



## **Sanierung Stuttgart 32 -Gaisburg-**

# **Jahresbericht 2022**

**der STEG Stadtentwicklung GmbH als Stadtteilassistentz  
vom 27. Januar 2023**

## Inhalt

Vorwort.....	3
1. Die Steuerungsgruppe.....	3
2. Auftaktveranstaltung für Eigentümerinnen und Eigentümer.....	4
3. Allgemeine Auftaktveranstaltung.....	5
4. Stand der kommunalen Projekte.....	5
3. Private Modernisierungen im Sanierungsgebiet.....	7
5. Verfügungsfondsprojekte.....	7
6. Öffentlichkeitsarbeit.....	8
Fazit und Ausblick.....	9
Abbildungsverzeichnis.....	10

## Vorwort

Der Gemeinderat beschloss am 12. Dezember 2017 die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Stuttgart 32 -Gaisburg-. Durch Beschluss des Gemeinderats erfolgte am 22. Oktober 2020 die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet. Die Sanierungssatzung wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 19. November 2020 rechtskräftig. Das Sanierungsgebiet wird im Bundes-Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP) mit Bundes- und Landesmitteln gefördert. Der zur Verfügung stehende Förderrahmen beträgt aktuell 1,2 Mio. EUR, kann aber durch Aufstockungen noch deutlich erhöht werden.

Hauptansprechpartnerin der Stadt Stuttgart und erste Ansprechpartnerin für die Förderung privater Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet ist Frau Miriam Schwarz. Unterstützt wird sie durch die STEG Stadtentwicklung GmbH, mit Hauptsitz im Stuttgarter Bohnenviertel, die im Frühjahr 2022 mit der Stadtteilassistenz beauftragt wurde. Für die Beratung privater Eigentümerinnen und Eigentümer, zu einer möglichen Förderung im Gebiet, wurde das Stuttgarter Büro ORplan beauftragt.

Nach dem erfolgreichen Auftakt in einer Eigentümerinformation am 05. Juli 2022 und einer öffentlichen Auftaktveranstaltung am 13. Juli 2022 ist im Sanierungsgebiet so einiges passiert. Der vorliegende Jahresbericht gibt einen Überblick über die Aktivitäten und Planungen im Gebiet. Das wichtigste Element ist dabei die „offene Bürgerbeteiligung“: Die Bürgerinnen und Bürger in Gaisburg und im Besonderen im Sanierungsgebiet haben die Möglichkeit, sich intensiv in den Prozess der Erneuerung des Stadtteils einzubringen. Dies geschieht über zahlreiche Veranstaltungen, die untenstehend beschriebene Steuerungsgruppe oder auch online über [www.gaisburg32.de](http://www.gaisburg32.de) sowie <https://www.stuttgart-meine-stadt.de/stadtentwicklung/s32/>.

## 1. Die Steuerungsgruppe

Eine breite Einbeziehung aller Bürgerinnen und Bürger, Institutionen und Initiativen soll zu einer nachhaltigen Verbesserung der Lebenssituation im Sanierungsgebiet Stuttgart 32 -Gaisburg- beitragen. Um dies zu erreichen, wurde eine Steuerungsgruppe gebildet. In der Geschäftsordnung wurden die Beziehungen zwischen den Beteiligten im Projekt Stuttgart 32 -Gaisburg- geregelt. Beteiligte sind engagierte Multiplikatoren aus der Bürgerschaft, Vertreter aus den Themen- und Projektgruppen, die modulare Stadtteilassistenz sowie die Politik und die Verwaltung. Die Steuerungsgruppe berät über die Struktur und Organisation der offenen Bürgerbeteiligung, insbesondere darüber, wie alle betroffenen Personen aus dem Sanierungsgebiet einbezogen werden können, welche Themen und Projekte mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickelt werden sollen und wie die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung kommuniziert und in den Stadtteil zurückgespiegelt werden. Des

Weiteren entscheidet die Gruppe über die Anträge für Verfügungsfondsprojekte. Diese werden im nachfolgenden Bericht beschrieben.

Die Steuerungsgruppe traf sich erstmals am 07. Juni 2022. Sie trifft sich seitdem vierteljährlich. „Gründungsmitglieder“ sind als Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen) Frau Miriam Schwarz, Herr Martin Holch und Frau Nina Förster, als Bezirksvorsteherin Frau Charlotta Eskilsson, Herr Jürgen Brand und Herr Federico Busarello, für die Evangelische Kirchengemeinde Stuttgart-Ost Herr Wolfgang Marquardt, für die Gesamtkirchengemeinde Stuttgart-Ost Herr Josef Laupheimer, für die Grundschule Gaisburg Frau Scheef und Frau Schmid, für den Verein Waldheim Gaisburg e.V. Freizeitheim Herr Vollrath, für das Stadtteil- und Familienzentrum Gaisenhaus Frau Katharina Ockert und Herr Frank Eulert, außerdem Stadtteilhistoriker Herr Elmar Blessing sowie für die modulare Stadtteilassistenz (die STEG) Frau Elisa Dauben, Frau Gabriele Bielinskaite, Herr Dr. Thomas Pfohl und Frau Dr. Christine Ott.

## 2. Auftaktveranstaltung für Eigentümerinnen und Eigentümer

Am 05 Juli 2022 fand eine Informationsveranstaltung für alle Eigentümerinnen und Eigentümer in der katholischen Herz-Jesu-Kirche in Gaisburg statt. Es wurden mehrere kurze Vorträge zu unterschiedlichen Themen, welche die Eigentümerinnen und Eigentümer betreffen, gehalten. Die Beiträge kamen von der Stadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen), dem Büro ORplan und der STEG Stadtentwicklung GmbH. Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Stuttgart informierten über die Bedeutung eines Sanierungsgebiets, dessen Ziele sowie städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und rechtliche Grundlagen. Des Weiteren wurde der Sozialplan erläutert, die Beratungs- und Fördermöglichkeiten erklärt sowie die Stadtteilassistenz vorgestellt.



Abbildung 1: Auftaktveranstaltung für Eigentümerinnen und Eigentümer

### 3. Allgemeine Auftaktveranstaltung

Am 13. Juli 2022 fand die Auftaktveranstaltung zum Sanierungsgebiet mit rund 50 Personen in der Gaisburger Kirche statt. Begrüßt wurden die Anwesenden von der Bezirksvorsteherin, Frau Charlotta Eskillson und der Projektleiterin vom Amt für Stadtplanung und Wohnen, Frau Miriam Schwarz. Moderator des Abends war Herr Dr. Thomas Pfohl vom Team der Stadtteilassistenten. Nach Kurzvorträgen des Amtes für Stadtplanung und Wohnen zu allgemeinen Themen zum Sanierungsgebiet und der Sozialplanung stellte die STEG Stadtentwicklung GmbH die Aufgaben der Stadtteilassistenten vor. Im Anschluss konnten sich die Anwesenden in Kleingruppen über ihre Wünsche und Vorstellungen zu den vier Themenfeldern "Verkehr", "Grün/Klima", "Leben in Gaisburg", und "Logo und Slogan" für das Sanierungsgebiet austauschen und über unterschiedlichste Aspekte diskutieren. Bei sommerlichen Temperaturen wurde zum Abschluss noch ein Gruppenfoto vor der Gaisburger Kirche aufgenommen.



Abbildung 2: Gruppenfoto der allgemeinen Auftaktveranstaltung

### 4. Stand der kommunalen Projekte

#### Umgestaltung der zentralen Straßen

Die Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs ist in allen Bereichen des Sanierungsgebietes erkennbar. Der Parkdruck im Versorgungszentrum und um die sozialen Einrichtungen ist hoch. Die Reduzierung der Verkehrsbelastung, eine Verbesserung des Verkehrsflusses und eine Neuordnung der Parkierung soll in den nächsten Jahren erreicht werden. Um zu untersuchen welche Maßnahmen dafür notwendig sind, wurde im Sommer 2022 das Verkehrsingenieurbüro BERNARD Gruppe beauftragt.

Die erste Veranstaltung zum Thema Verkehr und Mobilität fand im November 2022 statt. Das beauftragte Verkehrsingenieurbüro informierte über die aktuell

stattgefundene Verkehrszählung, für die Kameras im Stadtteil an verschiedenen Knotenpunkten aufgestellt wurden. Erste Konzeptideen für eine Neugestaltung der Verkehrsräume wurden ebenfalls diskutiert.



Abbildung 3: Veranstaltung zum Verkehrskonzept

Die Verkehrszählungen wurden im Dezember 2022 abgeschlossen und werden nun ausgewertet. Ziel ist es, bis Sommer 2023 ein Verkehrskonzept vorliegen zu haben, welches den Gremien vorgestellt werden soll.

### **Umgestaltung Spielplatz Hornbergstraße**

Da der Spielplatz in der Hornbergstraße in die Jahre gekommen ist, soll er im Zuge des Sanierungsgebiets Stuttgart 32 –Gaisburg– modernisiert werden. Aktuell wird das Projekt für die Ausschreibung vorbereitet, die Ende Februar 2023 erfolgen wird. Was sich, abgesehen vom Austausch der Gerätschaften, genau verändern wird, wird gemeinsam mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt erörtert. Damit die spätere Spielfläche den Kindern zusagt, soll im Rahmen einer Beteiligungsveranstaltung die Meinung von Kindern im Gebiet eingeholt werden. Die Kinderbeteiligung ist für den Juli 2023 geplant und wird in Kooperation mit dem Jugendamt erfolgen. Auch die Kenntnisse der Mitglieder der Steuerungsgruppe zur historischen Bedeutung des Spielplatzes und der mit Kontakt zu ortsansässigen Kindern sollen in das Projekt involviert werden.

### **Erweiterung des Sanierungsgebietes**

Das Sanierungsgebiet soll im März 2023 um folgende Bereiche erweitert werden: Klingebachanlage mit anhängenden Straßen Pfahlbronner Straße, Knödelstraße und Berglenstraße, Spielplatz Froschbeißer und einige Häuser in der

Hornbergstraße, die bisher ausgenommen waren. Die Erweiterung kommt damit den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger nach, die sich eine Aufnahme des Spielplatzes Froschbeißer sowie der Klingenbachanlage gewünscht hatten. Das Sanierungsgebiet entspricht damit beinahe wieder der Größe des damaligen Vorbereitenden Untersuchungen-Gebiets. Ein Sanierungsschild soll nach der Erweiterung prominent am Eingang zur Klingenbachanlage aufgestellt werden – gut sichtbar von der U-Bahn-Haltestelle „Gaisburg“.

### **3. Private Modernisierungen im Sanierungsgebiet**

Im Sanierungsgebiet Stuttgart 32 -Gaisburg- erhalten private Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer Fördermöglichkeiten aus den Mitteln der Städtebauförderung, inkl. eines Eigenanteils der Stadt Stuttgart. Der Zuschuss für umfassende Modernisierungen beträgt 25 Prozent der Gesamtbaukosten, wenn nach der Modernisierung die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 115 eingehalten werden (Basisförderung); er erhöht sich um 10 Prozent, wenn nach der Modernisierung die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 100 oder besser eingehalten werden (Bonusförderung). Im Januar 2023 ändern sich die Fördersätze. Für eine Basisförderung muss zukünftig das KfW-Effizienzhaus 85 erreicht werden. Weitere Zuschläge können gewährt werden, wenn es sich bei dem zu modernisierenden Gebäude um ein Kulturdenkmal handelt oder wenn der Stadt ein Belegungsrecht mit Mietpreisbindung eingeräumt wird. Zudem bietet das Einkommensteuergesetz für die Herstellungskosten über einen bestimmten Zeitraum eine jährliche erhöhte steuerliche Abschreibung.

Beraten werden die Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Architektin Heike Ebinger vom Büro ORplan. Die Kontaktvermittlung läuft über die Stadt Stuttgart.

Seit Beginn des Sanierungsgebietes fanden bereits 31 Erstberatungen privater Eigentümerinnen und Eigentümer statt (22 für umfassende energetische Modernisierungen und 9 für Nullvereinbarungen).

Bereits vier Eigentümer haben schriftliche Vereinbarungen zur Sanierung Ihrer Gebäude mit der Stadt Stuttgart abgeschlossen. Zwei davon erhalten einen Geldzuschuss für eine umfassende energetische Sanierung. Zwei Eigentümer haben Vereinbarungen für die erhöhte steuerliche Abschreibung abgeschlossen.

### **5. Verfügungsfondsprojekte**

In der Sanierungsmaßnahme Stuttgart 32 -Gaisburg- stellt das Land mit dem zusätzlichen Programm „nichtinvestive Städtebauförderung“ Mittel für Kleinprojekte zur Verfügung, die aus den Reihen der Bürgerschaft vorgeschlagen werden und von der Steuerungsgruppe zu genehmigen sind. Die mit max. 1.000 EUR geförderte Aktivität soll die Sanierungsziele unterstützen, z.B. durch die Förderung des Zusammenlebens von Menschen unterschiedlicher Generationen, die Vernetzung

unterschiedlicher Gruppen und Organisationen, die Unterstützung und Qualifikation von Selbsthilfe- und Bürgerengagement bzw. die Entwicklung von neuen Ansätzen und Formaten der Öffentlichkeitsarbeit und des Bürgerengagements.

Jedes Jahr stehen im Sanierungsgebiet über den Verfügungsfonds 7.500 EUR bereit. Das Antragsformular und die Vergabebestimmungen sind auf der Website [www.gaisburg32.de](http://www.gaisburg32.de) eingestellt.

Folgende Projekte wurden von der Steuerungsgruppe im Jahr 2022 bewilligt.

1. Anschaffung eines Lageplans von Gaisburg als **beispielbaren Bodenpläne**
2. **Beauftragung einer Grafikerin** für die Erstellung eines Logos für das Sanierungsgebiet Stuttgart 32 -Gaisburg-, in Zusammenarbeit mit der Grundschule Gaisburg.

## 6. Öffentlichkeitsarbeit

Damit den Gaisburger Bürgerinnen und Bürgern alle Informationen zum Sanierungsgebiet jederzeit zur Verfügung stehen, wurde die Internetseite [www.gaisburg32.de](http://www.gaisburg32.de) erstellt. Zu finden sind hier u.a. die Gebietsabgrenzung, Dokumentationen der bisherigen Veranstaltungen sowie Förderinformationen für private Eigentümerinnen und Eigentümer. Im Bereich „Kontakt & Team“ sind die Ansprechpartner der Stadt Stuttgart und des Gebietsbetreuers STEG benannt.

Auf der städtischen Homepage unter <https://www.stuttgart-meine-stadt.de/stadtentwicklung/s32/> besteht zusätzlich die Möglichkeit, sich auch aktiv online zu beteiligen, z.B. bei Fragebogenaktionen oder ausliegenden Planentwürfen. Eine entsprechende Verlinkung auf der erstgenannten Internetseite stellt der Zugang für alle Interessierten sicher.

Des Weiteren werden in regelmäßigen Abständen Newsletter per E-Mail an Interessierte versandt, entweder mit allgemeinen Informationen zum Sanierungsgebiet oder zu speziellen Themen, u.a. Verkehr, Kinder & Jugendliche. Bei Interesse am Newsletter, melden sich bitte bei der Stadtteilassistentin im Kontaktfeld auf der Sanierungswebsite.

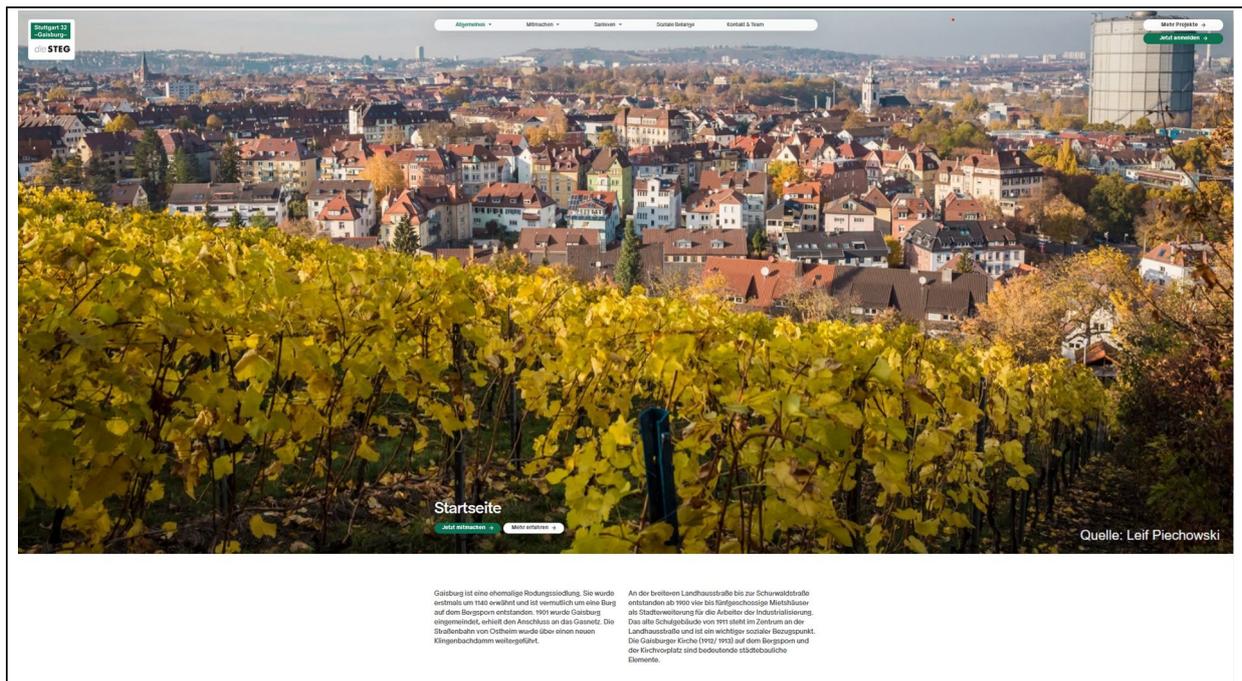


Abbildung 4: Sanierungswebsite [www.gaisburg32.de](http://www.gaisburg32.de)

## Fazit und Ausblick

Im vergangenen Jahr 2022 und dem ersten Jahr Sanierung wurden die Bausteine für die nächsten Jahre Sanierung gelegt: Es wurden erste Informationskanäle aufgebaut, eine Steuerungsgruppe ins Leben gerufen und durch die Stadt Stuttgart weitere Planungen in Auftrag gegeben. Jetzt heißt es geduldig sein und am Ball bleiben. In den ersten Jahren eines Sanierungsgebietes sind in der Regel wenig oder gar keine baulichen Maßnahmen erkennbar, da die Planung viel Zeit in Anspruch nimmt.

Mit Blick auf die angebotenen Beteiligungsveranstaltungen ist festzustellen, dass besonders das Thema Verkehr & Mobilität ein heiß diskutiertes Thema im Stadtteil ist, und dass hier das größte Interesse an Veränderung besteht.

Für die kommenden Jahre wird es wesentlich sein, den intensiven Projektvorbereitungen auch Maßnahmen folgen zu lassen, dies gilt insbesondere für die städtischen Projekte. Fertiggestellte private Modernisierungen führen als „gute Beispiele“ in der Regel zu einer weiterhin hohen Nachfrage nach Fördermitteln für private Eigentümerinnen und Eigentümer. Eile ist an dieser Stelle noch nicht geboten, die Sanierung Gaisburg 32 läuft bis mindestens 30.4.2030. Damit das Sanierungsgebiet einen Wiedererkennungswert bekommt und zukünftige Veröffentlichungen direkt im Kopf bleiben, wird eine Grafikerin Anfang 2023 mit Kindern der Grundschule Gaisburg ein Logo entwickeln. Auf das Ergebnis können wir gespannt sein.

Stuttgart, den 27.01.2023

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Auftaktveranstaltung für Eigentümerinnen und Eigentümer.....	4
Abbildung 2 Gruppenfoto der allgemeinen Auftaktveranstaltung.....	5
Abbildung 3 Veranstaltung zum Verkehrskonzept.....	6
Abbildung 4 Sanierungshomepage <a href="http://www.gaisburg32.de">www.gaisburg32.de</a> .....	8

*Die Rechte der Fotos liegen bei „die STEG Stadtentwicklung GmbH“*