

0. Aufgabe

Die städtebaulichen und sozialstrukturellen Probleme im Stadtteil Hallschlag sind seit langem erkannt und Gegenstand besonderer Bemühungen der jeweils zuständigen Ressorts in der Stadtverwaltung.

Punktuelle Interventionen, wie die Neugestaltung des Hattinger Platzes, aber auch umfassendere städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen, wie die Konversion der Reiterkaserne zum Kultur-, Freizeit- und Medienzentrum Römerkastell, haben es in der Vergangenheit nicht vermocht, eine nachhaltige Erneuerungs- und Entwicklungsdynamik einzuleiten.

Im Jahr 2005 haben die beiden größten Wohnungseigentümer im Hallschlag, die SWSG - Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH und die Wohnstätten Sindelfingen GmbH Revitalisierungsstudien mit dem Inhalt umfassender Bestandsaufnahmen und darauf basierender Konzepte zur Neuordnung und Ertüchtigung ihrer Wohnungsbestände vorgelegt.

Aufbauend auf diesen Überlegungen und bereits vorhergegangenen Erörterungen des Gemeinderats zu den Berichten "Armutsprävention im Hallschlag" und "Wohnen in der Großstadt" hat die Stadt nunmehr Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchführen lassen, deren Ergebnisse im vorliegenden Kurzbericht zusammengefaßt werden.

Danach sind die Notwendigkeiten einer Bündelung und Intensivierung der eingeleiteten Neuordnungsabsichten und das Erfordernis des Einsatzes des besonderen Städtebaurechts nach BauGB begründet und bestätigt.

Das ca. 63 ha umfassende Untersuchungsgebiet wird begrenzt durch die Löwentorstraße im Norden, die Botroper Straße im Osten, das Römerkastell und den Sparrhärmlingweg im Süden und endet im Westen an der Straße Hallschlag, Wetzlarer Straße und Mannheimer Straße. Bei den genannten Straßenzügen ist die Mannheimer Straße nicht Bestandteil des Gebietes.

Das Untersuchungsgebiet unterteilt sich in zwei Bereiche mit unterschiedlicher Ausprägung: rechts der Straße Hallschlag, geprägt durch den einfachen Siedlungsbau und bewohnt von Mietern mit einem sozial schwachen Status und links der Straße Hallschlag mit unterschiedlichen Gebäudetypen und Mietern mit einem besseren sozialen Status.

Das übergeordnete Planungsziel soll die Integration des Stadtteils in den städtischen Verbund Bad Cannstatt/ Stuttgart Nord sein. Dafür müssen folgende Voraussetzung geschaffen werden:

- **die soziale (Re-)Integration von Hilfsempfängern und anderen sozial schwachen Gruppen;**
- **die soziale Integration von Migranten und ihren Familien;**
- **eine sozialverträgliche Absicherung des demographischen Wandels;**
- **letztlich die Entwicklung einer deutlich breiteren sozialen Mischung mit dem Ziel einer nachhaltigen Stabilisierung und Aufwertung des Gebiets.**

1. Zusammenfassung

Eine der Besonderheiten der **städtebaulichen Einordnung** des Stadtteils - und eines seiner Hauptprobleme - ist die topographisch und stadtstrukturell bedingte Insellage. Bezüge zum weiteren Umfeld sind - wo überhaupt - nur sehr schwach entwickelt.

Der Stadtteil hat zudem keine eindeutige Mitte entwickelt. Die Einrichtungen der kommerziellen wie der sozialen Infrastruktur sind selbst wiederum auf eine Vielzahl kleinerer Inseln verteilt und leiden unter fehlenden Vernetzungen und mangelnden Synergien.

Entwicklungsgeschichtlich bedingt ist der Stadtteil ganz überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, wobei sich fünf, jeweils weitgehend homogen strukturierte Bereiche herausgebildet haben:

- das Quartier Süd mit den in den 1920er, 30er und 50er Jahren entstandenen Sozialwohnungsbeständen der Stadt (heute SWSG),
- das Quartier Nord mit in den 1960er und 70er Jahren entstandenen Wohnungen für Daimler-Benz-Mitarbeiter (heute Wohnstätten Sindelfingen),
- das Quartier Ost mit weiteren zur gleichen Zeit entstandenen Wohnungsbeständen der SWSG,
- das Quartier Mitte mit privaten Wohnungsbeständen "auf der Parzelle",
- das Quartier West mit in den 1950er und 60er Jahren entstandenen Wohnungsbeständen gehobeneren Standards des Bau- und Wohnungsvereins.

(In die weitere Entwicklung des Hallschlags einbezogen bleiben das Gebiet des Römerkastells und auch der Baublock Bilfinger Straße/Hartensteinstraße, deren besondere Strukturbedingungen allerdings derzeit noch keinen Handlungsbedarf nach besonderem Städtebaurecht begründen.)

Die **quantitativen und qualitativen Standards der Wohnungsbestände** dieser Quartiere differieren deutlich voneinander. So weist das Quartier Süd (SWSG) durchschnittliche Wohnungsgrößen auf, die deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt und - gemessen an der Raumzahl - bis zu 30% unter zeitgemäßen Mindeststandards liegen, während im Quartier Ost die durchschnittliche Wohnfläche (bei gleicher Raumzahl) um bis zu einem Drittel größer ist.

Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände wurden in den Quartieren mit deutlich unterschiedlicher Systematik und Kontinuität verfolgt.

Die größten Rückstände sind im Quartier Süd zu verzeichnen, wobei dies hier nicht zuletzt durch das Überwiegen von Einfachstwohnungsbau der Zwischen- und unmittelbaren Nachkriegszeit, verbunden mit damals noch wenig erprobten baukonstruktiven und bauphysikalischen Baumethoden erklärt werden kann.

Eine Besonderheit des Gebiets ist durch die **Eigentumverhältnisse** beschrieben. Während sich 71,1% der Gebäude im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften und 18,6% in privatem Eigentum befinden, sind 68,1% der Grundstücksflächen in städtischem Eigentum, 23,4% im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften und nur 6,4% in privatem Eigentum.

Der Stadtteil ist mit einer **Einwohnerdichte** von 143 Einwohnern pro ha vergleichsweise dicht besiedelt. Dies steht in deutlicher Diskrepanz zu Grundflächenzahlen, die teilweise die Grenzwerte der Baunutzungsverordnung deutlich unterschreiten.

Besonders im Quartier Süd ist die Situation durch ein Überwiegen von nach Raumzahl und Fläche zu kleinen Wohnungen bei großen, jedoch unspezifischen und kaum aneignbaren Grünflächen gekennzeichnet.

Ebenso unterschiedlich - und dabei in den jeweiligen Quartieren weitgehend homogen - zeigen sich die sozialkulturellen Strukturen.

Bei einem generell deutlich höheren Anteil von **Bewohnern mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit bzw. mit Migrationshintergrund** als im hier betrachteten Vergleichsmaßstab des Stadtbezirks Bad Cannstatt (der seinerseits entsprechende Werte über dem Stuttgarter Durchschnitt aufweist), konzentriert sich diese Bevölkerungsgruppe vor allem in den Quartieren Mitte, Süd und Ost.

Dies sind auch die Quartiere mit deutlich höheren Anteilen an **Kindern und Jugendlichen** (dabei wiederum von solchen mit Migrationshintergrund), während in den Quartieren West und Nord die **älteren Jahrgänge** und die Bewohner mit deutschem Abstammungshintergrund deutlich dominieren.

Im Vergleich zum Stuttgarter Durchschnitt ist der sozialkulturelle Status des Hallschlag vereinfacht beschrieben durch

- einen mehr als doppelt so hohen Anteil von HLU-Empfängern, Arbeitslosen und Wohngeldempfängern,
- einem doppelt so hohen Anteil älterer Jahrgänge mit Migrationshintergrund, wobei auch hier die Anteile der Hilfeempfänger proportional hoch liegen,
- entsprechend doppelt so hohen Anteilen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen ohne deutschen Paß bzw. mit Migrationshintergrund,
- dabei doppelt so hohen Anteil von Arbeitslosen unter 25 Jahren,
- deutlich geringeren Übertrittsquoten zum Gymnasium (auf der Carl-Benz-Schule wird hier nur eine Übertrittsquote von unter 25% des Stuttgarter Durchschnitts erreicht),
- schließlich einem doppelt so hohen Anteil von Jugendgerichtsfällen als im Durchschnitt der Stadt Stuttgart insgesamt.

Angeichts des demographischen Wandels einerseits und der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt andererseits muß befürchtet werden, daß die sich aus diesen Merkmalen ergebenden Problemlagen weiter verschärfen werden.

Hinzu kommt, daß ein großer Teil der Hilfeempfänger teilweise bereits seit mehreren Generationen in Abhängigkeit verharrt.

Die bisherigen Anstrengungen der Stadt Stuttgart, der Wohlfahrtsverbände, Kirchen und anderen Institutionen, auch der Wohnungsbaugesellschaften, haben an den Verhältnissen im Hallschlag im Grundsatz nichts zu ändern vermocht.

Dies wird nicht auf fehlendes Engagement, wohl aber auch auf bislang nicht ausreichend entwickelte Koope-

rationen und unzureichende Synergiewirkungen zurückgeführt.

Aus zahlreichen Schlüsselpersonengesprächen wird der Eindruck deutlich, daß die bisherigen Bemühungen eher jeweils auftragsorientiert, dabei aber zu wenig zielgruppenorientiert gewesen sind.

Im Untersuchungsgebiet verbinden sich demnach **städtebauliche Mängel und Konflikte** mit **sozialstrukturellen Mängeln und Konflikten**, die sich allein durch die bislang eingeleiteten Entwicklungen nicht werden regeln lassen.

Die Mängel in den Wohnungsbeständen, im Wohnumfeld - insbesondere in der Nutzbarkeit und Qualität der Grün- und Freiflächen und in der Infrastruktur gefährden bereits heute in Teilgebieten Lagequalitäten und Sicherung einer nachhaltigen Vermietbarkeit. Die sozialstrukturellen Schieflagen sind durch die bisherigen Anstrengungen allenfalls zu konservieren, nicht jedoch im Sinne einer (Re-)Integration des Stadtteils nachhaltig zu bessern.

Dabei ist nach den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen, vor allem aber auch der zahlreichen vorliegenden Vorgängeruntersuchungen der häufig zitierte Wissenschaftsstreit zwischen den Optionen

- ein solches Gebiet als großstadttypisches und großstadtnotwendiges "Substandardwohngebiet" zu stabilisieren

oder aber

- es durch eine konsequente Strategie des Aufbaus neuer, breiterer sozialer Mischungen zu revitalisieren

hier nicht mehr offen.

Die Alterungsprozesse, vor allem bei den Wohnungsbeständen der SWSG, der fortgeschrittene Zerfall des Stadtteils in einzelne, sich gegenseitig gegeneinander abgrenzende Teilgebiete, die gleichzeitige zunehmende Isolation des Stadtteils innerhalb der Stadtgesellschaft (die mit einer negativen Belegung des Stadtteilnamens nur einen Ausdruck unter anderen findet) sowie die fortschreitende innere Segregation lassen nur die zweite Option offen, wenn die Entwicklung zum sozialen Brennpunkt - vielfach wird für das Quartier Süd bereits heute dieser Begriff verwendet - vermieden werden soll.

Dabei sind die Voraussetzungen dafür, daß eine nachhaltige Ertüchtigung, Revitalisierung und damit auch langfristig wirksame Stabilisierung des Stadtteils bei entsprechendem Instrumenten- und Mitteleinsatz gelingen kann, durch die ebenfalls gegebenen städtebaulichen und Sozialinfrastrukturpotentiale beschrieben:

- Die Bebauung weist in großen Teilen des Gebiets eine bemerkenswerte städtebauliche Identität auf.
- Die vorhandenen Freiflächen stellen ein beträchtliches Potential für Nutzungsspezifizierung, -differenzierung und vor allem auch Aneignung durch die Bewohner dar.
- Die vorhandenen Einrichtungen der sozialen und - allerdings bereits mit Einschränkung - kommerziellen Infrastrukturen sind bei entsprechender Basisbevölkerung erhaltens- und ausbaufähig.
- Der Stadtteil wird durch den geplanten Schienenanschluß (U12) aus einer isolierten Randlage in die

Erreichbarkeit der inneren Stadt gerückt.

- Nicht zuletzt die Hochlage in der Stadtlandschaft und die entwicklungsfähigen Bezüge in die umgebende Landschaft hinaus privilegieren den Standort in besonderer Weise.
- Die soziale Infrastruktur kann sich auf eine Vielzahl von vorhandenen Einrichtungen und engagiertes, erfahrungsreiches Personal abstützen.
- Die Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner ist - sozialstrukturbedingt - zwar bislang wenig artikuliert, kann aber in einer zielgruppenorientierten und konzentrierten Zusammenfassung der bisherigen Aktivitäten (auch nach Auffassung örtlicher Gesprächspartner) deutlich gesteigert werden.
- Die den weitaus größten Teil der Wohnungsbestände verwaltenden Wohnungsbaugesellschaften sind in Vorbereitung beträchtlicher eigener Investitionen in ihre Bestände bzw. haben bereits begonnen, solche Investitionen in Modernisierung und Instandsetzung, aber auch in den Neubau von Wohnungen umzusetzen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben daher nicht nur die Notwendigkeit, sondern vor allem auch die Durchführbarkeit einer Stadterneuerungsmaßnahme nach besonderem Städtebaurecht (hier im vereinfachten Verfahren) belegt.

Sie empfehlen für ein im weiteren beschriebenen Gebiet aus den Quartieren Nord, Süd, Ost sowie aus Teilen von Mitte und West die **förmliche Festlegung nach § 142 BauGB** und für ein im einzelnen beschriebenes Neuordnungskonzept mit einem Gesamtvolumen von (im Saldo) unrentierlichen Kosten in Höhe von € 9,92 Mio. den Antrag auf Finanzhilfe aus dem **Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt"**.

Stuttgart, den 21.08.2006

ORplan / Dipl.-Ing. Clemens, Prof. Dipl.-Ing. Schwinge

2. Städtebauliche Einordnung

Bad Cannstatt - Hallschlag - ist geprägt durch seine isolierte Lage im Stadtteilgefüge. Bedingt ist diese Isolierung durch die Hochplateaulage im Norden des Stadtteils Neckarvorstadt, den Wall mit der dahinter liegenden Löwentorstraße im Norden und den Bahngleisen im Osten, im Westen durch die Löwentorstraße und den dahinter liegenden Sportanlagen und den Anlagen der Daimler Werke vor dem Stadtteil Birkenäcker.

Im Untersuchungsgebiet gibt es kein Zentrum; die wenigen dort ansässigen Einzelhandelsläden bilden im Bereich der Straße Hallschlag/ Straße am Römerkastell, am Hattinger Platz und zwischen den Hochhauszeilen Rostocker Str. 51-53 kleinere Zentren, die nur einen kleinen Teil des periodischen und aperiodischen Bedarfs abdecken. Gemeinbedarfseinrichtungen wie kirchliche Einrichtungen und Einrichtungen der Jugendsozialarbeit sind in dem Gebiet zahlreich vorhanden; sie bilden aber "Insellagen", da sie nicht auf einen Ort zentriert sind.

Geprägt ist das Gebiet vor allem durch die halböffentlichen Freiflächen zwischen den Siedlungsgebäuden, den häufig nicht nutzbaren öffentlichen Grünflächen und den topographischen Barrieren.

Über das Straßennetz ist das Gebiet nur über die Löwentorstraße mit Stuttgart-Nord und Mühlhausen und über die Straße Hallschlag mit Bad Cannstatt und Zuffenhausen verbunden. Eine Anbindung über die S-Bahn oder Stadtbahn fehlt ganz. Mit dem Bus kann nur Bad Cannstatt, Münster und Stuttgart-Nord erreicht werden. Es fehlt somit der direkte Bezug zur Innenstadt Stuttgarts.

Das Gebiet kann von seiner Ausprägung in fünf Quartiere eingeteilt werden: Das Quartier Süd ist geprägt durch einen weitgehend einheitlichen Siedlungsbau der SWSG mit einem einfachen Wohnungsstandard. Im Quartier Nord stehen Zeilenbauten und die das Stadtbild prägenden Hochhausscheiben der Wohnstätten Sindelfingen mit etwas gehobenen Standard. Im Quartier Ost sind zwei Zeilen des einfachen Siedlungsbaus und drei Zeilen mit gehobenem Wohnungsstandard im Eigentum der SWSG. Das Quartier Mitte ist zum einen geprägt durch die Blockrandbebauung mit einer Mischnutzung und Reihenhäusern, die alle im Privateigentum sind und zum anderen durch weiteren einfachen Siedlungsbau (teils Privateigentum, teils SWSG). Im Quartier West stehen weitere Zeilenbauten und zwei stadtbildprägende Hochhäuser mit weitestgehend gehobenerem Standard, die im Eigentum des Bau- und Wohnungsvereins, der SWSG und vereinzelt im Privateigentum sind.

3. Bestandsaufnahme

Ältester Siedlungskern des Stadtteils ist die Reiterkaserne. Die Reiterkaserne wurde als Dragonerkaserne Anfang des Jahrhunderts über den Resten eines römischen Kastells erbaut und zuletzt von den US-Streikkräften genutzt. Nach Freigabe der amerikanischen Militärareale sollte die frei gewordenen Reserveflächen für eine nachhaltige Verbesserung der Wohnungsversorgung genutzt werden. Der Umbau der Reiterkaserne stellte sich jedoch als eine besonders schwierige Planungsaufgabe dar, weil aufgrund der Kulturdenkmalei-

genschaft und des archäologischen Bodendenkmals Römerkastell einerseits und aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen andererseits die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt waren. Die Liegenschaft wurde 2001 an die MKM Römerkastell KG verkauft.

Die großmaßstäbliche Aufsiedlung des Untersuchungsgebietes begann erst in den 1920er Jahren. Im ersten Weltkrieg war in Stuttgart wie überall der Wohnungsbau eingestellt worden, so daß es nach dem Krieg zu einer großen Wohnungsnot kam. Zwischen 1921 und 1931 wurde daher auf insgesamt 105 ha. Bauland in acht eigenständigen Bauvorhaben ca. 1000 neue Wohnungen geschaffen.

Die Siedlung "Hallschlag" (Bereiche "Am Römerkastell" und "Auf der Steig") entstand in 3 Bauabschnitten zwischen 1925 und 1930 auf ca. 4 ha. Fläche. Hier wurde eine städtische Siedlung für Vertriebene, Flüchtlinge und Heimkehrer gebaut und nach dem II. Weltkrieg im Programm "Sozialer Wohnungsbau" weitergeführt. Es wurde standardisierter Geschoßwohnungsbau mit wenigen Wohnungstypvarianten, 3-4 geschossigen Zeilen vorwiegend in Nord-Süd Ausrichtung und quer verlaufenden Haupterschließungswegen und Nutzgärten zwischen den Gebäuden realisiert. In einer 2. Phase entstand bis Ende der 40er Jahre nördlich der Straße Auf der Steig weiterer Geschoßwohnungsbau mit billigeren und kleineren Wohneinheiten. Zur gleichen Zeit entstanden links der Straße Hallschlag Siedlungshäuser auf der Parzelle.

In den 50er/60er Jahren wurden durch den Bau- und Wohnungsverein am Sparrhärmlingweg/ Darmstädter Straße 3-4 geschossige Zeilen mit ausschließlicher Wohnnutzung erbaut. Diese unterscheiden sich von den Bauten der SWSG durch den besseren Wohnstandard (mit separatem Bad, Küche und Heizungsanlage), die Wohnungsgröße und der Ausstattung mit Freisitzen an allen Gebäuden.

Zur selben Zeit entstanden auch die Zeilen mit den Werkswohnungen der Daimler-Benz-Wohnungsbau im Norden des Gebietes, die ähnlich ausgestattet sind wie die Zeilen des Bau- und Wohnungsvereins.

In den 70er Jahren wurden durch die Wohnungsbaugesellschaft Wohnstätten Sindelfingen die zwei Hochhäuser an der Rostocker Straße erstellt. Die Wohnungen wurden dem damaligen Wohnstandard entsprechend errichtet und waren für Mitarbeiter von Daimler als Mieterschaft ausgerichtet. Außerdem wurden die drei 6 bis 8 geschossigen Zeilen im östlichen Quartier errichtet, die heute im Eigentum der SWSG sind.

1992 wurden nach dem Abzug der amerikanischen Streikkräfte auf dem Gelände der ehemalige McGee-Kaserne durch die SWSG drei Gebäudekomplexe mit ca. 50 Sozialwohnungen errichtet und in der denkmalgeschützten wilhelminischen Kaserne ein Nachbarschaftszentrum für den Hallschlag geschaffen.

Das größte Problem in diesem Gebiet stellt die relativ hohe Einwohnerdichte bei gleichzeitig niedriger baulicher Dichte dar (GRZ/GFZ). Die Sozialwohnungen sind überwiegend sehr klein und gemessen an der Raumzahl und Flächengröße überbelegt.

Das Untersuchungsgebiet

Ein Großteil des noch anzutreffenden, aber stetig alternden Wohnungsbestandes (54,4%) ist vor 1949 entstanden. Dabei sind überalterte Bestände räumlich konzentriert in den Quartieren Süd und Mitte anzutreffen.

Die baukonstruktiven und bauphysikalischen Experimente insbesondere im Wohnungsbau zwischen Ende der 20er und Anfang der 50er Jahre (Kessler-Wände u.a.) verbürgen viele Probleme wie schlechter Schallschutz und fehlender Wärmeschutz, aber auch eine eingeschränkte Veränderbarkeit im vorgegebenen konstruktiven Gefüge.

Die Standardisierung und Typisierung (durch Baubürgermeister Dr. Siegloch Ende der 20er Jahre eingeführt) erschwert ebenfalls erheblich eine nachhaltige Ertüchtigung aufgrund der Reduzierung auf wenige, flächenminimierte Grundrißtypen. Die erhofften Kosteneinsparungen wurden übrigens damals durch die industrialisierte Bauweise nicht erreicht.

Ein wesentlicher kleinerer Teil des Wohnungsbestandes stammt aus der Zeit nach 1976 (ca. 8,6%).

| | |
|--|-----------------------------------|
| Bausubstanz bis 1948: | 54,6% (vgl. Bad Cannstatt: 57,0%) |
| Bausubstanz 1949 - 1968: | 22,8% (vgl. Bad Cannstatt: 33,5%) |
| Bausubstanz nach 1976: | 8,6% (vgl. Bad Cannstatt: 9,5%) |
| (Quelle: Lieka 2004 - wegen der höheren Prägnanz wird hier nicht mit dem nivellierenden Stuttgarter Durchschnitt, sondern mit Vergleichswerten des Stadtbezirks verglichen.) | |

Nach der Bestandserfassung der Wohngebäude zum 31.12.2004 ist eine durchschnittliche Wohnung im Untersuchungsgebiet 64 qm groß und verfügt über 3 Zimmer. Beim Vergleich des Wohnungsangebotes ist festzustellen, daß vor allem Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern in dem Gebiet fehlen.

| | |
|--|-------------------------------------|
| Wohnungen mit 1 - 2 Räumen (einschl. Küche): | 10,09% (vgl. Bad Cannstatt: 10,74%) |
| Wohnungen mit 3 Räumen (einschl. Küche): | 20,80% (vgl. Bad Cannstatt: 23,09%) |
| Wohnungen mit 4 Räumen (einschl. Küche): | 54,25% (vgl. Bad Cannstatt: 42,77%) |
| Wohnungen 5 und mehr Räumen (einschl. Küche): | 14,85% (vgl. Bad Cannstatt: 23,39%) |
| (Quelle: Angaben des statistischen Amtes zum 31.12.2004) | |

In den einzelnen Quartieren weist eine durchschnittliche Wohnung folgende Größen auf:

| | | |
|-----------------|----------|---------|
| Quartier Süd: | 3 Zimmer | 58,2 qm |
| Quartier Nord: | 3 Zimmer | 73,2 qm |
| Quartier Ost: | 3 Zimmer | 77,7 qm |
| Quartier Mitte: | 3 Zimmer | 63,5 qm |
| Quartier West: | 3 Zimmer | 65,1 qm |

Beim Vergleich stellt man fest, daß vor allem im Quartier Süd die Wohnungsgrößen weit unter dem Stuttgarter Durchschnitt liegen.

Zu der Ausstattung der Wohnungen mit Heizungen und Bädern konnte keine Auswertung durchgeführt wer-

den, da die zur Verfügung stehenden Daten aus der statistischen Erhebung von 1987 stammen und somit nicht dem heutigen Stand entsprechen.

59,7 % des Gebäudebestandes im Gebiet verfügen über 3-4 Geschosse; 35,3% der Gebäude haben 1-2 Geschosse und 1,2% der Gebäude sind Hochhäuser mit mehr als 8 Geschossen.

Eigentumsverhältnisse, Grundstücksnutzungen

Im Untersuchungsgebiet sind nur 6,4% der Grundstücksflächen im privaten und 2% im kirchlichen Eigentum. 23,4% der Grundstücksflächen sind im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften/-gesellschaften und 68,1% im städtischen Eigentum.

Bei den Gebäuden sind 71,1% im Eigentum von Wohnungsgesellschaften und 3,7% im Eigentum der Stadt. Nur 18,6% der Gebäude sind im privaten, 0,8% im kirchlichen, 5,3% im wirtschaftlichen und 0,5% im sonstigen Eigentum. Bei den Gebäuden im privaten Eigentum handelt es sich vorwiegend um Reihenhäuser und Geschößwohnungsbau mit Eigentumswohnungen.

Im Untersuchungsgebiet überwiegt die Wohnnutzung. Es sind jedoch kleinere Einzelhandelsgeschäfte und private Dienstleistungsbetriebe an der südlichen Straße Hallschlag, an der Straße Am Römerkastell, zwischen den Hochhauszeilen Rostocker Str. 50-53 und vereinzelt im Gebiet vorhanden. Die Betriebe sind vorwiegend in eingeschossigen Gebäuden oder im Erdgeschoß von Mehrgeschoßwohnbauten untergebracht.

Verkehr

Das Gebiet ist durch den öffentlichen Nahverkehr und das Straßenverkehrsnetz nicht ausreichend erschlossen.

Das Stadtbild wird durch die parkenden Autos stark beeinflusst. Ein großes Stellplatzdefizit besteht vor allem aufgrund des schlechten ÖPNV-Netzes/ des fehlenden Stadtbahnanschlusses.

4. Sozialdaten

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Einwohner: | 9.040 Einw. |
| Einwohnerdichte: | 143 Einw./ ha |
| Einwohnerentwicklung (seit 1995): | -2,5% |

Zum Berichtszeitpunkt stellt sich das Untersuchungsgebiet wie folgt dar:

| | |
|---|------------------------------------|
| Anteil mit deutscher Staatsangehörigkeit: | 58,3% (vgl. Bad Cannstatt: 64,8%) |
| darunter zwischen 18 und 45 Jahren: | 25,36% (vgl. Bad Cannstatt: 39,8%) |
| darunter unter 18 Jahren: | 27,7% (vgl. Bad Cannstatt: 21,6%) |
| Anteil mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit: | 41,7% (vgl. Bad Cannstatt: 35,2%) |
| darunter zwischen 18 und 45 Jahren: | 42,1% (vgl. Bad Cannstatt: 49,2%) |
| darunter unter 18 Jahren: | 22,8% (vgl. Bad Cannstatt: 17,9%) |

Unterteilt nach den Quartieren liegt der Anteil der Bewohner ohne deutschen Paß:

| | |
|---------------------------------------|------------|
| im Quartier Süd: | bei 52,3 % |
| im Quartier Ost: | bei 53,3 % |
| im Quartier Nord: | bei 29,6 % |
| im Quartier Mitte: | bei 45,5 % |
| im Quartier West: | bei 23,5 % |
| (Quelle: Einwohnermelderegister 2005) | |

Beim Vergleich der Anteile kann festgestellt werden, daß besonders in den Quartieren Süd und Ost der Ausländeranteil deutlich über dem Bad Cannstatter Durchschnitt liegt.

| | |
|--|------------|
| Privathaushalte: | 3.635 HH |
| durchschnittliche Haushaltsgröße: | 2,5 EW/ HH |
| (Quelle: berechnet aus Lieka und Einwohnermelderegister 2005): | |

Nach den allerdings nur sehr einschränkend repräsentativ zu wertenden Befragungsergebnissen halten über 53,3% der Eigentümer ein Sanierungsverfahren für dieses Gebiet für notwendig. 16,7% der Eigentümer wären bereit, sich aktiv an der Neugestaltung des Gebietes zu beteiligen; 43,% wären bedingt dazu bereit. Abbrüchen im Zuge von Neuordnungskonzepten steht man jedoch überwiegend ablehnend gegenüber. Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden würden ca. 46,7% der Eigentümer eine Sanierungsförderung in Anspruch nehmen.

Nach Aussagen der Schlüsselpersonen könnte die derzeit noch verhaltene Mitwirkungsbereitschaft durch professionelle Anleitung und Motivatoren wie nachbarschaftliche Projekte erheblich erhöht werden.

Über 70% der Bewohner leben gerne in dem Untersuchungsgebiet und nur 19,6% geben an, Umzugsabsichten zu haben. Die meisten Bewohner (28,9%) geben jedoch an, daß ein Umzug zu finanziellen Problemen führen könnte. Durch Sanierungsmaßnahmen erhoffen sich die Bewohner größere und ruhigere Wohnungen mit Balkonen und mehr Stellplätzen

Übersicht:

| | |
|--|----------------------|
| Die Notwendigkeit der Sanierung bestätigen | 53,3% der Eigentümer |
| Modernisierungsabsichten bekunden | 22,2% der Eigentümer |
| Investitionsbereitschaft erklären | 51,4% der Eigentümer |

5. Zur Befragung der Betroffenen

Die frühzeitige Erörterung der für eine Sanierung notwendigen Vorkehrungen und Maßnahmen mit Eigentümern, Anwohnern und Betriebsinhabern, die jeweils auch Eigentümer bzw. Pächter und Mieter sein können, soll zur Mitwirkung und Durchführung anregen. Im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wird dann eine weitergehende Modernisierungsberatung zu ermöglichen sein. Die Befragungen der Anwohner dienen zugleich der Vorbereitung der Sozialplanung. Alle Fragebögen unterliegen, wie alle anderen persönlichen Daten und Auskünfte zur Sanierung dem Datenschutz.

Anhaltspunkte zu Erneuerungsbedarf und Erneuerungschancen ergab die Befragung der Betroffenen auf zwei Wegen:

1. Durch Verschicken von 3-seitigen Fragebögen an die Haushalte, von 2-seitigen Fragebögen an die Betriebe und 5-seitige Fragebögen an die Eigentümer, die entweder angekreuzt oder ausgefüllt und mit Erläuterungen ergänzt werden konnten.
2. Durch Einzelgespräche mit sogenannten Schlüsselpersonen, d.h. Personen, die bestimmte Bewohnerinteressen in diesem Gebiet vertreten bzw. mit den örtlichen Verhältnissen besonders vertraut sind.

Insgesamt wurden ca. 3.635 Haushalte, ca. 200 Eigentümer, davon die Hälfte im Gebiet wohnend, und um die 50 Betriebe mittels Fragebogen im Zeitraum von Ende April bis Ende Juni 2006 beteiligt.

| | |
|---------------------------------------|------------|
| Von 833 Eigentümern haben geantwortet | 30 (12%); |
| von 50 Betrieben | 9 (18%); |
| von ca. 3.635 Bewohnerhaushalten | 401 (11%). |

Die Auswertung der Befragung weicht in vielen Fällen vom statistischen Datenmaterial der Stadt Stuttgart ab. Dies ist durch geringen Rücklauf bestimmter Befragungsgruppen (z.B. Ausländer) zu erklären. Damit kann das Befragungsergebnis nur als Tendenz gesehen werden.

Die Beurteilung durch die Eigentümer und Bewohner

Die Befragung der Eigentümer und Bewohner hat ergeben, daß sich die Unzufriedenheit auf siedlungstypische Problemlagen und Qualitätsdefizite einerseits und teils gehobene Standortansprüche andererseits konzentriert. Zusammenfassend können folgende Anregungen genannt werden:

zum Wohnumfeld

- Schaffung von größeren Wohneinheiten durch Zusammenlegung von den bestehenden Wohneinheiten oder Abriß und Neubau
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien

- Nachrüstung mit Balkonen
- Ermöglichung des Erwerbs von Wohnungen
- Nachrüstbedarf an Warmwasseraufbereitung, Wärmeisolierung, Schallschutz und Heizungsanlagen
- Große Zufriedenheit mit dem Wohnort
- Bedarf an Einzelhandel
- Öffnung der Reiterkaserne zum Untersuchungsgebiet
- Neugestaltung der halböffentlichen Grünanlagen und Müllaufbewahrungen an den Gebäuden

zum öffentlichen Raum

- Schaffung von Stellplätzen, Quartiersgaragen
- Begrünung des öffentlichen Raumes
- Bolzplätze für Jugendliche in Abstand zu Wohngebäuden
- Kleinkinderspielplätze in Wohnortnähe

zum Verkehr

- Anbindung des Gebietes an die Stadtbahn

zur sozialen Infrastruktur

- Schaffung von Kindertagesstättenplätzen
- Ganztagsbetreuung in Schulen und Kindergärten
- Besseres Durchmischen der Bewohnerschaft
- Verbesserung der Sprachbarrieren unter den Bewohnern
- Stärkeres Ahnden von Kleinkriminalität und Vandalismus

Die meisten Eigentümer und Bewohner beschreiben die Gebäude im Untersuchungsgebiet mit geringen oder keinen Mängeln. Die Eigentümer sagen aus, daß über 72 % der Wohnungen mit einer modernen Heizungsanlage und 93,3% mit einem separatem Bad und Küche ausgestattet sind. Es wird jedoch angemerkt, daß es offensichtlich den Befragten Schwierigkeiten bereitete, ihre Wohnungsausstattung eindeutig zu definieren, und daher häufig Mehrfachnennungen erfolgt sind, die nicht eindeutig gewertet werden können, oder keine Angaben gemacht wurden.

6. Zur Befragung der Schlüsselpersonen und der Träger öffentlicher Belange

Schlüsselpersonen

Im Zeitraum von Mitte Mai bis Anfang Juli 2006 wurden mit verschiedenen Gesprächspartnern sogenannte Schlüsselpersonengespräche geführt. Diese Personen verfügen aufgrund ihres Standes und beruflichen oder ehrenamtlichen Engagements über vertiefte Kenntnisse der Verhältnisse im Untersuchungsgebiet und der Interessen der Betroffenen.

Die Schlüsselpersonen betonen die hohe Identifikation der Bewohnerschaft mit dem Ort. Die Gebäude werden als allgemein in einem mittleren (links der Straße Hallschlag) und besonders schlechten Zustand (rechts der Straße Hallschlag) beschrieben. Aus ihrer Sicht sollte sich ein Sanierungsverfahren auf die Gebäude der SWSG und der Wohnstätten Sindelfingen beschränken, da hier die größten Mängel im städtebaulichen Gefüge wie auch in der sozialen Infrastruktur im Gebiet vorzufinden sind. Ein verpaßter Eingriff in die Entwicklung würde sich nachhaltig auf die angrenzenden Stadtteile auswirken. Die Anregungen der Bewohner und Eigentümer werden mit folgenden Informationen ergänzt:

zur Einstellung zur Sanierung

- Die Mitwirkungsbereitschaft wird bei den Bewohner des Gebietes gering eingeschätzt, könnte sich aber durch zielgruppenorientierte Motivationsarbeit deutlich erhöhen
- Die Gebäude der beiden Wohnungsgesellschaften sind besonders in Bezug auf die Größe, Ausstattung und das Wohnumfeld zu modernisieren

zur Nachverdichtung und Neuordnung

- Neuordnung von Grundstücken mit städtebaulichen Mißständen

zur Bevölkerungsstruktur und sozialen Integration

- Breitere soziale Mischung

zu Funktionsordnung, Städtebauliches Gefüge und Gebietstyp

- Schaffung zentraler Treffpunkte

zu Bodenmarkt und Privatinvestitionen

- Schaffung von größeren Eigentumswohnungen

zu Einzelhandel/ Dienstleistungen und Sicherung von Unternehmensstandorten

- Im westlichen Quartier ist die Versorgung des periodische Bedarfs sicherzustellen
- Der bestehende Einzelhandel sollte am Ort gehalten werden
- Die Ansiedlung von weiteren Betrieben und Dienstleistungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und Lehrstellen wäre wünschenswert

zu Freiraumangebot und Umweltqualität, Freizeitverhalten

- Neugestaltung der Gemeinschaftsgrünflächen
- Herstellung von Kinderspielplätzen in Wohnortnähe
- Schaffung von Sportflächen und -hallen

zu Verkehrsabwicklung und Parkraumbewirtschaftung

- Verbesserung der Verkehrsleitung auf den Hauptverkehrsstraßen
- Ausbau der Barrierefreiheit von Fußwegenetzen und von Überquerungsmöglichkeiten

- Anbindung des Gebietes an die Stadtbahn/ Verbesserung des ÖPNV-Netzes
- Herstellung von Tiefgaragen

zur Sozialen Infrastruktur

- Förderung des betreuten Wohnens
- Sprachförderung für Kinder, Jugendliche und Eltern mit Miigrationshintergrund
- Erziehungshilfen für Eltern
- Treffpunkte für muslimische Mädchen
- Treffpunkte und Betreuungsmöglichkeiten für Senioren mit Migrationshintergrund

Die Beurteilung durch die Fachbehörden

Von 58 Trägern öffentlicher Belange (TÖB) und städtischen Dienststellen haben 30 mit einem Antwortschreiben reagiert (52%). Bei der Mehrheit der beteiligten Träger öffentlicher Belange fanden die vorbereitenden Untersuchungen Zustimmung. Folgende Anregungen wurden zur weiteren Erörterung geäußert:

- Der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen sollte durch baulicher Veränderung nicht gestört werden.
- Die wohnortnahe Versorgung mit Waren über den Einzelhandel sowie die gastronomischen Einrichtungen und Dienstleistungen sollte nachhaltig sichergestellt werden.
- Die Belange des Linienbusverkehrs ist bei Neugestaltung den Straßenräume zu berücksichtigen; die vorhandenen Bushaltestellen sind zu erhalten; Einbeziehung der Stadtbahnlinie U12 nach 2010.
- Ein kleiner Teil des Gebietes ist unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig; vorhandene altlastenverdächtige Flächen/ Schadensfälle müssen berücksichtigt werden.
- Es wird auf den Bestandsschutz von Gewerbebetrieben i.V.m. der Anwendung des § 1 Abs. 10 Bau NVO hingewiesen.
- Es wird auf die Erhaltung der Kulturdenkmale im Gebiet hingewiesen; als erhaltenswert werden auch die Wohnbauprojekte Hallschlag I, II und III sowie die Bauzeilen Weckherlinstr. 2-8, Sparrhärmlinweg 2 und Hallschlag Str. 17-19 eingestuft. Die katholische Kirche Rupert-Mayer in der Koblenzer Straße und die Laubenganggebäude Dessauer Str. 1-9 und Lübecker Str. 2-10 sollten ebenfalls erhalten werden.
- Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen; größere Bodeneingriffe sind abzustimmen.

7. Konflikt- und Defizitanalyse

Städtebauliche Mängel und Konflikte

Die städtebauliche Analyse und die Auswertung der statistischen Daten und der eigenen Erhebung lassen im Gesamtergebnis Mängel und Defizite im Untersuchungsgebiet feststellen.

Grundstücksflächen

- Mängel im Wohnungsbestand (einheitliche Wohnungsgrößen mit schlechter Ausstattung)
- Mangelhaftes Wohnumfeld
- Mängel im städtebaulichen Gefüge

Öffentlichen Flächen

- Schlecht nutzbare Gemeinschaftsflächen
- Mangelhafte Kinderspielplätze und Bolzplätze;
- Emissionskonflikte zwischen Wohnbauten und Bolzplätzen
- Schlecht nutzbare öffentliche Grünflächen
- Schlechte Aufenthaltsqualität auf dem Hattinger Platz und Nastplatz
- Mangelhafte fußläufige Anbindungen und Querungsmöglichkeiten

Verkehrsflächen

- Mangelhafte Gestaltqualität des Straßenraumes
- Emissionskonflikte bei Wohnbauten durch Verkehrsbelastung
- Hoher Stellplatzbedarf aufgrund der schlechten Anbindung durch den ÖPNV

In den Schlüsselpersonengesprächen wurden folgende städtebaulichen Mängel und Konflikte genannt:

Grundstücksflächen

- Mangelhaftes Angebot an Wohnungen (geringe Größen, nicht barrierefrei)
- Vermüllte und schlecht nutzbare Gemeinschaftsgrünanlagen
- Brach liegende Grundstücksflächen
- Fehlende Einkaufsmöglichkeiten (Quartier West, Süd)

Öffentlichen Flächen

- Fehlende Kinderspielplätze in Wohnortnähe in allen Teilen des Gebietes
- Fehlende Sportflächen und -hallen
- Vorhandene Fußwege mit Barrieren (z.B. Treppen);
- Fehlender zentraler Treffpunkt, z. B. Marktplatz

Verkehrsflächen

- Mangelhafte Verkehrsleitung auf den Hauptverkehrsstraßen
- Mängel im ÖPNV-Netz.

Mängel und Konflikte in der sozialen Infrastruktur

Die eigene Erhebung der sozialen Infrastruktur durch Auswertung der Statistiken und Informationen der Stadt Stuttgart haben folgende Mängel deutlich gemacht:

Kinder und Jugendliche

- Nicht ausreichende Sprachförderung für Kleinkinder und Eltern
- Die Aktivitäten der Schulen und der Jugendsozialarbeit haben Mängel in der effektiven Vernetzung
- Geringere Anzahl an Grundschulschülern, die den Übergang zu einer Realschule oder Gymnasium schaffen als im Stuttgarter Durchschnitt
- Fehlendes Hilfesystem im Übergang von der Schule in den Beruf
- relativ hohe Jugendkriminalität

Mädchen und Frauen

- Fehlende Angebote und Treffpunkte für Mädchen und Frauen

Familien

- Fehlender zentraler Treffpunkt für die Bewohnerschaft
- Fehlende niederschwellige Anlaufstellen (z.B. Beratung in Ämterangelegenheiten)
- Fehlende Lebensberatung für die Bewohner (Lebensziele, Ernährung, Bewegung)
- Fehlende Räumlichkeiten für ausländische Gruppierungen/ Religionsgemeinschaften

Problemgruppen

- Zu hoher Anteil an Bewohner ohne deutschen Paß/ mit Migrationshintergrund
- Zu hoher Anteil an Hilfsempfängern
- Ansteigende Kleinkriminalität

Bei den Gesprächen mit den Schlüsselpersonen wurden folgende Mängel und Konflikte in der sozialen Infrastruktur genannt:

Kinder und Jugendliche

- Nicht ausreichende Sprachförderung für Kinder mit Migrationshintergrund
- Schlechter Ruf der Schulen
- Kinder und Jugendliche wachsen in einem problematischen familiären Umfeld auf
- Kinder und Jugendliche werden zu sehr behütet (dadurch fehlende Eigenständigkeit)

Mädchen und Frauen

- Fehlende Treffpunkte für türkische Frauen und Mädchen

Familien

- Barrieren innerhalb der Bewohnerschaft aufgrund der verschiedenen Sprachen/ Kulturen
- Fehlende Ausbildungsplätze und Arbeitsstellen für die Bewohnerschaft
- Fehlender Bezug zu Orten außerhalb des Gebietes/ des Stadtbezirkes

Senioren

- Fehlende Treffpunkte und Betreuungsmöglichkeiten für Senioren mit Migrationshintergrund

Problemgruppen

- Ballung von problematischer Bewohnerschaft in bestimmten Teilgebieten

Allgemein

- Schlechter Ruf des Stadtteils Hallschlag

8. Chancen- und Potentialanalyse**Städtebauliche Chancen und Potentiale**

Das Untersuchungsgebiet weist neben den Mißständen ein hohes Potential an städtebaulicher Qualität auf. Folgende Chancen und Potentiale wurde über die eigene Erhebung fest gestellt:

Grundstücksflächen

- Die Art der Bebauung weist eine starke städtebauliche Identität auf
- Wohnungsnaher und hoher Grünflächenanteil
- Hohe Anzahl an Gebäuden für den Gemeinbedarf
- Kleinere Handelsgeschäfte und Lebensmitteldiscounter sind für den periodischen Bedarf vorhanden

Öffentlichen Flächen

- Sportflächen in der Nähe des Untersuchungsgebietes
- Große Anzahl an betreuten Kinderspiel- und Bolzplätzen

Verkehrsflächen

- Geplante Anbindung des Untersuchungsgebietes an das Stadtbahnnetz
- Niedrige Verkehrsbelastung auf den Nebenverkehrsflächen

Die Schlüsselpersonen haben folgende städtebaulichen Potentiale in diesem Gebiet genannt:

Grundstücksflächen

- Hoher Grünflächenanteil

Öffentlichen Flächen

- Große Anzahl an Kinderspiel- und Bolzplätzen
- Fußläufige Verknüpfungen innerhalb des Gebietes vorhanden

Verkehrsflächen

- Niedrige Verkehrsdichte innerhalb der Wohngebiete
- Gute Anbindung des Gebietes mit vier Buslinien

Chancen und Potentiale in der sozialen Infrastruktur

Bei der eigenen Erhebung der sozialen Infrastruktur durch die Auswertung der Daten der Stadt Stuttgart haben können folgende genannt werden:

Kinder und Jugendliche

- Vielfältiges Angebot an Kinder- und Jugendsozialarbeit
- Sprachförderung in Kindergärten und Schulen
- Bereits eingerichtete Möglichkeiten der Ganztagesbetreuung von Kindern und Jugendlichen

Mädchen und Frauen

- Angebote für Mädchen durch die Jugendsozialarbeit
- Angebote für Frauen im Nachbarschaftszentrum

Familien

- Hohe Anzahl an Gemeinweseneinrichtungen
- Angebote an sozialer und gesundheitlicher Beratung für Familien

Senioren

- Betreuungsangebote und Aktivitäten für Senioren durch die AWO und den Kirchengemeinden

Problemgruppen

- Schuldenberatung der SWSG
- Bazare zum Erwerb von gebrauchten und billigen Gegenständen (Kirchengemeinde)

Allgemein

- Nachbarschaftszentrum als Anlaufstelle für die Bewohner

Die Schlüsselpersonen haben folgende Chancen und Potentiale bei der sozialen Infrastruktur genannt:

Kinder und Jugendliche

- Sprachförderung in den Kindergärten und Schulen
- Ausreichendes Betreuungsangebot der Kinder- und Jugendsozialarbeit
- Gute Schulprogramme

Mädchen und Frauen

- Angebote für Mädchen und Frauen vorhanden

Familien

- Großes Angebot an Beratungsstellen

Senioren

- Begegnungsorte und Aktivitäten für Senioren

Problemgruppen

- Geringe Konflikte unter der Bewohnerschaft

Allgemein

- Hohe Verbundenheit mit dem Wohnort
- Hohe Anzahl an Gemeinweseneinrichtungen
- Nachbarschaftstreff und Römerkastell als Potential für das Gebiet
- Hattinger Platz als wichtiger Treffpunkt

Die Aussagen der Schlüsselpersonen zu den Mängeln und Konflikten wie auch zu den Chancen und Potentiale decken sich nicht immer mit den eigenen Erhebungen. Einige Informationen konnten nur aus der Schlüsselpersonenbefragung abgeleitet werden, insbesondere die zu dem sozialen Umfeld der Bewohner. Diese Gespräche waren daher ein wichtiger Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen. Allen im Gespräch genannten Hinweisen wurde nachgegangen. Trotzdem konnten die Aussagen der Schlüsselpersonen nur zum Teil belegt werden, bzw. sind gegenteilig bewertet worden.

9. Neuordnungskonzept

Das Neuordnungskonzept für den Hallschlag kann sich auf zahlreiche, in Vorbereitung befindliche bzw. bereits angelaufene Aufwertungsmaßnahmen der Wohnungsbaugesellschaften sowie die bisherigen Initiativen der Stadt, der Wohlfahrtsverbände, der Kirchen u.a. in den Bereichen Soziales, Jugend, Schule etc. abstützen.

So hat die SWSG mit der Planung erster Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen (Düsseldorfer Straße Mitte/Süd) begonnen; die Wohnstätten Sindelfingen haben Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden in der Rostocker Straße eingeleitet.

Die Stadt hat insbesondere im Bereich Kindergärten/Schule (Ganztagesbetreuung, Sprachförderung) neue Initiativen gestartet.

Es wird nunmehr für den Erfolg einer nachhaltigen Revitalisierung des Hallschlags von entscheidender Bedeutung, diese Anstrengungen im Sinne einer ganzheitlichen strategischen Ausrichtung und einer synergienentwickelnden Bündelung zusammenzuführen.

Investive Maßnahmen, zielgruppenorientierte Bündelung der Sozial- und Bildungsinitiativen und in Verbindung mit beidem die Entwicklung und Erprobung neuer Formen der Bewohnerbeteiligung sind die drei Säulen eines solchen konzertierten Programms.

Folgende Teilprogramme werden im Neuordnungskonzept erfaßt:

Neuordnung der Grundstücksflächen

- Die bestehenden Bebauungen an der Düsseldorfer Str. Mitte/Süd, Auf der Steig Mitte/Süd, Düsseldorfer Str. Mitte/Süd, Dessauer Str. Nord, Auf der Steig Mitte/Nord, Darmstädter Str. 1-9 und Rostocker Str. 57, 57A, 57B sind aufgrund ihrer Bauweise unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu ertüchtigen. Es ist daher der Abbruch und die anschließende Neubebauung mit Entsigelung und Neuordnung der Grundstücksfläche vorgesehen.
Auf den Grundstücken Rostocker Str. 6, 57, 57A, 57B, Hallschlag Str. 23, Am Römerkastell 69 und Darmstädter Str. 1-9 ist nach einer Neuordnung die zukünftige Nutzung zu prüfen.
- Es werden im dem vorgeschlagenen Sanierungsgebiet vereinzelte Modernisierungen von privaten Gebäuden empfohlen wie Hallschlag Str. 25-29, Sparrhärmlingweg 2 und Am Römerkastell 69, um sie in ihrer Funktion zu stärken.
- Im Zuge der Neubebauungen und umfassenden Modernisierungen von Gebäuden sollten barrierefreie und betreute Wohnungen hergestellt werden.
- Die halböffentlichen Grünflächen zwischen den Wohnzeilen der Blöcke Hallschlag I, Hallschlag III und Dessauer Str. Mitte/Süd sollen neu geordnet werden. Ein Teil der Flächen könnten als Mietergärten bei Nachrüstung mit Freisitzen in den Obergeschossen privatisiert werden. Die restlichen Flächen sollten der Erschließung dienen oder Spielplätze für Kleinkinder vorsehen. Die

Müllbehälterstandplätze sollten gestalterisch im Außenraum eingebunden werden und die Ergänzung von Fahrradstellplätzen wäre wünschenswert.

Neugestaltung der öffentlichen Flächen

- An der nordöstlichen Dessauer Straße wird die Modernisierung des bestehenden Bolzplatzes empfohlen.
Zudem wird vorgeschlagen, an diese Stelle den Aktivspielplatz "Dracheninsel e.V." zu verlegen, um hier eine Kombination aus Kinder- und Jugendfreizeitgelände mit Jugendarbeit entstehen zu lassen. Hierzu ist es erforderlich, Kinderspiel-, Sportflächen und Bolzplätze zu ergänzen.
- Auf den Grundstücken "Auf der Steig Ost/Süd", Dessauer Str. Ost und Dessauer Str. Nord/Ost sollen bestehende Grünflächen mit Flächen, die durch den Abbruch der Gebäude Auf der Steig 82-84 und 89-93 entstehen, zusammengelegt und als "Westentaschenparks" neu gestaltet werden. Neben Spielplätzen für Kleinkinder könnten hier Grillplätze, Sitzbänke, Boulebahn und sonstige Möblierung vorgesehen werden.
- Es wird empfohlen, das bestehende Nachbarschaftszentrum als Bürgerzentrum auszubauen. Die Zusammenlegung mit dem Nachbargrundstück Am Römerkastell 69 wäre wünschenswert, um hier ein allgemeines Beratungszentrum einzurichten. Die Altenbegegnungsstätte könnte hierher verlagert werden, um ein erweitertes Programm anbieten zu können (z.B. für Senioren mit Migrationshintergrund). Zudem könnten Wohngemeinschaften für Jugendliche eingerichtet werden.
- Im öffentlichen Raum sollten durch den gezielten Einsatz von Beleuchtungskörpern überschaubare Räume geschaffen werden. Das Wohnumfeld könnte durch eine Neugestaltung der Grünflächen aufgewertet werden. Sammelmüllbehälter sollten nur an zentralen Orten aufgestellt werden, um eine Kontrollwirkung zu erzielen, bzw. sollten in ein gestalterisches Konzept mit einbezogen werden.
In dem Gebiet sind die bestehenden Wege durch das Gebiet zu erhalten und die bestehende Treppen durch Rampen zu ergänzen. Im gesamten Gebiet sollte Barrierefreiheit hergestellt werden, um die Mobilität von älteren Menschen zu ermöglichen. Zudem sollten vermehrt Sitzbänke aufgestellt werden, um den längeren Aufenthalt im öffentlichen Raum zu ermöglichen.
- Der Nastplatz soll durch eine Neugestaltung des Belages, der Bepflanzung und der Möblierung modernisiert werden, um hier einen Aufenthaltsort und Treffpunkt zu schaffen.
Der Hattinger Platz soll in seiner Gestaltung im Zuge der Neubebauung Auf der Steig Mitte/ Süd, Düsseldorfer Str. Mitte/Nord aufgewertet werden. Durch die Bepflanzung mit Bäumen, Neugestaltung der Beleuchtung und Entfernung der Stellplätze könnte die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert werden.

Neugestaltung der Verkehrsflächen

- Auf der Straße Am Römerkastell sollen die vorgesehenen Maßnahmen im Bebauungsplan 2004-4 57-5C umgesetzt werden. Eine Reduzierung der Fahrbahnbreite auf ein nach Verkehrsordnung erforderliches Mindestmaß ermöglicht es, die Breite des Gehweges entlang des Römerkastells um 1,50 m zu vergrößern, die bestehenden Parkstreifen neu zu ordnen und einen weiteren Parkstreifen zwischen einer neu angelegten Baumallee an der nördlichen Seite der Straße anzulegen. Auch für die Straße Hallschlag liegt eine Planung vor, die für den nördlichen Teil (hinter der Lübecker Straße) eine dreiaxige Baumallee und zwischen Lübecker Straße und Straße Am Römerkastell Mittelstreifen als Überquerungshilfe vorsieht. Das dadurch resultierende Verschmälern der Fahrbahn pro Richtung soll die schnelle Überfahrt beschränken. Die bestehenden Gewege werden verbreitert, in dem die Flächen für die bestehenden Grünflächen zwischen Gewegen und Straße dafür genutzt werden. Seitlich flankierend zwischen Gehwegen und Fahrbahnen werden Baumalleen mit dazwischen verlaufenden Parkstreifen vorgesehen.
- Es wird angeraten, die Nebenstraßen wie die Düsseldorfer Straße und Auf der Steig in ihrer Ausgestaltung durch Neuordnung der Stellplätze und Neugestaltung der Straßenrandflächen und Gehwege aufzuwerten.

Handlungskonzept Sozialplan

"Aus Sicht der Verwaltung zeigen die Ergebnisse im Hallschlag das übliche Spektrum der Themenstellung in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf, die jedoch hier potenziert auftreten. Allerdings gibt es auch vielfältige Handlungsressourcen, an denen anzuknüpfen ist, um die Selbstorganisation und die Eigeninitiative der Bewohnerinnen und Bewohner zu unterstützen und passiv machende Fürsorglichkeit zu vermeiden."

(Zitat aus der Vorlage des Referats Soziales/ Jugend und Gesundheit zur Einbringung des Projektberichts "Armutsprävention im Hallschlag" in den Jugendhilfeausschuß bzw. bzw. den Sozial- und Gesundheitsausschuß am 18.07./26.09.2005.)

Der Hallschlag ist bereits seit langem Handlungsfeld einer engagierten Sozialarbeit. Übergeordnete Aufgabe im Handlungskonzept Sozialplan muß es daher sein:

- die bereits teilweise seit langem arbeitenden Institutionen und Initiativen auf eine Integration in das Gesamtprogramm hin zu überprüfen;
- Kooperationsmodelle zu entwickeln, die größtmögliche Synergien anstreben;
- ein Monitoring-Konzept zu begleitenden Beobachtungen und Erfolgskontrollen zu entwickeln und zu verfolgen.

Handlungsfeld Kinder und Jugendliche

| Schwerpunkte | mögliche Maßnahmen |
|--|--|
| Kinder im Kindergartenalter (3-6 Jahre) zur Vorbereitung auf die Grundschule | <ul style="list-style-type: none"> • Speziell angepasste Sprachförderung für alle Kinder im Kindergarten • Erweitertes Angebot an Einstein im Kindergarten • Ausbau der Ganztagesbetreuung • Ferienbetreuung • Stärkere Einbeziehung der Eltern (z.B. Mama lernt Deutsch, Hippy Programm) |
| Kinder in der Grundschule in Vorbereitung und im Übergang zu weiterführenden Schulen | <ul style="list-style-type: none"> • Pro Schüler angepasste Lernhilfe, Sprachförderung • Engere Einbindung der Sozialarbeiter bei schulischen Problemen • Regelmäßige Ausflüge in die Umgebung (Lernen der Nutzung von ÖPNV, Orientierung in der Innenstadt, auf dem Land) • Angebote an kostenfreien Sportmöglichkeiten außerhalb der Schulzeit • Kontaktaufnahme zu Mentoren in weiterführenden Schulen, die Neuzugänger begleiten • Stärkere Einbeziehung der Eltern |
| Jugendliche im Übergang zur Berufswelt | <ul style="list-style-type: none"> • Intensive Betreuung und Begleitung bis zur Ausbildung/ zum Beruf durch die Vernetzung der Jugendsozialarbeit • Informationsveranstaltungen über das deutsche Bildungssystem für Schüler und Eltern • Arbeitsgemeinschaften für Bewerbungsschreiben, Vorstellungsgespräche • Aktive Beteiligung der Jugendlichen an der Neugestaltung des Wohnumfeldes (z.B. Praktika, Anlegen von Mietergärten) • Stärkere Vernetzung von Schulen, Polizei und Jugendsozialarbeit bei gefährdeten Jugendlichen • Stärkere Einbeziehung der Eltern |

Handlungsfeld Mädchen und Frauen

| Schwerpunkte | mögliche Maßnahmen |
|---|--|
| Mädchen mit Migrationshintergrund | <ul style="list-style-type: none"> • ein betreuter Treffpunkt, den auch muslimische Mädchen aufsuchen dürfen |
| Junge Frauen ohne Schulabschluss und/ oder Berufsausbildung | <ul style="list-style-type: none"> • Teilzeitangebote zur Weiterqualifizierung, -bildung |
| Mädchen und sehr junge Mütter | <ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungen zu Thema Lebenskonzepte, Zukunftsplanung, Sexualaufklärung |
| Frauen mit Migrationshintergrund | <ul style="list-style-type: none"> • Treffpunkte zum Austausch, mit Deutschkursen, Gelegenheiten zum Nähen, Kochen, etc.) |

Handlungsfeld Familien

| Schwerpunkte | mögliche Maßnahmen |
|------------------------------------|--|
| Junge Familien in der Startphase | <ul style="list-style-type: none"> • Haushalts- und Finanzberatung • Vermittlung von Haushaltsführungskompetenzen • Erziehungsberatung • Aktivierung der selbstorganisierten Kontakte |
| Familien mit Migrationshintergrund | <ul style="list-style-type: none"> • Räumlichkeiten und Begegnungsmöglichkeiten • Deutschkurse und spezielle Beratungsangebote im Umgang mit Ämtern, Behörden, Schulden, etc. • Aufklärungs- und Informationsveranstaltungen über die verschiedenen Kulturen organisieren |

Handlungsfeld Senioren

| Schwerpunkte | mögliche Maßnahmen |
|------------------------------------|---|
| Senioren, allgemein | <ul style="list-style-type: none"> • Vermittlung von barrierefreien und betreuten Wohnungen • Zentraler Treffpunkt, der für alle erreichbar ist • Lebenshilfe und -beratung • Einbindung von Senioren unter 75 Jahren und jungen Menschen, um Isolation zu vermeiden • Essen auf Rädern und Lieferung von Lebensmitteln • Ausbau der ambulanten Hilfen • Vermittlung von Haushaltshilfen • Erweitertes Angebot an Aktivitäten (Bildung, Kultur) • Beteiligung an der Planung zur Verbesserung des Wohnumfeldes |
| Senioren mit Migrationshintergrund | <ul style="list-style-type: none"> • Treffpunkt mit Aktivitäten, die auf ihre Bedürfnisse abgestimmt sind |

Handlungsfeld Problemgruppen

| Schwerpunkte | mögliche Maßnahmen |
|--|---|
| Langzeitarbeitslose, Alleinstehende, Drogenabhängige, etc. | <ul style="list-style-type: none"> • Aktivierung der nachbarschaftlichen Kontakte im Stadtteil • Aktivierung der selbstorganisierten Kontakte • Aktive Einbeziehung in die Verbesserung des Wohnumfeldes • Niederschwellige Anlauf- und Informationsstellen |

Handlungsfeld Quartiersmanagement

Zur Umsetzung der Sozialplanung wird ein Quartiersmanagement empfohlen, das sich durch gute Kenntnisse der Problemfelder auszeichnet und in die Verwaltungsabläufe und Verwaltungsgremien im Rahmen des Projekts Soziale Stadt eingebunden wird.

Aufgabe eines Quartiersmanagers wird es also sein, Hilfe zur Selbsthilfe zu leisten, in dem die vorhandenen Ressourcen an sozialer Infrastruktur genutzt werden. Die Bewohner sollen ermuntert werden, sich aktiv an der Neugestaltung des Wohnumfeldes zu beteiligen. Dabei müssen auch benachteiligte Gruppen beteiligt werden.

Eine weitere Aufgabe wird sein, das Projektmanagement für soziale, arbeitsmarkt- und wohnungspolitische Vorhaben zu leisten. Die vorhandene soziale Infrastruktur muß auf die Erfordernisse der Stadtteilbevölkerung angepaßt oder sogar ergänzt werden. Ein Schwerpunkt wird dabei auf die Einbeziehung von Bewohnern mit Migrationshintergrund liegen.

Um den Erfolg eines Quartiermanagements zu sichern, ist eine kontinuierliche Berichterstattung und an die Verwaltungsgremien und eine regelmäßige Vor-Ort-Präsenz der Projektverantwortlichen erforderlich.

Entwicklung einer neuen Identität

Zur nachhaltigen Verbesserung des Gebietes ist aber auch die Hilfe von anderen Stellen (Politik, Presse, etc.) erforderlich, um das schlechte Image 'Hallschlag' zu verbessern.

10. Empfehlungen zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Die Vorbereitenden Untersuchungen machen deutlich, daß ein Sanierungsverfahren mit dem Schwerpunkt "Soziale Stadt" für das abgegrenzte Gebiet unbedingt erforderlich sind und bei einem Aufschub auf einen späteren Zeitpunkt erhebliche Folgen hätten, wie:

- Der Wohnungsbestand bleibt in Qualität und Standard immer weiter hinter zeitgemäßen Erfordernissen zurück;
- Die soziale Segregation verstärkt sich zusehends, das Problem der Hilfsabhängigkeit von ganzen Bewohnergenerationen steigt zusehends an, der demographische Wandel wird die sozialen Probleme weiter verschärfen;
- Die Insellage ist bislang nicht aufgelöst, vielmehr verstärkt sich die Isolation des Stadtteils zusehends, der Hallschlag gerät in Gefahr zum "Unort" zu werden.

Im zeitlichen Zusammenhang mit der Sanierung des Gebiets sollte nach aller Möglichkeit die Anbindung des Gebiets an die Stadtbahn (U12) erfolgen.

Es wird aufgrund der erheblichen städtebaulichen Mißstände insbesondere im Wohnungsbestand und Wohnumfeld rechts der Straße Hallschlag die Einbeziehung der gesamten Quartiere Nord, Ost und Süd mit Ausnahme der Bebauung südlich des Nastplatzes empfohlen. Angrenzende Hauptverkehrsstraßen werden bis auf die Löwentorstraße mit einbezogen.

Der Baublock südlich des Nastplatzes sowie der ebenfalls mitbetrachtete Block zwischen Bilfinger und Hartensteinstraße werden nicht einbezogen, da hier der erreichte Stand der Erneuerung bzw. die noch zu beseitigenden Mängel "aus eigener Kraft" regelbar sein werden.

Aus dem Quartier Mitte wird nur die Einbeziehung der angrenzende Bebauung links der Hallschlag Straße in ein Sanierungsgebiet empfohlen. Das Grundstück Sparrhärmlingweg 6 wurde mit einbezogen, da bei der Befragung der Verkauf des Grundstückes angemerkt wurde.

Es werden weitere Flächen zur Integration in ein Sanierungsverfahren empfohlen, die im Quartier West liegen und somit eine "Insellage" zu der restlichen abgegrenzten Fläche bilden: Die Siedlung Sparrhärmlingweg Ost und Darmstädter Str. 1-9. Auf beiden Grundstücken beabsichtigen die Eigentümer durch Abriß und Neubau eine Neuordnung durchzuführen.

Das Gebiet des Römerkastells wurde nicht mit in die vorbereitenden Untersuchungen einbezogen, da sich diese vorrangig auf den erneuerungsbedürftigen Wohnungsbestand der Zwischen- und Nachkriegszeit konzentrierten. Die eigenständige Entwicklung als Medienstandort ist jedoch ein wichtiger Faktor im Gesamtkontext des Stadtteils Hallschlag. Wichtige Bezüge zwischen Wohngebiet und den Nutzungen in der Reiterkaserne müssen weiter ausgebaut werden. Momentan sind die angesiedelte Gastronomie und diverse Musik- und Großveranstaltungen für viele Bewohner der Umgebung nicht erschwinglich, wodurch der Ort seinen Reiz für die Bevölkerung verliert. Ein Teil des Gebäudekomplexes ist im Eigentum des Bundes und wird vom Technischen Hilfswerk genutzt; dieses hat derzeit Auszugspläne.

Aufgrund dieser Entwicklungen wird empfohlen, auch dort die Möglichkeiten der Städtebauförderung zu prüfen. In eine solche Untersuchung sollte dann auch das westlich angrenzende Gebiet einschließlich des Projektes „Travertinpark“ einbezogen werden.

Empfehlungen zur Verfahrenswahl

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach § 142 (4) BauGB unabhängig von anderen Überlegungen der Gemeinde nach den objektiven Umständen des Gebietes. Das Baugesetzbuch unterscheidet ein sogenanntes "klassisches" oder auch "umfassendes" Verfahren (dritter Abschnitt §§ 152 - 156 BauGB) und ein "vereinfachtes" Verfahren (unter Ausschluß §§ 152 - 156 BauGB, ggf. mit Ausschluß der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB). Es kommt darauf an, ob die Vorschriften des dritten Abschnittes des zweiten Kapitels des BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind, oder ob ein Verzicht auf diese Vorschriften die Durchführung der Sanierung erschwert.

Ein Großteil der Gebäude in dem vorgeschlagenene Sanierungsgebiet ist im Eigentum von drei Wohnungsbaugesellschaften und ein Großteil der Grundstücksflächen ist im Eigentum der Stadt bzw. der Wohnungsbaugesellschaften, so daß komplizierte Bau-, Nutzungs- und auch Interessensgemeine bei Neuordnungen nicht erwartet werden.

Der Schwerpunkt bei dem Verfahren liegt auf dem Bund-Länder Programm "Stadt und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt". Es wird daher die Anwendung des "vereinfachtes" Verfahren (unter Ausschluß §§ 152 - 156 BauGB, ggf. mit Ausschluß der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB) empfohlen.

11. Sozialplanung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen haben Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Nach § 180 BauGB ist die Stadt dazu verpflichtet, nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen zu vermeiden oder zu mildern. Es sind daher Kosten zum "Härteausgleich" (z.B. Erstattung der Umzugskosten, etc.) bei einem Sanierungsverfahren einzustellen.

Zudem sollten den Betroffenen persönliche Hilfestellungen (Berater) zur Verfügung stehen. Die Stadt hat die Betroffenen unaufgefordert darauf hinzuweisen, wenn für den jeweiligen Fall öffentliche Mittel hierfür in Anspruch genommen werden können. Die Ergebnisse der Erörterungen und Prüfungen, wie auch die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt sowie die Möglichkeit der Umsetzung sind schriftlich als Sozialplan festzuhalten und fortzuschreiben.

Hilfsmöglichkeiten nach dem BauGB:

- Festlegung von Ersatz- und Ergänzungsgebieten
- Härteausgleich (Umzugskosten bei Aufhebung von Pacht- und Mietverhältnissen)
- Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- Förderung der Verlagerung von Betrieben
- Mietpreisbindung

Bei einem Sanierungsverfahren ist bei folgenden möglichen Betroffenen eine besondere Behandlung erforderlich:

- Ältere Bewohner, Rentner
- Haushalte mit geringen finanziellen Mitteln
- Bewohner mit einem ausländischen Migrationshintergrund
- Betroffene Betriebe

Dabei könnten folgende Vorgehensweisen den Erfolg von Modernisierungsmaßnahmen vereinfachen:

- Beteiligung der Betroffenen
- Berücksichtigung der sozialen Bindungen
- Verbleib der Betroffenen während den Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen
- Wohnraumersatz in unmittelbarer Nähe zum Wohnort während der Modernisierungsmaßnahmen
- Wiedereinzug in die bisher bewohnte Wohnung nach der Modernisierung
- Zwischenerwerb oder Tausch von Grundstücken
- Erhaltung von Betrieben

2. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf der Basis des Neuordnungskonzepts ist mit folgenden Sanierungsbedingten Kosten und Erträgen zu rechnen:

A Sanierungsbedingte Ausgaben

| | | |
|-----------|--------------------------------------|-------------------|
| I. | Vorbereitende Untersuchungen: | € 50.000,- |
|-----------|--------------------------------------|-------------------|

| II. Weitere Vorbereitung der Sanierung: | | |
|--|--|---------------|
| Fachgutachten | | 20.000,- |
| Wertgutachten | | 15.000,- |
| Planungskosten | | 40.000,- |
| Wettbewerbe | | 30.000,- |
| Sozialplan | | 5.000,- |
| Öffentlichkeitsarbeit | | 5.000,- |
| Sanierungsbetreuung, Modernisierungsberatung | | 100.000,- |
| Quartiersmanagement | | 800.000,- |
| Summe Ausgaben | | € 1.015.000,- |

| III. Ordnungsmaßnahmen | | |
|--|--------------------|---------------|
| Bodenordnung und Vermessung | | 25.000,- |
| Umzug Bewohner (Düsseldorfer Str. Mitte/Süd, Darmstädter Str. 1-9, Auf der Steig Mitte/Süd, Düsseldorfer Str. Mitte/Nord, Dessauer Str. Nord) | 100 HH à 5.000,- | 500.000,- |
| Abbruchkosten Gelände (Entsiegelung asphaltierter Flächen in den Blockinnen- bereichen Am Römerkastell 69, Düsseldorfer Str. Mitte/Süd Hallschlagstrasse/ Am Römerkastell/ Sparrhärmlingweg, Hallschlag II, Auf der Steig Ost/Süd, Düsseldorfer Str. Ost, Roststocker 50-54 und Darmstädter Str. 1-5) | 10.000 qm à 20,- | 200.000,- |
| Beseitigung baulicher Anlagen (Düsseldorfer Str. Mitte/Süd, Darmstädter Str. 1-9, Hallschlag Str. 23, Auf der Steig Mitte/Süd, Düsseldorfer Str. Mitte/Nord, Dessauer Str. Nord) | 70 Geb. à 20.000,- | 1.400.000,- |
| Substanzwertentschädigung (Auf der Steig 89-93, 82-84) | | 150.000,- |
| Summe Ausgaben | | € 2.275.000,- |

| | | | |
|------------|--|----------------------|----------------------|
| V. | Baumaßnahmen | | |
| | Modernisierung/ Instandsetzung (Am Römerkastell 69, Hallschlag Str. 2, 25-29) | 5 Gebäude à 50.000,- | 250.000,- |
| | Summe Ausgaben | | € 250.000,- |
| VI. | Sonstige Maßnahmen | | |
| | Neugestaltung der Verkehrsflächen | | |
| | Fahrbahnen mit Anschlüssen u. Zufahrten, Randbefestigungen und Unterbau (Straße Am Römerkastell und Hallschlag, Bottroper Straße, Düsseldorfer Straße, Auf der Steig, Dessauer Straße, Lübecker Straße, Rostocker, Essener Straße) | | |
| | Radwege mit Anschlüssen und Randbefestigung (Am Römerkastell, Hallschlag Straße) | | |
| | Gehwege mit Anschlüssen und Randbefestigung (Straße Am Römerkastell und Hallschlag, Bottroper Straße, Düsseldorfer Straße, Auf der Steig, Dessauer Straße, Lübecker Straße, Rostocker, Essener Straße) | 25.000 qm à 100,- | 2.500.000,- |
| | Platzflächen mit Anschlüssen Randbefestigungen u. Unterbau (Nastplatz, Hattinger Platz) | 7.000 qm à 100,- | 700.000,- |
| | Öffentliche Stellplätze in Tiefgaragen (im Zusammenhang mit der Neubebauung Auf der Steig Mitte/Süd, Auf der Steig Ost, Auf der Steig Mitte/ Nord) | 50 St. à 10.000,- | 500.000,- |
| | Summe Ausgaben | | € 3.700.000,- |
| | Anlage von Grün- und Freiflächen | | |
| | Neugestaltung von öffentlichen Grünflächen (Dessauer Straße Nord/ Ost, Auf der Steig 82-84, 89-93, Löwentorstraße) | 20.000 qm à 100,- | 2.000.000,- |

| | | | | |
|---|--|--|-------------------|----------------------|
| Neugestaltung von Gemeinschaftsgrünflächen(Hallschlag I, Hallschlag III, Dessauer Str. West, Lübecker Str., Am Römerkastell Ost, Düsseldorfer Str. Ost/Süd, Dessauer Str. Ost) | | | 30.000 qm à 100,- | 3.000.000,- |
| Spielflächen (Dessauer Str. Nord/Ost, Roststocker Str. 50-53, Dessauer Str. West, Dessauer Str. Ost, Auf der Steig Ost/ Süd, Düsseldorfer Str. Ost, Darmstädter Str., Bottroper Straße) | | | 5.000 qm à 100,- | 500.000,- |
| Spielgeräte pro Spielplatz (s.o.) | | | 5 St. à 40.000,- | 200.000,- |
| Spielgeräte pro Bolzplatz (Dessauer Str. Nord/Ost Bottroper Straße) | | | 2 St. à 40.000,- | 80.000,- |
| Summe Ausgaben | | | | € 5.780.000,- |

A Summe Ausgaben insgesamt € 13.070.000,-

B Sanierungsbedingte Einnahmen

| | | | | |
|---|--|--|------------------|---------------|
| Reprivatisierung (Roststocker Str. 6, Flst. 1245/5, Flst. 1146/8, Düsseldorfer Str. 92, Auf der Steig 110/ 112) | | | 9.000 qm à 350,- | € 3.150.000,- |
|---|--|--|------------------|---------------|

C SALDO AUSGABEN- EINNAHMEN € 9.920.000,-

Stuttgart, den 21.08..2006

ORplan / Dipl.-Ing. Clemens