

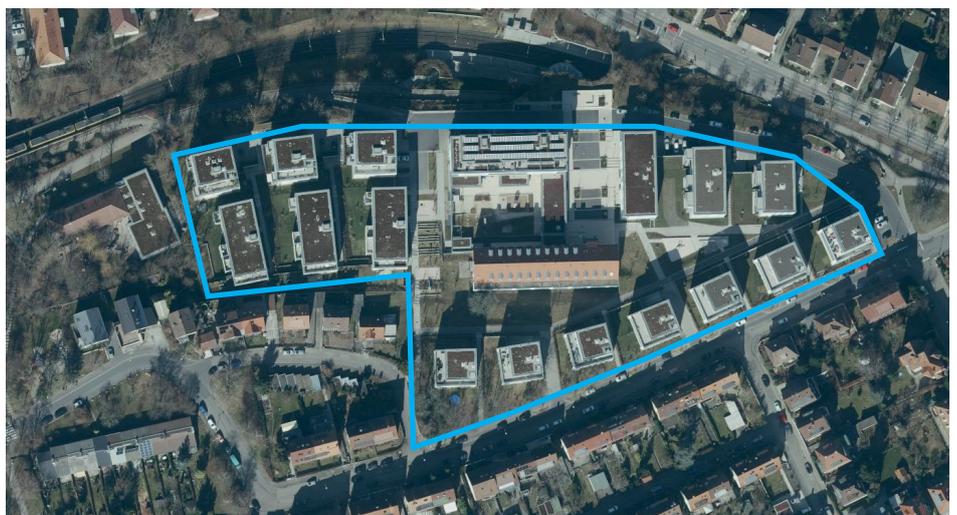
Tobias Held, Amelie Gula¹

Wohnen in Stuttgarts neuen Wohnquartieren: Feuerbacher Balkon

Stuttgart braucht neuen Wohnraum, um die seit Jahren steigende Nachfrage zu decken. Die Bereitstellung von qualitativ ansprechenden und preisgünstigen Wohnungen ist daher eine der zentralen Herausforderungen für die Landeshauptstadt. Einen wesentlichen Beitrag zum Wohnungsbau leisten größere Neubaugebiete, die in Stuttgart seit Mitte der 2000er-Jahre vorrangig im inneren Stadtgebiet entwickelt werden. Größere Entwicklungsvorhaben sichern nicht nur ein wichtiges Mengengerüst für den Wohnungsbau, sondern können auch zielgerichtet die urbanen Qualitäten Stuttgarts stärken und neue Impulse im jeweiligen Stadtteil geben.

Wie hat sich das Neubauquartier seit seiner Fertigstellung entwickelt?

Die in Stuttgart neu entstandenen Wohnquartiere sind in ihrer Größe, Dichte sowie in ihren Wohnformen sehr vielfältig. Das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart analysiert in loser Folge, welchen Beitrag zur Wohnungsversorgung ausgewählte Neubauquartiere leisten und wie sich diese seit ihrer Fertigstellung verändert haben. Dabei werden alle Aspekte betrachtet, die das neue Wohnen in der Stadt prägen. Welche Zielsetzungen wurden verfolgt und konnten diese erfüllt werden? Für wen wurden neue Angebote geschaffen? Woher kommen die neuen Bewohner? Wie ist die Ausstattung mit Infrastruktur und Nahversorgung? Welche Qualitäten wurden im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum erreicht? Entlang dieser Fragestellungen wird in diesem Beitrag exemplarisch das urbane Wohnquartier „Feuerbacher Balkon“ im Detail betrachtet.



Wohnquartier „Feuerbacher Balkon“ (Luftbild, Quelle: stuttgart.de/maps)

Konzept eines durchgrüntes, sozial ausgerichteten Wohnquartiers

Städtebauliches Konzept

Das unmittelbar westlich an das Feuerbacher Stadtbezirkszentrum angrenzende Neubauquartier „Feuerbacher Balkon“ ist zwischen Frühjahr 2010 und Sommer 2013 entstanden. Das zentral gelegene und rund 2,3 ha große Hanggrundstück wurde bis 2007 als Klinikstandort genutzt und anschließend als Wohnungsbauvorhaben realisiert. Zur städtebaulichen Entwicklung des Areals lobte die Landeshauptstadt Stuttgart einen Investorenwettbewerb aus, aus welchem die Kooperation von Siedlungswerk (Stuttgart) und Samariter-Stiftung Nürtingen als Sieger hervorging. Ziel des städtebaulichen Konzepts war es, ein durchgrüntes und sozial gemischtes Wohnquartier mit einem breiten Spektrum unterschiedlicher Wohn- und Begegnungsformen zu schaffen. Neben den Neubauten sah die Konzeption auch die Umnutzung des ehemaligen Bettenhauses der Klinik als barrierefreies Gästehaus und einen zentralen öffentlichen Platz vor. Auf Basis eines Realisierungswettbewerbs wurden das Tübinger Architekturbüro Hähnig und Gemmeke in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Stefan Fromm mit der Umsetzung beauftragt (vgl. Steimle 2017).

Eckdaten des Projekts

Lage: Stuttgart-Feuerbach – Wiener Straße, Kitzbüheler Weg

Projektentwicklung & Bauherr: Siedlungswerk Stuttgart und Samariter-Stiftung Nürtingen

Architekten: Hähnig & Gemmeke, Freie Architekten BDA, Stefan Fromm Landschaftsarchitekten BDLA

Bauzeit: Frühjahr 2010 bis Sommer 2013

Größe: 2,3 ha

Wohndichte: 84 WE/ha

Wohneinheiten: 192

Einwohner: 379 (2017)

Haustypen: Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser, Senioren-/Pflegeimmobilien

Infrastruktur: 3-gruppige Kita, Tagespflege

ÖPNV-Anbindung: Stadtbahnhaltestelle Föhrich, U6, U13, Bus 91

Investition: ca. 55 Mio. Euro

Verkehrsanbindung

Gute Anbindung an ÖPNV

Der „Feuerbacher Balkon“ wird eingegrenzt durch die Wiener Straße und den Kitzbüheler Weg. Bis zum Hauptbahnhof sind es knapp 5,7 km, was einer Fahrtzeit von etwa 15 bis 30 Minuten mit dem Auto entspricht. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn 81 ist in zehn bis 20 Minuten erreichbar. Direkt an das Quartier grenzt die Stadtbahnhaltestelle Föhrich (11 Minuten Fahrtzeit zum Hauptbahnhof), aber auch Busse Richtung Feuerbach Bahnhof und Sindelfingen fahren hier ab. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz spiegelt sich in der leicht unterdurchschnittlichen Zahl der gemeldeten privaten Personenkraftwagen (Pkw) wieder. Im Schnitt gibt es 0,33 private Pkw pro Einwohner im Quartier (Stadtbezirk Feuerbach: 0,39 Pkw je Einwohner).

Gebäude- und Wohnungsstruktur

Hohe Wohndichte bei architektonischer Gestaltungsvielfalt

Im Wohnquartier mit insgesamt ca. 1,9 ha Wohnbaufläche sind insgesamt zehn drei- bis fünfgeschossige Punkthäuser mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss sowie acht viergeschossige Mehrfamilienhäuser neu entstanden. Den größten Anteil unter den 192 Wohnungen des Projekts machen insgesamt 136 Eigentumswohnungen (davon 24 barrierefrei) aus. Zudem wurden 56 Mietwohnungen (davon 47 barrierefrei) realisiert (vgl. Siedlungswerk 2013). Die Wohndichte entspricht mit rund 84 Wohneinheiten je Hektar Nettowohnbauland den heutigen Zielstellungen beim Wohnungsbau.

Verschiedenste Wohnformen realisiert

Am neuen Quartiersplatz, der sogenannten „Mitte der Generationen“, steht das „Mehrfamilienhaus Mitte“, in dessen Erdgeschoss eine Kindertagesstätte untergebracht ist. In den oberen Geschossen sind sechs frei finanzierte sowie zwölf öffentlich geförderte Mietwohnungen (alle barrierefrei) entstanden. Weitere fünf barrierefreie Mietwohnungen werden als Wohngemeinschaften von dem Behindertenzentrum Stuttgart e. V. (BHZ) genutzt. Daneben befindet sich das „Haus am Platz“ mit weiteren Mietwohnungen, einer Tagespflege sowie ursprünglich auch einer Bäckerei. Im einzigen Altgebäude, dem ehemaligen Bettenhaus gegenüber der Kita betreibt die Samariterstiftung ein barrierefreies Gästehaus mit zusätzlichen Serviceleistungen, welches auch die Anlaufstelle für alle Generationen im Quartier sein soll. Die Samariterstiftung vermietet hier 28 barrierefreie Mietwohnungen vorzugsweise an ältere Menschen, welche die ambulante Tagespflege und das Mittagessen für Senioren im Nebengebäude nutzen. Fünf möblierte Mietwohnungen des Bettenhauses werden auf dem freien Wohnungsmarkt vor allem an ältere Personen vermittelt.

136



Wohnquartier „Feuerbacher Balkon“, Quartiersplatz (Foto: Amelie Gula)



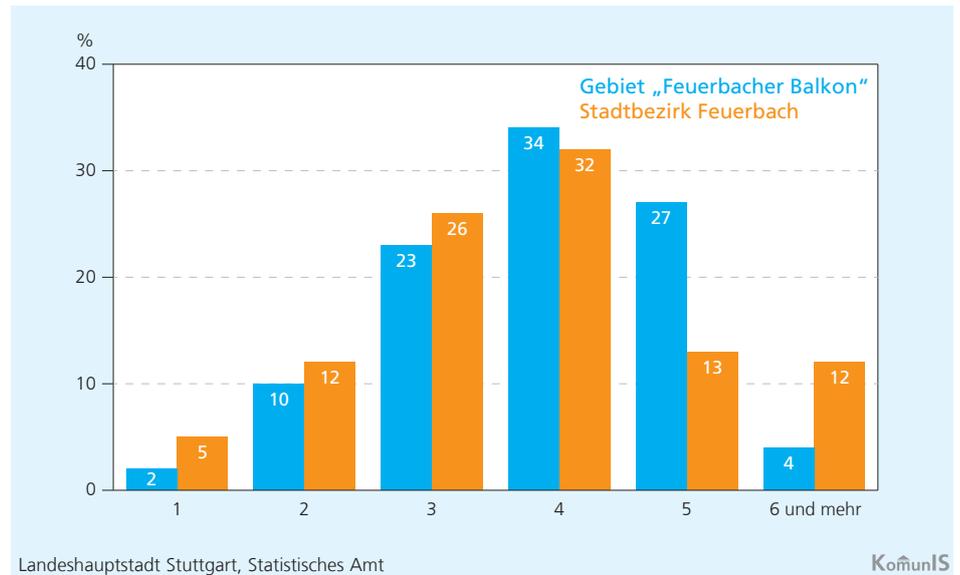
Wohnquartier „Feuerbacher Balkon“, Spielplatz (Foto: Amelie Gula)



Wohnquartier „Feuerbacher Balkon“, Wohnbebauung und Freifläche (Foto: Amelie Gula)

Den Wohnungsbestand des Quartiers kennzeichnen eher größere Wohnungen. 61 Prozent der Wohnungen sind familiengerechte 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen (vgl. Abbildung 1). Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt 85 m². Im Vergleich zum Geschosswohnungsbestand des gesamten Stadtbezirks (durchschnittlich 80 m²), wie auch der Gesamtstadt (durchschnittlich 78 m²) sind die Wohnungen des Feuerbacher Balkons überdurchschnittlich groß. Die Belegungsdichte von 1,97 Einwohnern je Wohneinheit entspricht jedoch dem Stuttgarter Durchschnitt (1,96) und liegt leicht unter dem Niveau des Stadtbezirks (2,02 Einwohner je Wohnung).

Abbildung 1: Größenstruktur des Wohnungsbestandes im Gebiet „Feuerbacher Balkon“ und im Stadtbezirk Feuerbach 2016 nach Zahl der Räume

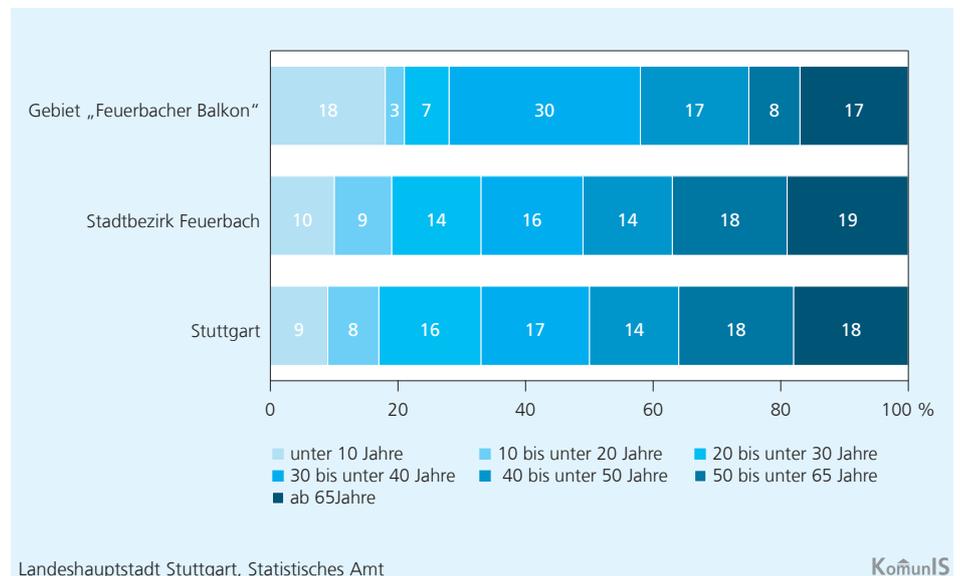


Bewohnerstruktur

Viele junge Familien im Quartier

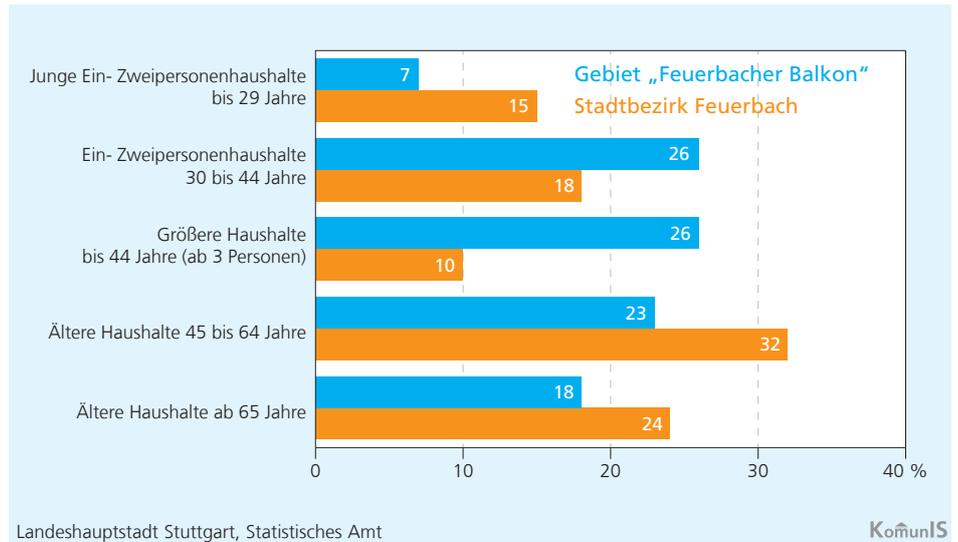
Ende 2017 lebten 379 Einwohner im Quartier. Die Bewohner des Feuerbacher Balkons sind im Schnitt 38,4 Jahre alt und damit spürbar jünger als die Bevölkerung des Stadtbezirks Feuerbach (42,2 Jahre). Am stärksten vertreten sind die 30- bis 40-Jährigen. Sie machen knapp 30 Prozent der Bewohner des Feuerbacher Balkons aus, gefolgt von Kindern unter 10 Jahren (18 %), was auf einen überdurchschnittlichen Anteil junger Familien schließen lässt. Der Anteil der Senioren im Quartier liegt mit rund 17 Prozent im städtischen Schnitt (18 %). Die Altersgruppen der 10- bis unter 30-Jährigen und der 50- bis unter 65-Jährigen sind hingegen unterdurchschnittlich vertreten (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Altersstruktur der Wohnbevölkerung im Gebiet „Feuerbacher Balkon“, im Stadtbezirk Feuerbach und in der Gesamtstadt Stuttgart 2017



Überwiegend wohnen im Quartier Ein- und Zweipersonenhaushalte. Aktuell befinden sich unter den 152 Haushalten 26 Prozent Ein- und 36 Prozent Zweipersonenhaushalte. Familienhaushalte ab drei Personen machen 38 Prozent aller Haushalte aus. Zum Vergleich: Im Stadtbezirk Feuerbach sind knapp die Hälfte der Haushalte Singles und nur rund ein Viertel Familien. Der im Verhältnis geringere Anteil von Einpersonenhaushalten im Feuerbacher Balkon spiegelt sich auch in der überdurchschnittlichen Haushaltsgröße wider. Sie liegt mit 2,49 Personen über den Werten des Stadtbezirks (1,93) und Stuttgart insgesamt (1,88 Personen). Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten zwischen 30 und 44 Jahren sowie von jüngeren Familien mit Bezugsperson bis 44 Jahre (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Haushaltstypen im Gebiet „Feuerbacher Balkon“ und im Stadtbezirk Feuerbach 2017



138

Bewohner kommen überwiegend aus Stuttgart

Gut zwei Drittel der Bewohner haben schon vorher in Stuttgart gewohnt. Aus dem Stadtbezirk Feuerbach kamen etwa ein Viertel der Haushalte. Weitere 43 Prozent zogen von außerhalb des Stadtbezirks zu. Nur ca. 30 Prozent der Neubaubezieher kamen über die Stadtgrenzen, meist aus der übrigen Region Stuttgart (12 %). Damit liegt der Anteil derer, die von außerhalb Stuttgarts zugezogen sind, auf einem ähnlichen Niveau wie in anderen Neubaugebieten (vgl. Strauß et. al 2017)

Die Quote der Personen mit Migrationshintergrund im Quartier ist mit 38,3 Prozent geringer als der städtische Durchschnitt von 44,6 Prozent (Bezirk Feuerbach: 47,5 %). Ebenfalls relativ niedrig ist die Arbeitslosenquote von 3,4 Prozent (Stuttgart gesamt: 6,1 %, Feuerbach: 5,7 %).

Soziale Infrastruktur

Breit gefächerte soziale Infrastruktur vorhanden

Zentrum des Wohnquartiers ist der Quartiersplatz, die „Mitte der Generationen“, um den sich unter anderem das Service- und Quartiershaus, die Tagespflege für Senioren und die dreigruppige Kindertagesstätte mit 45 Plätzen sammeln. Des Weiteren befinden sich der Wilhelm-Braun-Sportpark und das Feuerbacher Stadtbezirkszentrum in unmittelbarer Nähe. Für die medizinische Versorgung sind zahlreiche Haus- und Fachärzte in der nahen Umgebung, vor allem im Zentrum von Feuerbach fußläufig erreichbar. Eine psychotherapeutische Praxis befindet sich zudem direkt im Quartier. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig erreichbar, darunter zwei Supermarktfilialen. Die Gesamtkonzeption für den Feuerbacher Balkon sah zudem eine Bäckerei inklusive Tagescafé vor. Diese wurde zwischen Anfang 2012 und August 2014 von zwei verschiedenen Betreibern geführt, die jedoch aus wirtschaftlichen Gründen schließen mussten. Heute nutzt die Tagespflege die Räumlichkeiten und das Fehlen der Bäckerei wird von einigen Bewohnern bedauert. Des Weiteren gibt es zwei Spielplätze im Quartier, welche aus Sicht einiger Eltern allerdings zu wenig Angebote für größere Kinder bieten. Zudem birgt der größere Spielplatz mit den am Fuß des Spielplatzes liegenden Garagen einige Gefahren.

Mietpreise

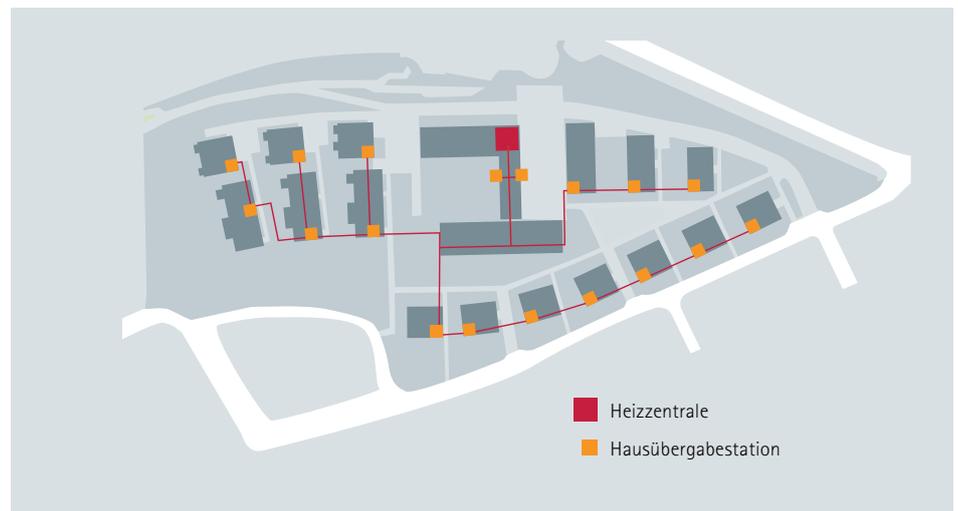
Mietwohnungen im Feuerbacher Balkon werden vor allem im hochpreisigen Segment angeboten. So wurden im Zeitraum Mitte 2016 bis Mitte 2017 Mieten zwischen 12,50 Euro pro m² und 15,70 Euro pro m² im Quartier aufgerufen. Das durchschnittliche Mietenniveau der inserierten Wohnungen des Feuerbacher Balkons lag bei 14,00 Euro pro m² (Median) und damit rund 1,20 Euro über der mittleren Angebotsmiete des Stadtbezirks Feuerbach (12,80 Euro pro m²).

Energiekonzept

Der gute bauliche Wärmeschutz der Gebäude nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 70 wird durch eine energieeffiziente Heizungsanlage ergänzt. Ein Nahwärmenetz versorgt alle Gebäude im Quartier mit Wärme aus einer zentralen Holzpellet-Heizungsanlage mit solarer Unterstützung (vgl. Abbildung 4). Zwei parallel geschaltete Pelletheizkessel sorgen für eine Wärmeleistung von bis zu 940 kW und heizen mit einer zusätzlichen circa 250 m² großen Solarthermie-Anlage den 18 000 Liter Pufferspeicher auf, welcher für das gesamte Wärmenetz ausgelegt ist (vgl. Siedlungswerk 2014, S. 6).

Nachhaltige Wärmeversorgung für das ganze Quartier

Abbildung 4: Nahwärmenetz des Wohnquartiers „Feuerbacher Balkon“ (Quelle: Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau)

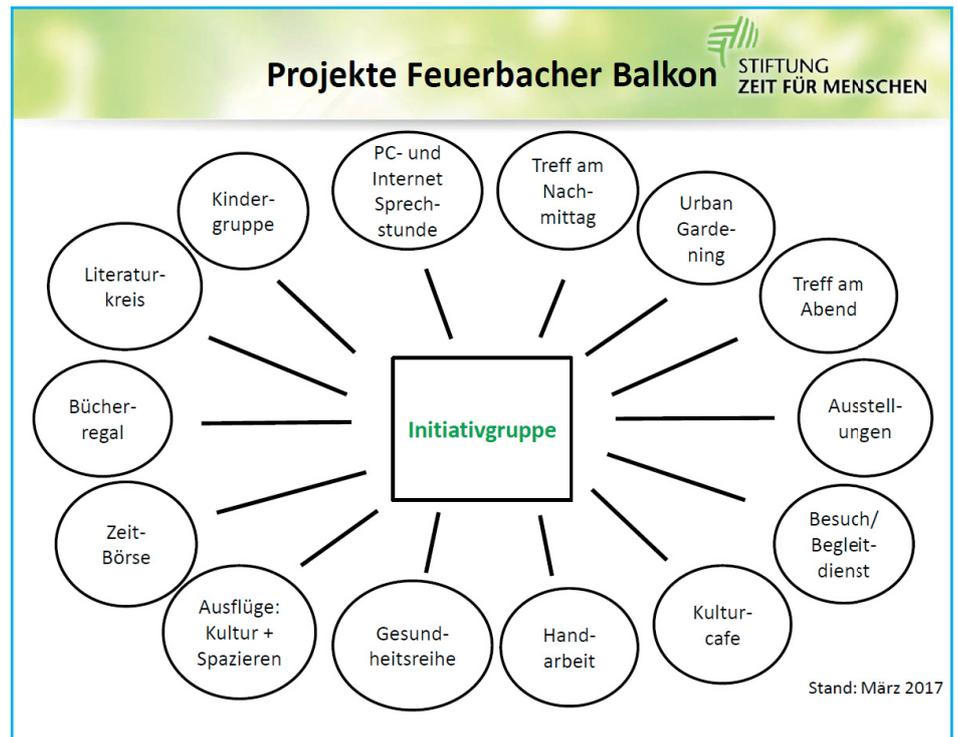


Quartiersarbeit

Vielfältiges Angebot zur Unterstützung des nachbarschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens

Mit der Realisierung des neuen Stadtquartiers wurde im Haus der Samariterstiftung ein Quartiersmanagement eingerichtet. Das Quartiersmanagement besteht aus der Quartierskoordinatorin und ehrenamtlichen Mitarbeitern. In die Quartiersarbeit vor Ort wird auch das weitere Umfeld des Quartiers mit einbezogen. Das Quartiersmanagement versucht insbesondere das Thema „Wohnen in der Nachbarschaft“ durch vielzählige Projekte zu fördern. Mit der Unterstützung der Samariterstiftung soll ein nachbarschaftliches Netzwerk entstehen, das sich gegenseitig unterstützt und gemeinsame Aktivitäten unternimmt. Dazu wird eine Vielzahl von Aktivitäten im Quartier angeboten (vgl. Abbildung 5), die von der Quartierskoordinatorin geleitet und von Ehrenamtlichen gestaltet werden. Darunter fallen zum Beispiel ein Besuchs- beziehungsweise Begleitsdienst für Senioren und der rege von den älteren Bewohnern in Anspruch genommene „Treff am Nachmittag“ im Café „Kitz 7“. Diese Räumlichkeit des Quartiershauses steht zu den Öffnungszeiten jedermann offen. Neben zahlreichen Angeboten für das ältere Publikum, wird von Oktober bis April auch einmal pro Woche eine Kindergruppe am Nachmittag angeboten. Darüber hinaus gibt es einen „Treff am Abend“, um auch die berufstätigen Bewohner einzubeziehen. Diese kommen jedoch meist nur zu außergewöhnlichen Veranstaltungen, wie zum Beispiel einem „Französischen Abend“ mit kulinarischer Begleitung, dem Sommerfest oder dem Bobby-Car-Rennen.

Abbildung 5: Projekte des Quartiersmanagements im Gebiet „Feuerbacher Balkon“ (Quelle: Samariterstiftung)



Zusammenfassende Betrachtung des Wohnquartiers

Der Feuerbacher Balkon ist ein neues urbanes Quartier mit hohen städtebaulichen Qualitäten und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Das Quartier entspricht den aktuell im Wohnungsbau intendierten hohen Wohndichten und ist gut in die Umgebung integriert. Zudem erfüllt das realisierte integrative Konzept des Feuerbacher Balkons mit den generationenübergreifenden Wohnformen und der energieeffizienten Wärmeversorgung die Ansprüche an modernes Wohnen. Nach Ansicht einiger Bewohner fehlt jedoch die bereits wieder geschlossene Bäckerei im Quartier. Auch hat sich aus Sicht mehrerer Eltern die Spielplatzgestaltung als wenig attraktiv erwiesen. Insgesamt verfügt das Quartier über eine altersgemischte Bewohnerstruktur mit überdurchschnittlich vielen jüngeren Familien sowie Ein- und Zweipersonenhaushalten im mittleren Alter. Ein besonders Merkmal des Feuerbacher Balkons ist das Quartiersmanagement. Es sorgt für vielfältige Freizeitangebote insbesondere für die älteren Bewohner im Quartier und dessen Umfeld und trägt darüber hinaus zum Gelingen guter Nachbarschaften bei.

Autoren:
Tobias Held
 Telefon: (0711) 216-98580
 E-Mail: tobias.held@stuttgart.de

Amelie Gula
 E-Mail: amelie.gula@icloud.com

1 Amelie Gula studiert Sozialwissenschaften an der Universität Stuttgart. Vom 3. April bis 19. Mai 2017 war sie als Praktikantin in der Abteilung Wirtschaft, Wohnen und Befragungen insbesondere im Sachgebiet Wohnen und Umwelt tätig.

Literaturverzeichnis:

Siedlungswerk (2013): Grün und urban. Stuttgart-Feuerbach, Feuerbacher Balkon. Stuttgart.

Steimle, Kathrin (2017): Feuerbacher Balkon. In: Simon-Philipp, Christina (Hrsg.): WohnOrte² – 90 Wohnquartiere in Stuttgart 1890 bis 2017. Stuttgart.

Strauß, Matthias; Schmitz-Veltin, Ansgar; Mäding, Attina (2017): Neubaubezieher in Stuttgart – Analyse zur Struktur der Bewohner und Haushalte in neu errichteten Wohnungen. In: Statistik und Informationsmanagement 76, Monatsheft 8/2017, S. 237-246.