteils Gaisburg (271,5 ha)<sup>1</sup> und deckt den historischen Kern sowie circa die Hälfte der Wohnbaufläche des Stadtteils ab. Das Gebiet liegt zwischen der kleinteiligen Wohn- und Mischbebauung von Ostheim und Gablenberg im Westen und Südwesten, den dominanten Industrie- und Gewerbeflächen mit dem Gaswerk und dem ehemaligen Kohlekraftwerk im Norden und Osten, und den grünen Hängen und der Waldebene



Ost im Süden. Die Bebauung des Stadtteils Wangen schließt mit Abstand im Südosten an. Das Untersuchungsgebiet ist über die Hauptverkehrsstraßen Talstraße, Wangener Straße und Landhausstraße erschlossen. Zwei Stadtbahnlinien (U4, U9) und mehrere nahegelegene Buslinien bieten eine gute ÖPNV-Anbindung. Besonders prägnant ist die Insellage des Untersuchungsgebietes in der Stadt, welches an allen Seiten von Grünräumen umgeben ist. Die angrenzende Klingenbachanlage im Westen ist eine hoch frequentierte Parkanlage. Der wenig genutzt und gepflegte Gaisburger Hang liegt innerhalb der Abgrenzung im Osten. An der Südgrenze schließen ehemalige Weinhänge Richtung Plettenberg und Waldeben Ost an. Auch der Neckar befindet sich in unmittelbarer Nähe, wenn auch durch Barrieren (Gewerbe- und Sonderbauflächen) vom Untersuchungsgebiet getrennt.

Die städtebauliche Struktur wird durch die Entwicklungsphasen von Gaisburg geprägt. Gaisburg ist eine ehemalige Rodungssiedelung, die vermutlich um eine Burg auf dem Bergsporn entstand und um 1140 erstmals erwähnt wurde. Der historische Ortskern vom nördlichen Bergsporn entlang der Hornbergstraße bis in das Zentrum des Gebietes hat noch einen dörflichen Charakter. Eine kleinteilige, niedrige und meist traufständige Bebauung entlang schmaler Straßen mit wenigen Grünflächen ist vorherrschend. Die Gaisburger Kirche (1912/1913) auf dem Bergsporn und der Kirchvorplatz sind wichtige städtebauliche Elemente. 1901 wurde Gaisburg eingemeindet, erhielt den Anschluss an das Gasnetz, und die Straßenbahn von Ostheim wurde über einen neuen Klingenbachdamm weitergeführt. An der breiteren Landhaus- bis zur Schurwaldstraße entstanden ab 1900 vier- bis fünfgeschossige Mietshäuser als Stadterweiterung für die Arbeiter der Industrialisierung. Die Fassaden weisen teilweise noch schöne Details auf. Die Baufelder sind dicht und meist auch im Blockinnenbereich bebaut.

Gaisburg war ab dem 19. Jahrhundert ein beliebtes Ausflugsziel mit vielen Gasthäusern und Besenwirtschaften, die später für die in Berg stationierten Soldaten den »Gaisburger Marsch« servierten. Das alte Schulgebäude von 1911 steht im Zentrum an der Landhausstraße und ist ein wichtiger sozialer Bezugspunkt. Hier sind auch die meisten Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Handwerksbetriebe des Untersuchungsgebietes verortet. Die weit sichtbare Herz-Jesu-Kirche (1921 – 1934) bildet den Abschluss der Schurwaldstraße im Gebiet. Im zweiten Weltkrieg wurde Gaisburg bei zahlreichen Bombenangriffen getroffen und die Kriegszerstörungen waren groß. Mit dem zügigen Wiederaufbau und dem Ausbau des Schlachthofs, des Großmarkts und des Kohlekraftwerks kam der wirtschaftliche Aufschwung. Südlich der Schlüsselwiesen dehnte sich Gaisburg zu dieser Zeit in die Hanglagen aus. Hier ist der Grad der Überbauung niedriger und der Anteil an privaten Grünflächen deutlich höher. Zwischen den überwiegenden Mehrparteienhäusern stehen einzelne Einfamilienhäuser. Die meist zwei- bis dreigeschossigen Hauptgebäude haben Satteldächer und springen von der Straßenlinie zurück. Vielfach sind Garagen vorgelagert. Die Wohnsiedlungen in den Hanglagen sind mit Staffeln erschlossen.<sup>2</sup>

Der alte Ortskern ist durch eine Erhaltungssatzung (§172 BauGB) als städtebauliche Gesamtanlage geschützt. Im Untersuchungsgebiet sind vier Kulturdenkmale (§2 Denkmalschutzgesetz) eingetragen: beide Kirchengebäude und zwei Fachwerkhäuser in der Hornbergstraße (Nummer 24 und 58).

Neben dem Flächennutzungsplan (letzte Änderung 2016) gelten im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen in Gaisburg einige rechtskräftige Bebauungspläne. In weiten Bereichen gilt die Ortsbausatzung von 1935 (Baustaffeln 4, 5 oder 7).

Im Südwesten grenzt das Untersuchungsgebiet an das Sanierungsgebiet Stuttgart 30 –Gablenberg–, welches 2014 in das Sanierungsprogramm Soziale Stadt aufgenommen wurde. Im Nordwesten liegt das Sanierungsgebiet Stuttgart 24 –Ost–. Es überschneidet sich mit der Abgrenzung dieser vorbereitenden Untersuchungen in Gaisburg im nördlichen Bereich.

## 2.2 Statistische Daten

(Grundlagen: Statistisches Amt, Sozialamt, Stadtmessungsamt Stuttgart)

- 2016 lebten im Untersuchungsgebiet Gaisburg 3.772 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist insgesamt seit 2016 um 5,7 % angestiegen.
- Rund 41 % der Einwohner lebt seit weniger als fünf Jahren im Untersuchungsbe- reich (2016, Gesamtstadt: 43 %), 29 % sind seit mehr als 15 Jahren ansässig (Gesamtstadt: 27 %).
- Der Anteil an Familien mit Kindern ist zwischen 2006 und 2016 um 1,4 % auf 14,0 % gesunken (Gesamtstadt: 17,5 %). Im Vergleich mit der Gesamtstadt leben sowohl weniger Kinder und Jugendliche unter 20 Jahren im Abgrenzungsbereich (Jugendquotient VU- Gebiet: 21,6; Gesamtstadt: 26,9), als auch weniger ältere Menschen über 65 Jahre (Altersquotient VU: 25,7; Gesamtstadt: 27,9). Der domi- nierende Bevölkerungsanteil ist die Gruppe im erwerbstätigen Alter (18 – 65 Jahre).
- 2015 gabe es im Untersuchungsgebiet 44,2 % Sozialversicherungspflichtig Beschäf- tigte (Gesamtstadt: 39,2 %) und 6,0 % der Einwohner haben ALG II empfangen (Gesamtstadt: 6,6 %). Im Stadtteil Gaisburg fallen vor allem die hohen Bezugsan- teile von ALG II bei Alleinerziehenden (47,3 %; Gesamtstadt 33,4 %) und bei über 50 – Jährigen (10,4 %; Gesamtstadt 7,6 %) auf.
- Der Einkommensindex lag 2011 im Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamt- stadt (100) mit 92 deutlich niedriger. Der Bereich ist im Durchschnitt einkom- mensschwächer.
- Der Ausländeranteil ist, wie in gesamt Stuttgart, seit 2006 gestiegen und lag 2016 bei leicht überdurchschnittlichen 27,9 % (Gesamtstadt: 25,2 %). Im Vergleich zu dem Ausländeranteil weist das Untersuchungsgebiet einen höheren Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund von 43,8 % auf (Gesamtstadt: 44,1 %).
- Im Untersuchungsbereich gibt es 2.216 Haushalte mit einer Haushaltsgröße von 1,72 Personen (Gesamtstadt: 1,82). Die Wohnflächenversorgung pro Kopf ist im Untersuchungsgebiet mit 38,9 Quadratmetern etwas geringer als in der Gesamtstadt (39,8 qm/ EW, 2015).
- Über die Hälfte der Wohneinheiten (54,5 %, 2015) hat drei bis vier Zimmer. Der Anteil an Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern liegt bei rund 18 %, der Anteil mit mehr als vier Zimmern bei nur 14 % (2015). Mehrparteienhäuser mit vier bis sechs Wohneinheiten waren 2015 am stärksten vertreten (37 %). Nur 15,3 % der Wohn- gebäude sind Einfamilienhäuser (2015).
- Die Bestandserneuerungsquote lag im Untersuchungsbereich bei nur 7,6 ‰ (2011– 2015: Stuttgart– Ost: 10,5 ‰; Gesamtstadt: 29,3 ‰).
- Das Untersuchungsgebiet hat drei Bodenrichtwerte (1060 – 1590 Euro/ Quadratmeter, 2018). Zwischen 2016 und 2018 sind die Preise um 32,5 – 37,0 % gestiegen.



## 3. Städtebauliche Bestandsanalyse

### 3.1 Mängel und Konflikte (§136 BauGB)

Die städtebauliche Bestandsanalyse und die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung haben gezeigt, dass das Untersuchungsgebiet vielschichtige Mängel aufweist, denen durch private und öffentliche Sanierungsmaßnahmen entgegengewirkt werden kann (s. Plan 14.1):

#### **Beeinträchtigung der Wohnsituation, der Arbeitsverhältnisse und der Versorgung**

Die Zusammensetzung der Bevölkerung spiegelt die Wohnsituation wieder. Es gibt wenig größere Familienwohnungen, ebenso wie es wenige kleinere "altersgerechte" Wohnungen gibt. Auch Sozialwohnungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Der historische Ortskern ist geprägt durch eine hohe Baudichte, einem hohen Versiegelungsgrad und durch zu kleine oder fehlende private Freiflächen. Die Grundstückerschließungen und die Zugänge zu den Gebäuden sind häufig erschwert, vor allem in den Blockinnenbereichen und am Hang. In den Blockinnenbereichen sind zudem zum Teil ungeordnete Baustrukturen mit Haupt- und Nebengebäuden anzutreffen. Im gesamten Gebiet besteht ein Modernisierungsrückstand und eine umfassende Sanierung ist großflächig notwendig. Insgesamt weisen 40 % der Gebäude erhebliche oder substanzielle Mängel auf. Ein hoher Investitionsbedarf ist insbesondere bei den vielen ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gebäuden zu erwarten.

Manche Grundstücke im Gebiet sind untergenutzt, und die städtebauliche Struktur wird durch gestörte oder fehlende Raumkanten in einigen Bereichen negativ beeinflusst. Leerstände bei Gewerbe- und Wohneinheiten wurden vereinzelt verzeichnet. Die Aktivität im Versorgungszentrum ist rückläufig, die Erdgeschosszonen sind oft nicht gewerblich genutzt. Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe sind häufig schwer zu realisieren und es sind zu wenig Betriebsstellplätze verfügbar.

#### **Kaum erlebbare Identität, gestörtes Ortsbild und fehlende Begegnungsorte**

Vor allem entlang der historischen Achsen (Hornbergstraße, Schurwaldstraße) bestehen Gestaltungsmängel und ein zentraler, identitätsstiftender Treffpunkt mit Infrastruktur (z.B. für Feste) fehlt. Bei drei Stadtteileingängen gibt es Gestaltungsbedarf. Die historischen »Spuren« und die einmaligen Ausblicke sind derzeit nicht erlebbar. In den südlichen Wohnbereichen wird das Straßenbild zum Teil durch Garagenbauten dominiert.

#### **Unattraktive Freiflächen, nicht gedeckter Spielflächenbedarf und belastetes Stadteilklima**

Dem Straßenraum und den wenigen öffentlichen Freiflächen fehlt es an Aufenthaltsqualität. Stellen zum Verweilen oder Begegnungsorte gibt es kaum. Kleine Grünräume und Freiflächen sind vorhanden, jedoch in der jetzigen Gestaltung für die Anwohner nicht attraktiv. Die Grünanlage Gaisburger Hang würde Raum für viele Nutzungen bieten, ist jedoch in der jetzigen Gestaltung unattraktiv. Auch die Grünanlage Klingebachtal weist

in Teilen, vor allem zur Landhausstraße hin, wenig gestalterische Qualität auf. Der Bedarf an Spielflächen ist trotz umliegender Spielplätze nicht gedeckt, und die bestehenden Spielplätze sind in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Für Jugendliche gibt es keinen Treffpunkt im öffentlichen Raum.

Die dichte Bebauungsstruktur, sowie die Gewerbenutzungen und die Verkehrsbelastung in den angrenzenden Gebieten wirken sich im Zentrum und im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets negativ auf das Stadteilklima aus, der Wärmeinseleffekt ist stark. Dies wird durch die blockierten Kaltluft-Hangabwinde im Süden und dem geringen Anteil an Begrünung im Zentrum verstärkt. Die Luft wird zusätzlich durch das hohe Verkehrsaufkommen entlang der Hauptverkehrsstraßen belastet.

### **Verkehrsbelastung und eingeschränkte Wegeverbindungen**

Der dominierende Verkehr beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität im Straßenraum. Der überörtliche Durchgangs- und Ausweichverkehr ist v.a. zu Stoßzeiten in den Sammelstraßen belastend (Emissionen). Das hohe Verkehrsaufkommen und zugeparkte Straßen gefährden die Radfahrer. Ein durchgängig ausgewiesener Radweg existiert nicht. Der Parkdruck im Versorgungszentrum ist lokal um die Betriebe und sozialen Einrichtungen hoch. In fast allen Straßen wird großflächig straßenbegleitend geparkt, da private Stellplätze nicht ausreichend vorhanden sind. Vor allem die überdimensionierten Kreuzungsbereiche werden regelmäßig zugeparkt und sind dadurch für alle Verkehrsteilnehmer unübersichtlich. An mehreren Stellen im Untersuchungsgebiet fehlen sichere Straßenquerungshilfen, vor allem für Schulkinder.

Die Fußwegeverbindungen im Gebiet sind sehr wichtig für den Anschluss an die umliegenden Naherholungsgebiete, jedoch sind diese teilweise geschlossen oder in schlechtem baulichem Zustand (Staffeln). Das Fußwegenetz ist damit nicht durchgängig. Die Barrierefreiheit ist durch die bewegte Topographie eingeschränkt, aber auch auf Grund der Freiflächengestaltung beeinträchtigt. Darüber hinaus fehlt eine gestaltete Wegeverbindung Richtung Neckar.

## **3.2 Chancen und Potenziale**

In der städtebaulichen Bestandsanalyse und durch die verschiedenen Beteiligungen wurden auch die Potenziale in Gaisburg erfasst, die durch Sanierungsmaßnahmen von öffentlicher und privater Hand gestärkt werden können (s. Plan 14.2):

### **Vielfältige Bevölkerung und Potenziale für die nächste Generation**

Die Sanierungsförderung bietet die Chance, untergenutzte Wohneinheiten und bestehende Wohnungen entweder zu größeren Familienwohnungen oder zu altersgerechten Wohnungen aus- und umzubauen. Diese Maßnahmen können Fortzüge von Familien vermeiden und der älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Der größte Teil der Privateigentümer wohnt auf dem Grundstück oder im Untersuchungsgebiet. Ihre Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierung ist als besonders gut einzuschätzen. Die kulturelle Vielfalt durch den hohen Ausländer- und Migrantenanteil und die aktuell durchmischte Zusammensetzung der Bewohnerschaft sollte als Stärke des Stadtteils gesehen werden. Durch soziale Pro-



jekte kann die vielfältige Bevölkerungsstruktur zum Beispiel zur Erweiterung des Kulturangebotes und Belebung der Nachbarschaften beitragen.

### **Klare Lagevorteile, Flächenpotenziale und ein noch bestehendes Versorgungszentrum**

Die kleinteilige Bebauungsstruktur und die klar definierten Zäsuren zu den angrenzenden Gebieten zeichnen das Untersuchungsgebiet als »Dorf in der Stadt« aus und machen es zu einem eigenständigen und attraktiven Wohngebiet. Es liegt außerdem in unmittelbarer Nähe zum Versorgungszentrum Ostend, nahe zur Stuttgarter Innenstadt und zum Neckar und ist gut an die wichtigen Bundesstraßen angebunden. Einzelne Potenzialflächen können durch eine behutsame Neuordnung als (Sozial-) Wohnraum oder für kleine nichtstörende neue Betriebe genutzt werden. Die Mieten sind derzeit noch relativ moderat. Im Untersuchungsgebiet selbst gibt es einige soziale Einrichtungen für das Gemeinwohl, die den Zusammenhalt im Quartier positiv beeinflussen. Die ansässigen Einzelhändler, Dienstleister, Handwerker, Gastronomiebetriebe, Hotels bzw. Pensionen, Praxen und Büros sind im Zentrum verortet und dienen der alltäglichen Versorgung.

### **Ortsbildprägende Gebäude, historische Strukturen, Ausblicke und bekannte Traditionen**

Eine weitere Stärke des Untersuchungsgebiets ist, dass das Ortsbild bis heute durch den historischen Stadtgrundriss mit ursprünglichen Straßenverläufen geprägt wird. Besonders die Hornbergstraße ist eine markante Achse mit historischem Flair. Es gibt zudem vier denkmalgeschützte und einige ortsbildprägende Gebäude beziehungsweise Ensembles. Diese sind zum Teil bereits durch eine Erhaltungssatzung geschützt und tragen auch zur Stadtteilidentität bei. Archäologische Denkmale bewahren zusätzlich ehemalige bedeutende Gebäudestandorte, wie den der großen Kelter in der Hornbergstraße. Einmalig sind auch die vielen, weiten Ausblicke, die an verschiedenen Stellen im Stadtraum durch die Topographie und gerade Straßenverläufe möglich sind und den Blick auf Weinberge, Sehenswürdigkeiten und Landmarks freigeben. Alte Traditionen und Feste, wie das »Gaisburger-Marsch-Fest«, sind noch nicht ganz vergessen und könnten (wiederbelebt) identitätsstiftend wirken.

### **Markante Eingangssituationen, einmalige Lage im Grünen, klimatologisch und sozial wichtige Freiflächen**

Die Eingänge in das Untersuchungsgebiet sind deutlich erlebbar und teilweise städtebaulich inszeniert (Gaisburger Kirche). Eine Besonderheit ist zudem, dass das Gebiet komplett von einem Ring aus Grünräumen umgeben ist, welche die Bewohner sehr schätzen und als Naherholungsgebiete nutzen. Das wichtige Klingenbachtal und vor allem der Gaisburger Hang bergen jedoch noch große Gestaltungspotenziale. Ebenso bieten die vorhandenen kleinen Plätzchen und Grüninseln, die an einigen Kreuzungsbereichen zwischen den Wohnstraßen liegen, Potenzial für eine Aufwertung zu nachbarschaftlichen Begegnungsorten. Die großen Freiflächen in städtischer Hand (Klingenbachtal, Gaisburger Hang) haben Potenzial zur Aufwertung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität. In und um das Untersuchungsgebiet gibt es mehrere bestehende Spielplätze, welche interessanter und vielfältiger für die verschiedenen Altersgruppen gestaltet werden könnten. Die Enden der Sackgassen und verkehrsberuhigte Anwohnerstraßen bieten in Abschnitten Raum zur Aneignung und einfachen Gestaltung als »Spielräume vor der Haustüre«. Die

Biotope und das Landschaftsschutzgebiet im Gebiet sind nicht nur eine Bereicherung für die Natur, sondern auch für die Bewohner, wenn diese erlebbar gemacht werden. Durch die Topographie gibt es kühlende Hangabwinde, außerdem kleine Kaltluftproduktionsgebiete und Frischluftschneisen, die sehr wichtig für das Stadteilklima sind.

### **Starker ÖPNV, kurze Wege und Ausbaupotenzial für die E-Mobilität**

Der ÖPNV-Anschluss mit zwei Stadtbahnlinien und nahen Busverbindungen wird von der Bürgerschaft als positiv bewertet. Die Hauptradroute Nummer zwei verläuft entlang der Landhausstraße und könnte zukünftig ausgebaut werden. Es gibt zahlreiche Fußwegeverbindungen und viele Staffeln, die unter anderem eine schnelle Verbindung zu den Naherholungsgebieten darstellen, obwohl das Wegenetz noch Ausbaupotenzial besitzt. Das Potenzial der Elektro-Mobilität könnte ausgehend von den vorhandenen zwei Ladenstationen für Elektroautos in Zukunft ausgebaut und um Elektro-Zweiräder ergänzt werden.

## **4. Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft (§137 BauGB)**

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Eigentümer, Bewohner und Betriebe, die Kinder im Speziellen und die Träger öffentlicher Belange mit verschiedenen Formaten beteiligt. Die Hinweise, Anregungen und Wünsche für die zukünftige Sanierung sind in die Bestandsanalyse und soweit möglich in das Neuordnungskonzept eingeflossen. Im Rahmen der Sanierungsdurchführung ist die Fortsetzung der Beteiligungen geplant.

### **4.1 Befragung der Betroffenen**

Die Befragung der Eigentümer, Bewohner und Betriebe fand zwischen Februar und Mai 2018 statt. Insgesamt wurden rund 3.560 Fragebögen ausgegeben und davon wurden 930 Stück ausgefüllt zurückgesendet. Die Gesamtrücklaufquote beträgt damit zufriedenstellende 26,1%. Besonders die Rücklaufquoten der Eigentümer mit 29,5% und der ansässigen Betriebe mit 27,7% sind positiv zu bewerten. 23,95% der Haushalte haben sich beteiligt. Die Auswertung der Befragung bestätigt die Ergebnisse der Bestandsanalyse. Gaisburg ist ein Wohnstandort mit relativ preiswerten, durchschnittlichen Wohnungen, die überwiegend in Mehrparteienhäusern organisiert sind. Rund ein Drittel der Wohnungen hat keine privaten Freiflächen. Deshalb werden die Aufwertung der öffentlichen Freiräume, der Naherholungsflächen und der Wegeverbindungen dorthin als besonders wichtig eingestuft. Über die Hälfte der Immobilien wird ausschließlich oder teilweise von den Eigentümern selbst genutzt. Die ermittelte Wohndauer und der geringe Mieterwechsel zeigen eine hohe soziale Bindung an. Sozialer Wohnungsbau wird nachgefragt. Diese Verbundenheit mit dem Untersuchungsgebiet lässt darauf schließen, dass bei vielen Eigentümern eine Sanierungsbereitschaft zur Aufwertung der (eigenen) Wohnverhältnisse besteht. 30% der Eigentümer zeigten bereits in der ersten Beteiligungsphase Interesse an einer Gebäudemodernisierung. Besonders die (Teil-) Erneuerung steht hier im Fokus. Den größten Sanierungsbedarf sehen alle drei befragten Gruppen bei den Gebäuden generell, den Energieeinsparungen und den Heizungen.



Wichtig für viele Betroffene ist auch die Verbesserung der Verkehrssituation. Die privaten Stellplätze sind im Vergleich zu der Anzahl der Autos nicht ausreichend, weshalb vermehrt straßenbegleitend geparkt wird. Auch die Betriebe haben zu wenige Stellplätze. Die Meinung zu mehr oder weniger Parkplätzen im Straßenraum ist zweigeteilt. Außerdem belastet der Schleichverkehr die Anwohner. Die Situation für Fußgänger und Radfahrer wird bezüglich des Ausbauszustandes, der Kreuzungsmöglichkeiten, der Barrierefreiheit und der Beleuchtung als verbesserungswürdig beschrieben. Mit dem ÖPNV-Angebot sind die Anwohner zufrieden. Neben den bestehenden Betrieben werden von den Anwohnern vor allem mehr Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe gewünscht. Ein paar der befragten Betriebe gaben an, Veränderungen zu planen.

## 4.2 Bürgerbeteiligungsveranstaltungen

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen fanden zwei Beteiligungsveranstaltungen statt. Am 8. März 2018 informierten sich rund 150 Bürgerinnen und Bürger bei der Auftaktveranstaltung über das Untersuchungs- und Sanierungsverfahren, stellten Fragen und brachten bereits erste Anregungen und Bedenken ein. Das Thema Verkehr wurde besonders intensiv diskutiert. Die Furcht vor Mietsteigerungen nach Sanierungsmaßnahmen wurde geäußert.

Beim Bürgerworkshop am 27. September 2018 wurden die Bestandsanalyse mit Mängeln und Potenzialen sowie ein erster Konzeptentwurf für die Sanierung den rund 120 Teilnehmenden vorgestellt. Anschließend wurde der Neuordnungsentwurf in kleinen Gruppen diskutiert. Die Verkehrsdominanz und -belastung zu Stoßzeiten wurde von der Bürgerschaft ebenso thematisiert, wie die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer im Verkehr. Weiter wurde die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen und Kreuzungsbereiche zu Treffpunkten und nachbarschaftlichen Begegnungsorten stark nachgefragt.

## 4.3 Schlüsselpersonengespräche

In der ersten Phase der Untersuchungen wurden Vertreter der Vereine, der Kirchen der Handelsbetriebe und anderer sozialer, kultureller oder ehrenamtlicher Gruppen in insgesamt fünf kleinen Gruppeninterviews befragt. Diese Schlüsselpersonen gaben Informationen zu bestehenden Problemen und Hinweise, wie der abgegrenzte Bereich noch lebenswerter gestaltet werden kann. Die Themen Infrastruktur, Versorgung, soziale Struktur, Stadtteil-Identität und Verkehr wurden intensiv besprochen. Im Gespräch mit dem Jugendrat-Ost wurden u.a. der Mangel an Treffpunkten für Jugendliche und die schwierige Verkehrssituation für Fahrradfahrer angesprochen. Die Aufwertung der Klingebachanlage wurde ebenfalls thematisiert.

## 4.4 Kinderbeteiligung

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurde auch eine Kinderbeteiligung durchgeführt, um die Perspektive, die Aufenthaltsräume, Ängste und Probleme sowie Wünsche und Anregungen der jüngsten Generation genau zu ergründen. Die Durchführung wurde in Zusammenarbeit des Jugendamtes mit der Forschungsgruppe „Reallabor“ (Zirius, Universität Stuttgart, Fraunhofer) konzipiert und durch das Planungsbüro planbar<sup>3</sup> begleitet. Die Kinderbeteiligung fand an drei Terminen im April und Juli 2018 mit dem Hort der

Grundschule Gaisburg statt. Insgesamt nahmen rund 25 Kinder im Alter zwischen sechs und zwölf Jahren teil. Stresstest-Werte und Bewertungen wurden aufgenommen sowie Gestaltungsideen unter anderem für Straßenräume, Spielorte und öffentliche Grünanlagen wurden spielerisch erarbeitet und detailliert festgehalten.

#### **4.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§139 BauGB)**

Weiter wurden im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen die Stellungnahmen der Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schriftlich eingeholt. Acht Träger haben keine Einwände oder Anregungen gemeldet. 13 Träger haben Stellung genommen und die fachlichen Anregungen wurden in die Bestandsanalyse aufgenommen sowie im Neuordnungskonzept entsprechend berücksichtigt. Die Zusammenfassung der Stellungnahmen ist im Bericht ausführlicher aufgeführt. Hinweise aus dem Ämterumlauf wurden eingearbeitet.

### **5. Sanierungsziele und Maßnahmen (§136 BauGB)**

#### **5.1 Sanierungsziele**

Im Untersuchungsgebiet Stuttgart 32 – Gaisburg – sind erhebliche funktionale, strukturelle und gestalterische Mängel vorhanden, die eine städtebauliche Sanierung notwendig machen, um die Lebensqualität zu erhalten und langfristig zu verbessern. Die finanziellen Mittel der Städtebauförderung können im privaten und öffentlichen Raum Sanierungsmaßnahmen anregen und die Umsetzung ermöglichen. Die im Folgenden aufgeführten Sanierungsziele sind ohne Rangfolge oder Priorisierung aufgelistet. Das Neuordnungskonzept (Plan 15) gibt einen Überblick zu den Sanierungszielen und zeigt die räumlichen Zusammenhänge und Handlungsfelder auf. Es dient als Grundlage für die weitere Sanierungsdurchführung, sowohl für Maßnahmen im öffentlichen, als auch im privaten Raum.

##### **Modernisierung der Gebäudesubstanz und behutsame Nachverdichtung**

- Umfassende Modernisierung und bautechnische Verbesserung der bestehenden Bausubstanz.
- Energetische Verbesserung der bestehenden Bausubstanz (Energieeffizienz, regenerativer Energien).
- Realisierung zeitgemäßer Wohnverhältnisse (Belichtung, Belüftung, Sanitär, (Elektro-) Installationen, Freiraumsituation, Grundstückerschließung, Gebäudezugänge).
- Neuordnung von derzeit untergenutzten Grundstücken.
- Behutsame Nachverdichtung (v.a. mit Wohnbebauung).
- Wichtige Raumkanten schließen und städtebauliche Struktur stärken.



### **Stärkung der Wohnfunktion und Sicherung der bestehenden sozialen Struktur**

- Langfristige Stärkung der Wohnfunktion und Schaffen von bezahlbarem Wohnraum (v.a. für Familien und ältere Menschen).
- Aktivierung von untergenutzten Wohneinheiten im Bestand.
- Schaffung von alternativen Wohnformen als Reaktion auf den gesellschaftlichen Wandel.
- Minderung eines Verdrängungseffekts der Bewohner durch steigende Mietpreise.
- Erhalt der durchmischten Wohnbevölkerung.

### **Erhalt des Versorgungszentrums und Revitalisierung der Nutzungsmischung**

- Erhalt und Ausbau des Versorgungszentrums durch Stärkung und Unterstützung der ansässigen Betriebe.
- Wiedereröffnung ehemaliger Betriebe und Neuansiedelung von Betrieben zur Revitalisierung der ehemaligen Nutzungsmischung des alten Ortsteils, v.a. durch die Nutzung von gewerblichen (Teil-) Leerständen.

### **Erhalt des historischen Stadtgrundrisses, Aufwertung des Ortsbilds und eine erlebbare Stadtteil-Identität**

- Erhalt und Herausstellung des Stadtgrundrisses mit noch dörflichen Strukturen, historischen Straßenverläufen und markanten Eingangssituationen.
- Gestaltung der historischen Hornbergstraße (Ablesbarkeit) mit mehr Aufenthaltsqualität.
- Sanierung besonders ortsbildprägender Gebäude, Ensembles und Kulturdenkmale sowie Aufwertung des Ortsbilds.
- Herausstellung von Besonderheiten (Ausblicke, Topographie, Schutzgebiete, historische Spuren, bekannte Traditionen) als Beitrag zur Stadtteilidentität.

### **Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Freiraum und Schaffung von Begegnungsorten**

- Gestaltung und punktuelle Begrünung der Straßenräume der Hornbergstraße, Landhausstraße und der Schulwaldstraße, v.a. für Fußgänger. Einbezug der Anwohnerschaft bei der Standortwahl und Ausführungsgestaltung der Pflanzungen (Konfliktprävention).
- Umgestaltung mehrerer Kreuzungsbereiche und platzähnlicher Situationen zu Treffpunkten und multifunktionalen Räumen.
- Identitätsstiftende Platzfolge entlang der historischen Hornbergstraße mit mehreren gestalteten Begegnungsplätzen (Gestaltungsschwerpunkte) zur Realisierung einer neuen Mitte schaffen. Im Zuge der Platzgestaltung die Stadtteilgeschichte veranschaulichen und einen Infrastrukturstützpunkt (z.B. mit öffentlichem WC, Strom- und Wasseranschluss) schaffen.

- Aufwertung der bestehenden Grüninseln zu nachbarschaftlichen Verweil- und Begegnungsorten zur Stärkung der sozialen Bindung und Struktur.

### **Verbesserung der Parkanlagen als Naherholungsgebiete**

- Stärkung des Grünen Rings aus Naherholungsbereichen um das Untersuchungsgebiet.
- Punktuelle Aufwertung der Parkanlage Klingebachtal.
- Umfassende Gestaltung und Nutzbarmachung des Gaisburger Hangs als Parkanlage für alle Generationen.

### **Aufwertung der Spielorte und Treffpunkte für Kinder und Jugendliche**

- Zeitnahe Aufwertung der bestehenden Spielplätze und differenzierte Gestaltung.
- Prüfung einer möglichen Aufwertung von Bereichen in Anwohnerstraßen und speziell von Sackgassenenden als Spielräume in der Wohnumgebung.
- Treffpunkte für Jugendliche im Gebiet schaffen.

### **Reduzierung der Verkehrsbelastung, Verbesserung des Verkehrsflusses und Neuordnung der Parkierung**

- Reduktion der Verkehrsbelastung in den Hauptverkehrsstraßen und Sammelstraßen und Verminderung der Lärm- und Abgasbelastung.
- Ein Verkehrsstrukturkonzept für den Gesamtbezirk Stuttgart Ost soll die Wege und Maßnahmen einer Reduzierung der Verkehrsbelastung im Gebiet aufzeigen.
- Einführung eines Einbahnstraßensystems um die Schurwaldstraße zur Verminderung des Schleichverkehrs vor Ort prüfen.
- Umgestaltung mehrerer mangelhafter Kreuzungsbereiche: kleiner dimensionieren, für alle Verkehrsteilnehmer übersichtlicher und sicherer gestalten.
- Ausbau des Angebots an Elektromobilitäts- Verkehrsmitteln.
- Nach der Einführung des Parkraummanagements im benachbarten Gebiet: Verdrängungseffekt und die Notwendigkeit eines Parkraummanagements oder einer Quartiersgarage im Untersuchungsgebiet weiterhin beobachten.
- Ordnung der öffentlichen Parkplätze und zum Teil Begrenzung des straßenbegleitenden Parkens.

### **Stärkung des Fuß- und Radverkehrs**

- Ausbau, Öffnung und Gestaltung der kurzen Wegeverbindungen zu den Naherholungsgebieten und dem Versorgungszentrum (besonders die Staffeln).
- Fußwegenetz damit schließen und mit der neu gestalteten Platzfolge verknüpfen.
- Neue Querungshilfen und übersichtliche Kreuzungsbereiche zur Erhöhung der Si-



cherheit gestalten.

- Gewährleistung von Barrierefreiheit beziehungsweise Reduktion von Barrieren im öffentlichen Raum.
- Durchgängige und sichere Radwegeverbindung entlang der Stuttgarter Hauptradroute Nummer zwei schaffen (Landhausstraße).
- Ausbau der Elektromobilität mit E-Zweirädern.

### **Umsetzung der Stuttgarter Konzepte zur Energiewende und Klimaanpassung**

- Für eine nachhaltige Stadtentwicklung hat die Landeshauptstadt bereits verschiedene Konzepte erarbeitet (u.a. »Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart«<sup>4</sup>, »KLI-MAKS«<sup>5</sup>). Diese sollten auf Stadtteilebene heruntergebrochen und ein nachhaltiges Energiekonzept auch für den Untersuchungsbereich entwickelt werden.
- Erhalt ausgewiesener Schutzgebiete und Erlebarmachen diese.
- Umwelt- und Artenschutz bei den Sanierungsmaßnahmen frühzeitig beachten.
- Reduktion des Wärmeinseleffekts, Bewahrung klimarelevanter Freiflächen und allgemeine Verbesserung des Stadtklimas.

## **5.2 Maßnahmenkonzept**

Die unten stehenden Maßnahmenbündel sollen die Umsetzung der Sanierungsziele ermöglichen. Im Plan 16 ist das Konzept zusammenfassend mit den wichtigsten Maßnahmen dargestellt. Eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Ämtern und Trägern öffentlicher Belange bei der Maßnahmenvorbereitung und -umsetzung ist ebenso wichtig, wie der Einbezug der Eigentümer, der Bewohnerschaft und der ansässigen Betriebe.

### **Allgemeine Maßnahmen**

- Priorisierung der Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Bürgerschaft (Stadtteilassistenten) und Aufstellung eines Zeitplans für die Durchführung.
- Öffentlichkeitsarbeit für die Akzeptanz und die Mitwirkung der Eigentümer. Fortschreibung der Bürgerbeteiligung (Arbeitsgruppen).
- Verständliche und frühzeitige Vermittlung bzw. aktiv Umsetzung des Sozialplans.
- Gegebenenfalls Erstellung von Voruntersuchungen, Bestandsaufnahmen, Detailvermessungen oder Gutachten. Frühzeitige, vorbeugende ökologische Untersuchungen bei der Planung von Bau- und Gestaltungsmaßnahmen.
- Gegebenenfalls in Abschnitten Anpassung des Planungsrechts.

### **Bauliche Maßnahmen an Gebäuden zur Modernisierung und Instandsetzung**

- Energetische Erneuerung und umfassende Modernisierung von Privatgebäuden. Nutzung erneuerbarer Energieträger fokussieren. Vorbildliche Sanierung öffentlicher Ge-

bäude oder sozialer Einrichtungen.

- Dach- oder Fassadenbegrünungen, auch im Bestand.
- Umfassende Instandsetzung von Privatgebäuden (altersgerechte Sanierung). Besonderes Augenmerk auf die Modernisierung von ortsbildprägenden Gebäuden legen.
- Sensibilisierung der Eigentümer als Teil der Beratungsleistung. Erarbeitung eines Gestaltungskatalogs für Sanierungsmaßnahmen (v.a. für ortsbildprägende Gebäude).

### **Bauliche Maßnahmen bei Grundstücken**

- Rückbau zahlreicher Nebengebäude und einzelner Hauptgebäude in Blockinnenbereichen bei Nutzungsverlagerung oder -aufgabe zur Qualifizierung des privaten Freiraums ist möglich.
- Entsiegelung und Begrünung von versiegelten (privaten) Freiflächen.
- Um- und Ausbaumaßnahmen bei Gebäudezuwegungen zur Reduktion von Barrieren.

### **Umbaumaßnahmen zur Nutzungsintensivierung von Gebäuden und Stärkung der Wohnfunktion**

- Umbau oder Zusammenlegung von untergenutzten Wohneinheiten oder Teilleerstände, um Wohnflächen für Familien und Ältere zu aktivieren. Alternative Wohnformen schaffen.
- Bestehende Belegungsrechte möglichst verlängern und Mietpreisbindungen erwirken. Fördermittel bei Einräumung eines Belegungsrechts intensiv bewerben.
- Vorkaufsrecht der Landeshauptstadt vermehrt nutzen und mit städtischen Wohnbau-gesellschaften Sozialwohnungen schaffen.

### **Ordnungsmaßnahmen und bauliche Ergänzungen**

- Neuordnung und behutsame Nachverdichtung der Grundstücke entlang der Steinbruchstraße (Großteils im Städteigentum, nur z.T. Grunderwerb notwendig) sowie in weiteren kleineren Bereichen.
- Neubauten in die dörfliche Struktur und das Stadtbild einfügen. Raumkanten schließen.
- Ausschluss von möglichen Konflikten mit Kaltluftströmen oder Schutzgebieten.

### **Maßnahmen zur Versorgungssicherung**

- Aktivierung der vereinzelt betrieblichen Leerstände, v.a. der Gastronomieeinheiten. Möglichkeiten für Außenbewirtschaftungen prüfen.
- Ansiedelung neuer Betriebe durch bauliche Zusammenlegung von Bestandseinheiten oder Zwischennutzungen der Leerstände.
- Aktivierung und Öffnung der Erdgeschosszonen entlang der Landhausstraße und der



mittleren Hornbergstraße.

- Verbesserung des Flanier- und Einkaufserlebnisses durch Aufwertung der Gebäudevonzonen und Straßenräume für Fußgänger.
- Einrichtung einer Stadtteilassistenten zur Vereinfachung der Kommunikation und zur Vernetzung zwischen Bewohnern, sozio-kulturellen Einrichtungen und Betrieben.

### **Gestaltungsmaßnahmen bei öffentlichen Platzbereichen**

- Identitätsstiftende Platzfolge entlang der historischen Hornbergstraße schaffen: bestehende Platzsituationen an der Gaisburger Kirche und dem Spielplatz in der Hornbergstraße weiter qualifizieren und öffnen; Straßenkreuzungsbereich Hornberg-, Faber-, Comburgstraße, Alfdorfer Straße verkleinern und Randflächen als Aufenthaltsflächen gestalten; Anschlussgestaltung an die STEP-Maßnahme an der Kreuzung Hornberg- Schurwaldstraße Wasserbergweg als Endpunkt der historischen Achse.
- Besondere Aussichten im Stadtteil mit gestalteten und markierten Aussichtspunkten erlebbar machen.

### **Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum**

- Gestaltung von drei markanten Stadtteileingängen. Dabei Aufwertung des Eingangs um die Stadtbahnhaltestelle Gaisburg mit dem dortigen Biergarten besonders beachten und die räumliche Organisation des Verkehrs um den Stadtbahnhalt überdenken.
- Umgestaltung der Kreuzungsbereich Comburg-, Hagberg-, Theurerstraße und kleiner dimensionieren.
- Gestaltung und bauliche Anpassung der Kreuzungen Schurwald-, Hagbergstraße; Landhaus-, Steinbruchstraße und Steinbruch-, Drackensteinstraße hinsichtlich der Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit.
- Fußgängergerechte Straßenraumgestaltung Hornberg-, Landhaus- und Schurwaldstraße mit mehr Aufenthaltsqualität, Sicherheit und weniger Barrieren.
- Reduktion der Barrieren bei allen Umbauten und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Inklusion und Teilhabe).
- Punktuelle straßenbegleitende Begrünung oder Baumpflanzung in der Hornberg-, Landhaus- und Schurwaldstraße zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Stadteilklimas.

### **Gestaltungsmaßnahmen bei öffentlichen Grünflächen**

- Differenzierte Gestaltung beider großen öffentlichen Parkanlagen als Naherholungsbereich und zur Stärkung des Grünen Rings: punktuelle Maßnahmen im südlichen Klingebachtal und umfassende Gestaltungsmaßnahmen beim Gaisburger Hang (Ideen aus den Beteiligungen prüfen und ggf. aufnehmen).
- Aufwertung der bestehenden Grüninseln mit kleineren Maßnahmen zu attraktiven Nachbarschaftstreffpunkten (u.a. Bepflanzung, Bänke, Beleuchtung).

- Visualisierungen (z.B. Informationstafeln) und thematische Führungen zum Erhalt und dem sensiblen Umgang mit den Schutzgebieten.

### **Gestaltungsmaßnahmen bei öffentlichen Spielflächen**

- Bestandsspielplätze am Froschbeißer, in der Hornbergstraße, auf dem Schulhof und in der SWSG-Anlage gestalterisch und funktional aufwerten und z.T. in der Substanz sanieren (s. Vorschläge aus Kinderbeteiligung).
- Neugestaltung des Gaisburger Hangs mit Spielgeräten.
- Umgestaltung und Aktivierung von Abschnitten der Anwohnerstraßen oder von Enden der Sackgassen (z.B. bei den Schlüsselwiesen, in der Knödelstraße oder Lenninger Straße, Seeburger Straße) mit einfachen Mitteln zum »Spielen vor der Haustüre« (z.B. Spielfelder auf Boden einzeichnen).
- Jugend-Treffpunkte in den Parkanlagen schaffen. Aufwertung und Reaktivierung des bestehenden, ungenutzten Raums unter der Gaisburger Kirche mit verantwortlicher Jugendgruppe.

### **Maßnahmen im Individualverkehr und ÖPNV**

- Langfristige Verminderung der Verkehrsbelastung und des Schleichverkehrs mit einem großräumigen Verkehrsstrukturkonzept für Stuttgart-Ost.
- Lokale Verbesserung der Verkehrsregelung durch ein Einbahnstraßen-System in und um die Schurwaldstraße prüfen.
- Neue verkehrstechnische Möglichkeiten des geregelten und sicheren Nebeneinanders aller Verkehrsteilnehmer bei einer Straßenraumgestaltung in der Landhausstraße ausschöpfen (Verlangsamung des motorisierten Verkehrs prüfen).
- Eindämmung des straßenbegleitenden Parkens an unübersichtlichen Kreuzungen und Engstellen.
- Prüfung einer ÖPNV-Anbindung in Richtung Plettenberg und Waldebene Ost von den Stadtbahnhalten aus (u.a. Minimierung des Binnen-Individualverkehrs).
- Ergänzende Elektroladestationen für PKWs vorsehen.

### **Maßnahmen zum Fuß- und Radverkehrs**

- Durchgängige und sichere Gestaltung der Hauptradroute Nr.2 an der Landhausstraße.
- Erstellung ergänzender Standorte für Sharingangebote im Bereich E-Zweiräder nahe der Stadtbahnhalte und an der Kreuzung Schurwald-, Hornbergstraße.
- Aufwertung der Gehwege bei bestehenden Fußwegeverbindungen (z.T. ausbauen und sanieren), besonders auch die Staffeln im südlichen Untersuchungsgebiet.
- Fußwegeverbindungen neu erstellen (z.B. Alfdorfer Straße – Wangener Straße, Comburgstraße – Wangener Straße, Schurwaldstraße – Froschbeißer Spielplatz, Pfahlbronner Straße – Klingenbachtal) und Wiedereröffnung einer geschlossenen Verbindung von der oberen Hornbergstraße in das nördliche Klingenbachtal.



- Straßenquerungshilfen für kurze Wegeverbindungen und sichere Schulwege neu einrichten (Landhausstraße, Wangener Straße, Schurwaldstraße, Schlüsselwiesen) bzw. verlegen (Schurwaldstraße).

### 5.3 Sozialplan (§180 BauGB)

Obwohl die Sanierungsmaßnahmen zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse beitragen sollen, können teilweise und vorübergehend auch negative Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse der ansässigen Bewohner und Betriebe nicht völlig ausgeschlossen werden. Wie die statistischen Daten zur Bevölkerung zeigen, ist der Anteil an besonders Betroffenen, wie bspw. Ältere, Einkommensschwache und Personen mit Migrationshintergrund, im Untersuchungsgebiet hoch. Deshalb ist die Erarbeitung und Fortschreibung eines Sozialplans bereits Teil der Sanierungsvorbereitungen.

Es ist nicht auszuschließen, dass die großflächig erforderlichen Gebäudesanierungen in manchen Bereichen – trotz Fördermitteln und gesetzlicher Rahmen – zu deutlichen Mieterhöhungen führen können. Sanierungsmaßnahmen an Wohn- und Betriebsgebäuden können zudem zu einer eingeschränkten Nutzbarkeit führen. Weiter können die beschriebenen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum zu Beeinträchtigungen der ansässigen Betriebe führen. Eine Standortverlagerung kann in diesen Fällen notwendig werden.

Entsprechend dem Stand der vorbereitenden Untersuchungen werden folgende Maßnahmen als Sozialplan für die Sanierung Stuttgart 32 -Gaisburg- empfohlen:

- Frühe und aktive Information und Einbindung der Betroffenen in den Planungsprozess: z.B. über Informationsbroschüren, persönliche Beratungsgespräche, bei öffentlichen Maßnahmen ggf. Arbeitsgruppen, eine separate Beteiligungsveranstaltung oder eine Stadtteilassistenten als Anlaufstelle zur Kommunikation und Organisation.
- Hinweise auf die Möglichkeiten des Sozialplans (§180 BauGB) sowie auf die Unterstützung bei Antragsstellungen für öffentliche Leistungen geben.
- Bei aufwändigen Wohngebäudesanierungen: Die Eigentümer bei der Sanierungsvorbereitung detailliert beraten, zusätzliche Fördergelder für Belegungsrechte bewerben. In Mietergesprächen den Grad der Beeinträchtigung sowie mögliche Maßnahmen erörtern. Die Mieter bei der Suche nach Ersatz- oder Übergangswohnungen, bei der Umzugsorganisation oder mit der Zahlung von Umzugsbeihilfen unterstützen.
- Für Gewerbetreibende ggf. Unterstützung bei der Suche nach Ersatz-/ Übergangsbetriebsräumen, bei der Umzugsorganisation anbieten und Zahlungen von Umzugsbeihilfen gewähren.

Für die Maßnahmen sind in der Finanzierungsübersicht entsprechende Ansätze berücksichtigt. Der Sozialplan soll gebietsbezogen fortgeschrieben werden.

## 6. Empfehlungen zum Sanierungsverfahren

Auf Grundlage der dargelegten Erkenntnisse muss für den spezifischen Bereich Stuttgart 32 –Gaisburg– die Entscheidung zwischen der Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens oder des vereinfachten Sanierungsverfahrens zur Sanierungsdurchführung getroffen werden.

Eine Durchführung im umfassenden Sanierungsverfahren mit Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB) wird empfohlen. Die analysierte städtebauliche Ausgangssituation und die formulierten Sanierungsziele lassen darauf schließen, dass eine Wohnlagenverbesserung mit einer Bodenwertsteigerung in einigen Teilbereichen des Sanierungsgebietes wahrscheinlich ist, aber auch gebietsbezogene Lageverbesserungen. Die angestrebte, großflächige Aufwertung bei Plätzen, Verkehrsflächen und Grünanlagen im öffentlichen Raum, die Stärkung des defizitären Versorgungszentrums und die Verbesserung des Wohnumfeldes sind nur durch hohe städtische Investitionen und umfangreiche Leistungen für die Allgemeinheit machbar. Diese öffentlichen Sanierungsmaßnahmen, vor allem entlang der Hornberg-, Schurwald- und Landhausstraße, sollen durch die Abschöpfung von Ausgleichszahlungen von Eigentümern, die sich auf Grund der Bodenwertsteigerungen durch die Sanierungsmaßnahmen ergeben, mitfinanziert werden.

## 7. Förmliche Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Für den Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird auf Basis der Ergebnisse dieser vorbereitenden Untersuchungen empfohlen die Abgrenzung in Abweichung zum Untersuchungsgebiet zu verändern (s. Plan 20): Einerseits soll das Gebiet im Südwesten mit dem Bereich der südlichen Grünanlage Klingenbachtal, dem Froschbeißer Spielplatz und mit weiteren vier Flurstücken – für eine neue Wegeverbindung dazwischen – erweitert werden. Andererseits ist im Norden eine geringfügige Verkleinerung vorgesehen, um eine Überschneidung mit dem aktuellen Sanierungsgebiet Stuttgart 24 – Ost – bei privaten Grundstücken zu vermeiden.

Auf der Gesamtfläche von 36,43 Hektar sollen die Fördermittel für öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen positive Entwicklungsimpulse zur Sicherung der städtebaulichen Funktion des Gebiets geben.



# Plananlagen Kurzbericht

- Mängel und Konflikte (Plan 14.1)
- Chancen und Potenziale (Plan 14.2)
- Neuordnungskonzept (Plan 15)
- Maßnahmenkonzept (Plan 16)
- Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet (Plan 20)

Stand: 18.02.2019

## Quellen

1	Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt (2015): Datenkompass Stadtbezirke Stuttgart 2014/2015. Auszug: Stadtbezirk Ost, Stuttgart
2	Dr. Blessing, E., Muse-O: Stadtteil Gaisburg. Kurze Geschichte von Gaisburg, <a href="http://www.muse-o.de/geschichte-s-ost/stadtteil-gaisburg/">www.muse-o.de/geschichte-s-ost/stadtteil-gaisburg/</a> Zugriff: 18.04.2018
3	Landeshauptstadt Stuttgart: interaktive Karten; <a href="http://www.gis6.stuttgart.de/maps/">www.gis6.stuttgart.de/maps/</a> ; Zugriff: 04.-08.2018
4	Landeshauptstadt Stuttgart; Amt für Umweltschutz: Energiekonzept. Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart, 2016
5	Landeshauptstadt Stuttgart; Amt für Umweltschutz; Abteilung Stadtklimatologie: Klimaanpassungskonzept Stuttgart. KLIMAKS; 2012

