Ergebnisprotokoll

GABLENBERG SOZIALE STADT

Themenabend 5
Wohnen, Modernisierung und Sanierung

Sitzung am Mittwoch, den 17. Juni 2015
von 19.00 bis 21.00 Uhr im Stadtteilbüro Gablenberg 33

Es sind 26 Personen anwesend.
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung: Frau Dehli, entschuldigt
Modernisierungsberatung: Frau Tritschler
Amt für Liegenschaften, Wohnbauförderung: Frau Riegger
Stadtteilmanagement/Protokoll: Dr. Lisa Küchel, Sebastian Graf

TOP 1 Begrüßung
Um 19 Uhr begrüßt Herr Graf die Anwesenden.

TOP 2 Vorstellungrunde
Die Anwesenden stellen sich kurz vor und erklären, warum und mit welchen Erwartungen sie zum heutigen Themenabend erschienen sind. Genannt wird vor allem das Interesse an der (baulichen) Entwicklung des Stadtteils, anwesende Eigentümer sind aber auch an Fördermöglichkeiten und -bedingungen für private Modernisierungen interessiert.

TOP 3 Einleitung in das Thema "Soziale Stadt Gablenberg"
Herr Graf stellt anhand einer PowerPoint Präsentation das Thema des 5. Themenabends und allgemeine Informationen zum Bund-Länder Programm Soziale Stadt vor. Weiterhin wird das Programm Soziale Stadt für Gablenberg und die Arbeit des Stadtteilmanagements erläutert. Die Präsentation dazu befindet sich im Anhang.

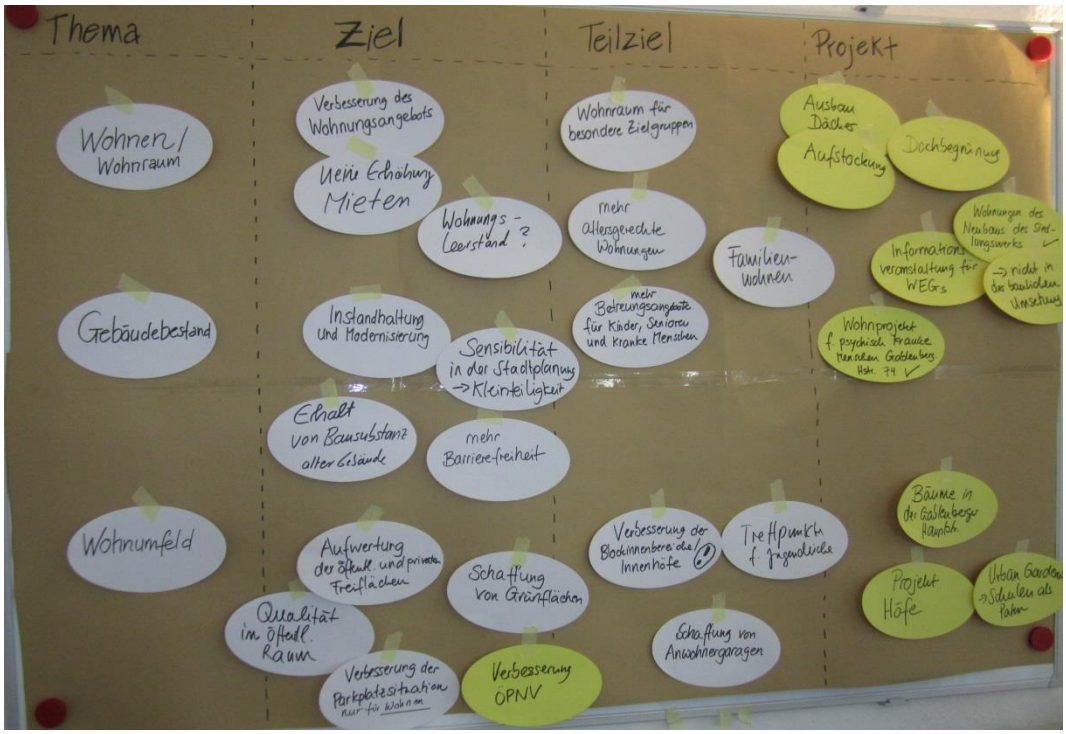
TOP 4 Fördermöglichkeiten für Eigentümer & Stand Modernisierungen
Frau Tritschler vom Büro Orplan führt die Modernisierungsberatung im Stadtteil durch. Sie informiert über die Fördermöglichkeiten für Eigentümer, die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, den Ausgleichsbetrag und den Stand der bereits durchgeführten Beratungen im Sanierungsgebiet Gablenberg (ca. 40).

TOP 5 Ergebnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen
Zu den Themen Wohnen und Wohnumfeld wurden bereits eine Vielzahl von Analysen in den Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Frau Küchel stellt die wichtigsten Ergebnisse vor. Diese finden sich ebenfalls in der angehängten Präsentation.

TOP 6 Erarbeitung Schema "Ziele und Projekte im Handlungsfeld Wohnen"
Die in den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) bereits enthaltenen Ziele wurden im Vorfeld vom Team des Stadtteilmanagements grafisch aufbereitet und den Anwesenden nun zur Diskussion vorgestellt. Dabei wurden Ziele und Teilziele modifiziert, ergänzt oder gestrichen, zudem sind konkrete Projektideen und Maßnahmen entstanden, an denen in Zukunft gearbeitet werden kann.

Thema	Ziel	Teilziel	Projekt
Wohnen / Wohnraum	▸ Verbesserung des Wohnangebots ▸ begrenzte Mieterhöhungen	▸ Wohnraum für besondere Zielgruppen ▸ mehr familien- und altersgerechte Wohnungen ▸ mehr Betreuungsangebote für Kinder, Senioren und kranke Menschen	▸ Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss, Aufstockung ▸ Dachbegrünung / Fassadenbegrünung ▸ Infoveranstaltung für WEGs ▸ Wohnprojekt für psychisch kranke Menschen, Gabl. Hauptstr. 71 ✓ ▸ Wohnungen Neubau Siedlungswerks ✓
Gebäudezustand	▸ Instandhaltung u. Modernisierung	▸ Erhalt von Bausubstand alter Gebäude ▸ Sensibilität in der Stadtplanung ▸ Barrierefreiheit	
Wohnumfeld	▸ Aufwertung der öffentlichen u. privaten Freiflächen ▸ Qualität im öffentlichen Raum ▸ Verbesserung der Parkplatzsituation	▸ Schaffung von Grünflächen ▸ Verbesserung der Blockinnenbereiche / Innenhöfe ▸ Schaffung von Anwohnergaragen ▸ Treffpunkte für Jugendliche	▸ Projekt Höfe ▸ Urban Gardening ▸ Bäume in der Gablenberger Hauptstraße ▸ Stadtteilspaziergänge

Angesprochen werden bzw. Akteure sind:
- Eigentümer
- Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs)
- Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften
- Mieter / Bewohner
- Baugruppen / Baugenossenschaften
- Investoren
- Familien



TOP 7 Weiteres Vorgehen

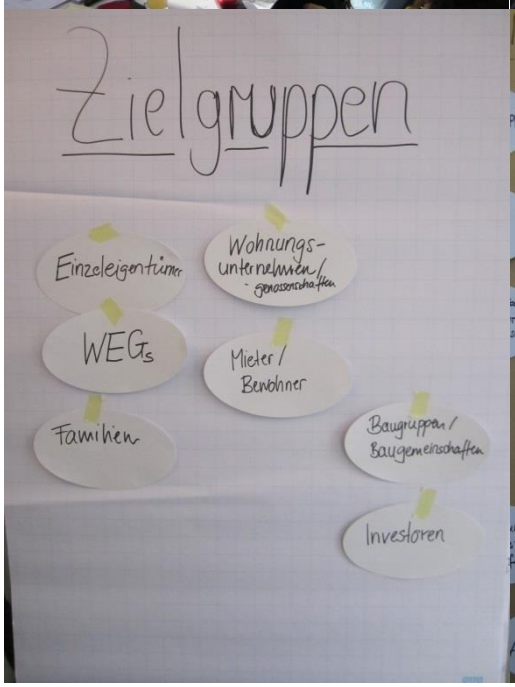
Frau Küchel schlägt vor, nach der Sommerpause zu einem weiteren Treffen zum Thema Wohnen, Modernisierung und Sanierung einzuladen. Auf diesem kann dann ausführlicher über konkrete Projekte und Maßnahmen gesprochen werden – evtl. bilden sich dann im Anschluss Projektgruppen.

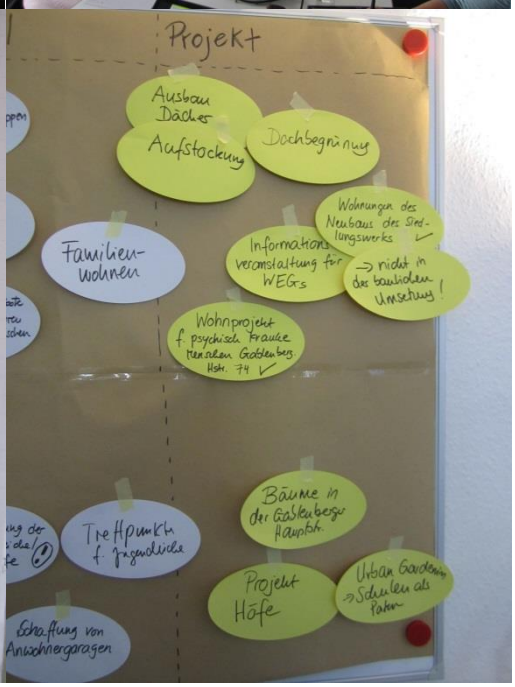
Das Team des Stadtteilmanagements wird alle Anliegen und Anmerkungen der Anwesenden in die Stadtverwaltung bzw. Interdisziplinäre Projektgruppe (IPG) tragen.

TOP 8 Verabschiedung

Frau Küchel und Herr Graf bedanken sich bei den zahlreich erschienenen Teilnehmerinnen und Teilnehmern und beenden den Themenabend um 21 Uhr.

Anhang: Power-Point-Präsentation 5. Themenabend



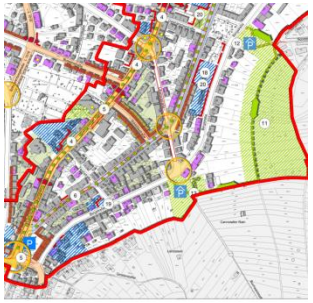


Fotos: Weeber+Partner, 2015

Soziale Stadt Stuttgart-Gablenberg
Themenabend Wohnen, Modernisierung und Sanierung, 17.06.2015

Dr. Lisa Küchel, Philip Klein, Sebastian Graf

GABLENBERG
SOZIALE STADT



WEEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
W+P GmbH
Stuttgart/Berlin

Ablauf

- Begrüßung
- Vorstellungsrunde
- Einführung Soziale Stadt, Vorstellung STM, Struktur Beteiligung
- Fördermöglichkeiten für Eigentümer & Stand Modernisierungen
- Ergebnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen
- Ziele und Projekte
- Festlegung weiteres Vorgehen, Struktur
- Verabschiedung gegen 21 Uhr

WEEBER+PARTNER

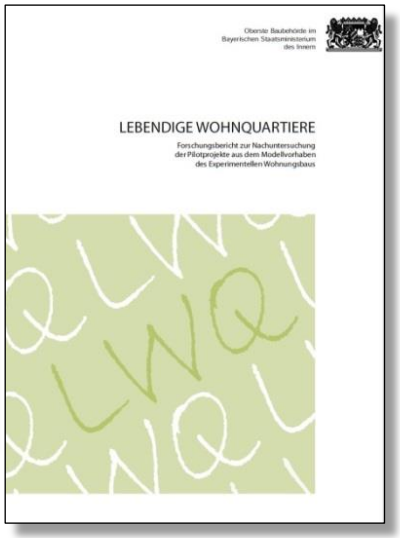
Unser Institut: Planen – Forschen – Beraten – Beteiligen – Moderieren

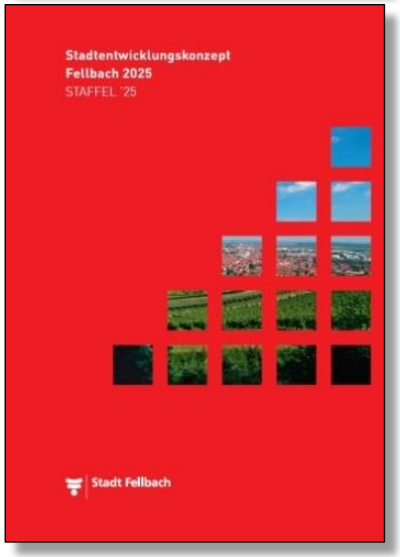
Stadtentwicklung und Wohnen: Integrierte Entwicklungskonzepte – vorbereitende Untersuchungen – Bauwesen – Wohnungswirtschaft – Klimawandel – Energieeffizienz – Soziale Stadt – Stadtteilmanagement

Sozialstudien und Sozialplanung: Sozialberichte – Sozialraumanalysen – Familie, Kinder, Jugend, Alter, Migration – Gesundheit – Inklusion – Bildung – Kultur – soziale Infrastruktur – Projektentwicklung

Forschung und Bedarfsermittlung: Statistik – Demografie – Prognosen – Befragungen – Nutzerverhalten – Marktforschung – Mietspiegel – Mobilität – wissenschaftliche Begleitungen – Evaluationen

Beteiligung und Kommunikation: Moderation – Veranstaltungen – Bürgerbeteiligung – Prozessgestaltung – Klausurtagungen – Beratungen – Schulungen – Ausstellungen – Broschüren – Web-Präsenz





Das Programm Soziale Stadt

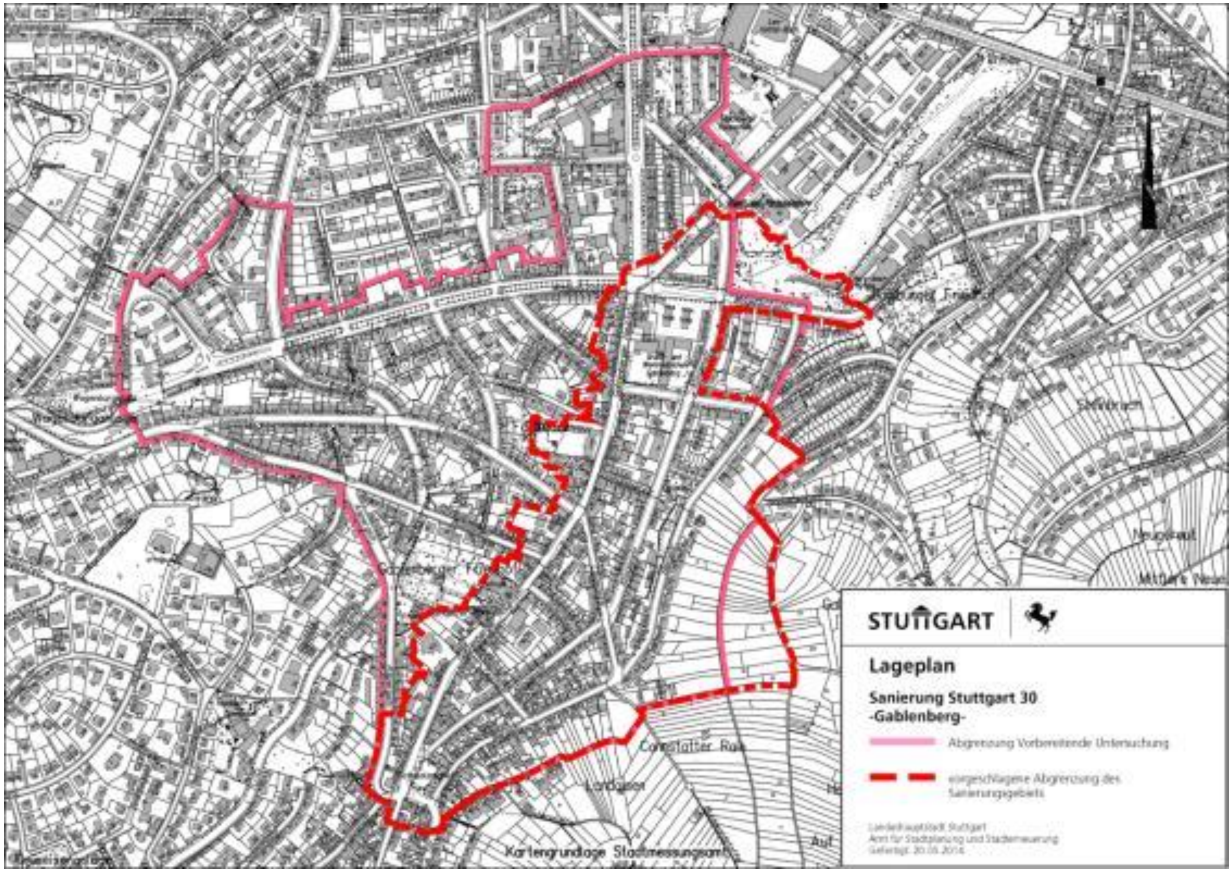
- Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ (früher „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf”, seit 1999)
- Im Jahr 2014 wurden die Bundesmittel für das Programm Soziale Stadt von 40 Mio. Euro in 2013 auf 150 Mio. Euro aufgestockt.
- Verbindung investiver und nicht-investiver Maßnahmen
- fach- und ressortübergreifender Ansatz: integriertes Entwicklungskonzept
- Ziel: selbsttragende Entwicklung – Ansetzen an Potenzialen statt (nur) an Problemen und Defiziten
- geteilte Verantwortung
  öffentliche Hand – private Wirtschaft – Bürgerschaft
- 3 Merkmale:
  - aktive Rolle der Menschen im Stadtteil / intensive Bürgerbeteiligung
  - fachübergreifendes Programm: nicht nur städtebauliche Maßnahmen, sondern auch soziale, kulturelle und wirtschaftsfördernde Ansätze
  - ein professionelles Stadtteilmanagement arbeitet vor Ort

Das Sanierungsgebiet

- VU beauftragt 2012: „Städtebauliche Missstände vorhanden“
- Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet 24.7.2014
- Größe: 24,4 ha (erweiterbar)
- Förderzeitraum ca. 10 Jahre
- Fördersumme: 2,83 Mio. Euro

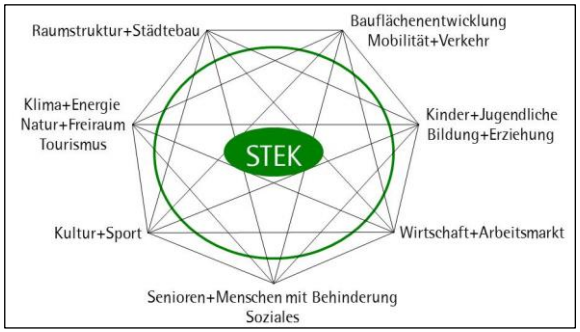
Sanierungsschwerpunkte

- Öffentlicher Raum, Verkehr
- Stadtteilidentität
- Stärkung von Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe
- Stärkung des Wohnstandortes



Quelle: Stadt Stuttgart

Stadtteilmanagement in Gablenberg – was bedeutet das?



Stadtteilmanagement als

- Berater und Initiator: Initiativen vor Ort stützen, qualifizieren, voranbringen
- Organisator und Kümmerer: Organisieren und für Erledigung sorgen
- Kassenwart: Finanzmittel verwalten, gut und gewinnbringend einsetzen, neue erschließen
- Mittler und Informationsträger: Kooperation und Abstimmung sichern
- Transparenz sichern: Kommunizieren, informieren, Öffentlichkeit herstellen

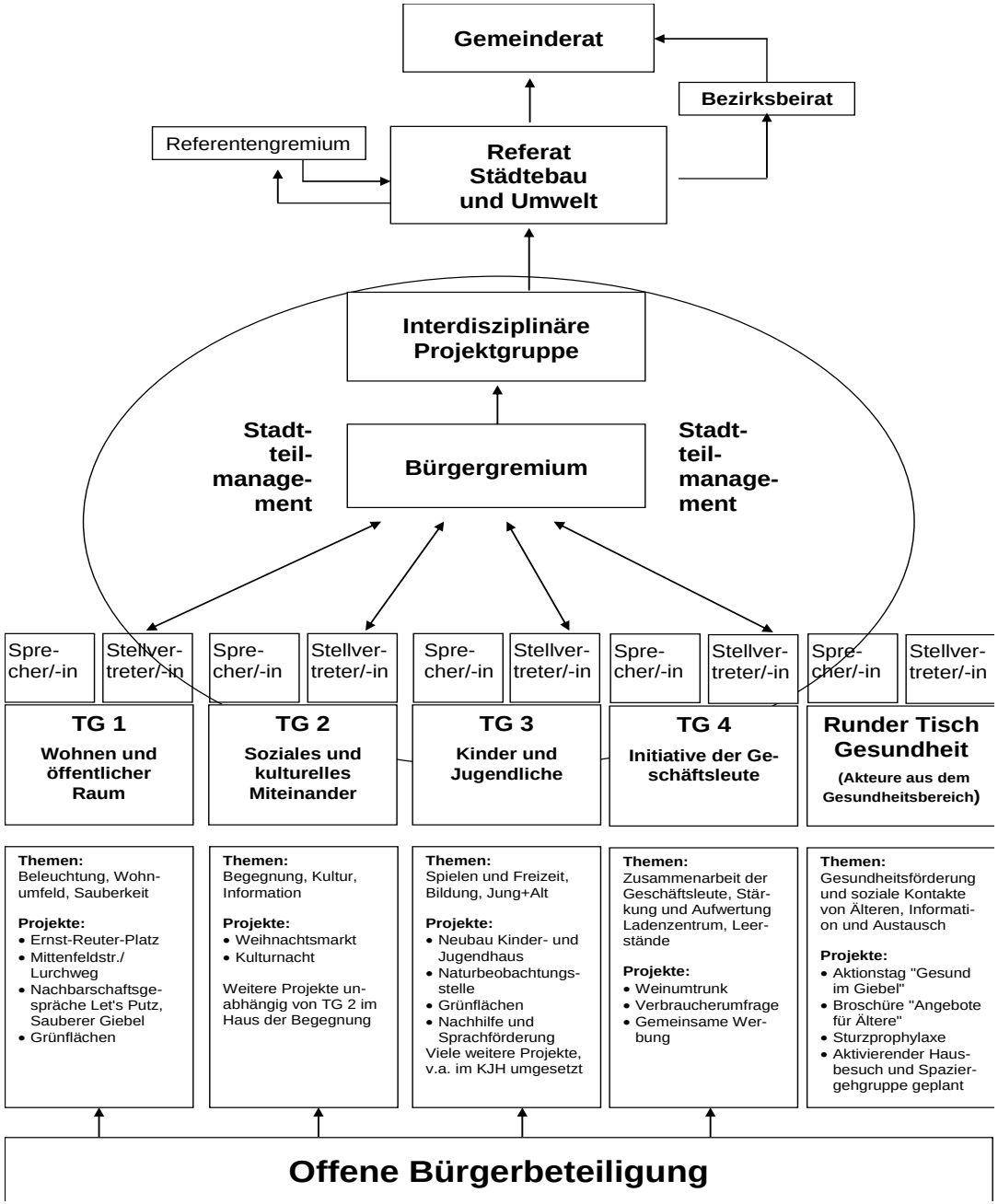
GABLENBERG
SOZIALE STADT

Home Gablenberg Soziale Stadt Das Team Fotogalerie Links Kontakt

BIWAQ

WEEBER+PARTNER

Struktur der Beteiligung



WEEBER+PARTNER

Struktur der Beteiligung – wie gehen wir vor?

→ **Insgesamt 5 offene Themenabende**

→ **Erstellung eines Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK)**

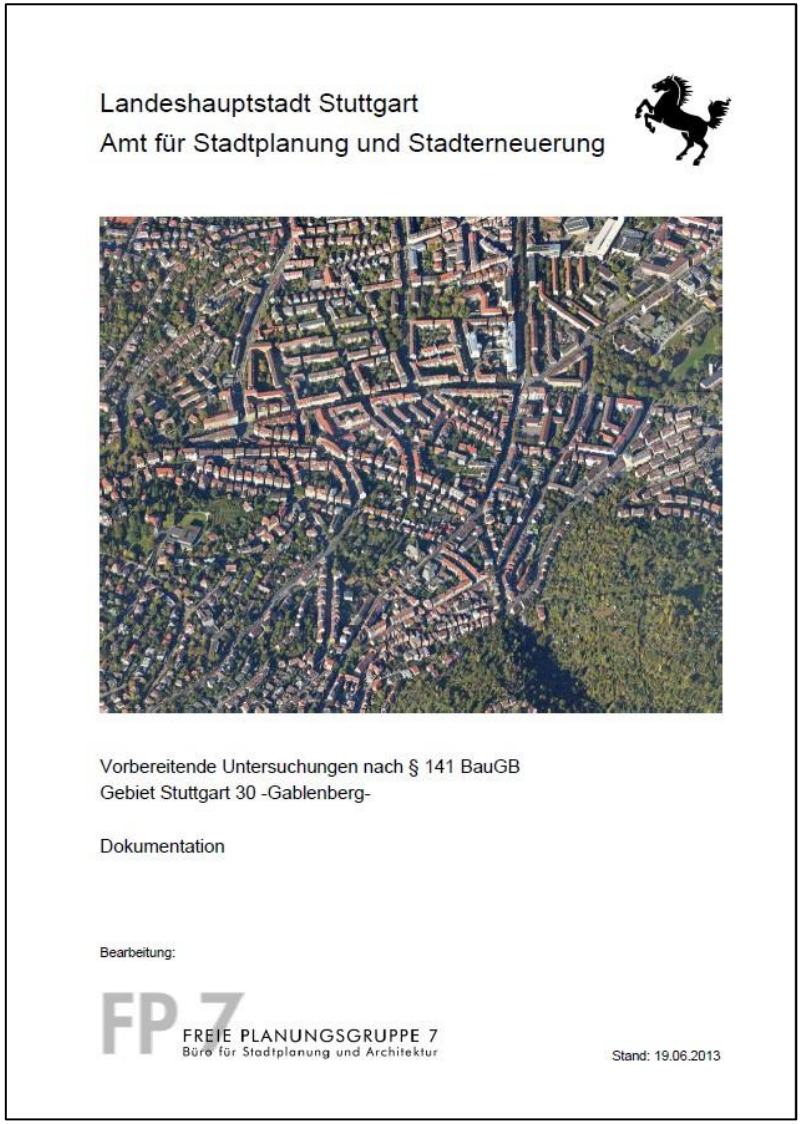
→ **Je nach Bedarf Gründung von Themengruppen oder konkreter Projektgruppen nach der Sommerpause**

→ **Festlegung einer Geschäftsordnung**

Struktur Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) – Beispiel

Integriertes Entwicklungskonzept Stuttgart Hallschlag, Fortschreibung 2013							Stand: Oktober 2014
Leitziel	Teilziel	mögliche Maßnahmen / Projekte	kurz- / mittel- / langfristig / begleitend (ab Projektstart 2007)	geplant ab	Beginn der Umsetzung / Projektdurchführung	Fertigstellung (insbes. bei Bauprojekten)	Träger / Beteiligte / Initiative
Handlungsfeld 1: "Wohnen, Wohnumfeld und öffentlicher Raum" (Themengruppe 1)							
Aufwertung des Wohnumfelds	Eingangssituationen werden neu gestaltet	Gestaltung von Mülleinhausungen	mittelfristig		Mülleinhausungen bei sanierten / modernisierten Gebäuden der SWSG 2010	2011	SWSG / GWG
		Einrichtung von Abstellplätzen für Fahrräder und Kinderwagen	mittelfristig		Fahrradabstellplatz bei sanierten / modernisierten Gebäuden der SWSG 2010	2011	SWSG / GWG
	Die Freiflächen im Hallschlag werden umgestaltet oder neu angelegt	Neugestaltung von Grün- und Freiflächen	mittelfristig	2009 Erarbeitung Freiraumkonzept	2011 Freiraumkonzept, Baubeginn 2013	2015	Stadt/Planungsbüros/ TG 1/PG Verkehr/Bürger
		Einrichtung von "Westentaschenparks" kleine Treffs im Wohnumfeld	mittelfristig	2009 Erarbeitung Freiraumkonzept	können noch nicht umgesetzt werden		Stadt/Planungsbüros
		neue Möblierung sorgt für erhöhte Aufenthaltsqualität (Müllbehälter, Bänke oder Stühle, Grillplatz, Spielflächen wie Schachbrett, Sandkasten, Wippen etc....)	begleitend	2010	2010 fünf temporäre Bänke, Bürgerprojekt; 2011 zwei fest installierte Bänke	2011 und im Zuge des Freiraumkonzepts	Stadt
		Bürgergärten Hallschlag	kurzfristig	2009	Vereinsgründung 2009, Zaun und erste Bepflanzungen 2010 Zaunschluss, Tor 2011, Wasseranschluss 2014	Der Verein besteht selbstständig organisiert auch nach Ende der Sozialen Sadt	Stadt, Bürgergärten Hallschlag e.V.
Attraktives Wohnen	Differenziertes Wohnraumangebot: Es entsteht neuer Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen	Schaffung von Wohnraum für Familien durch Abbruch / Neubau / Sanierung	begleitend	2008	ab 2008 neue Gebäude / Typologien, Sanierung, Modernisierung, Neubau	2015 bzw. geht nach Ende der Sozialen Stadt weiter	SWSG, GWG

Wohnen, Modernisierung und Sanierung



Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
Gebiet Stuttgart 30 -Gablenberg-

Dokumentation

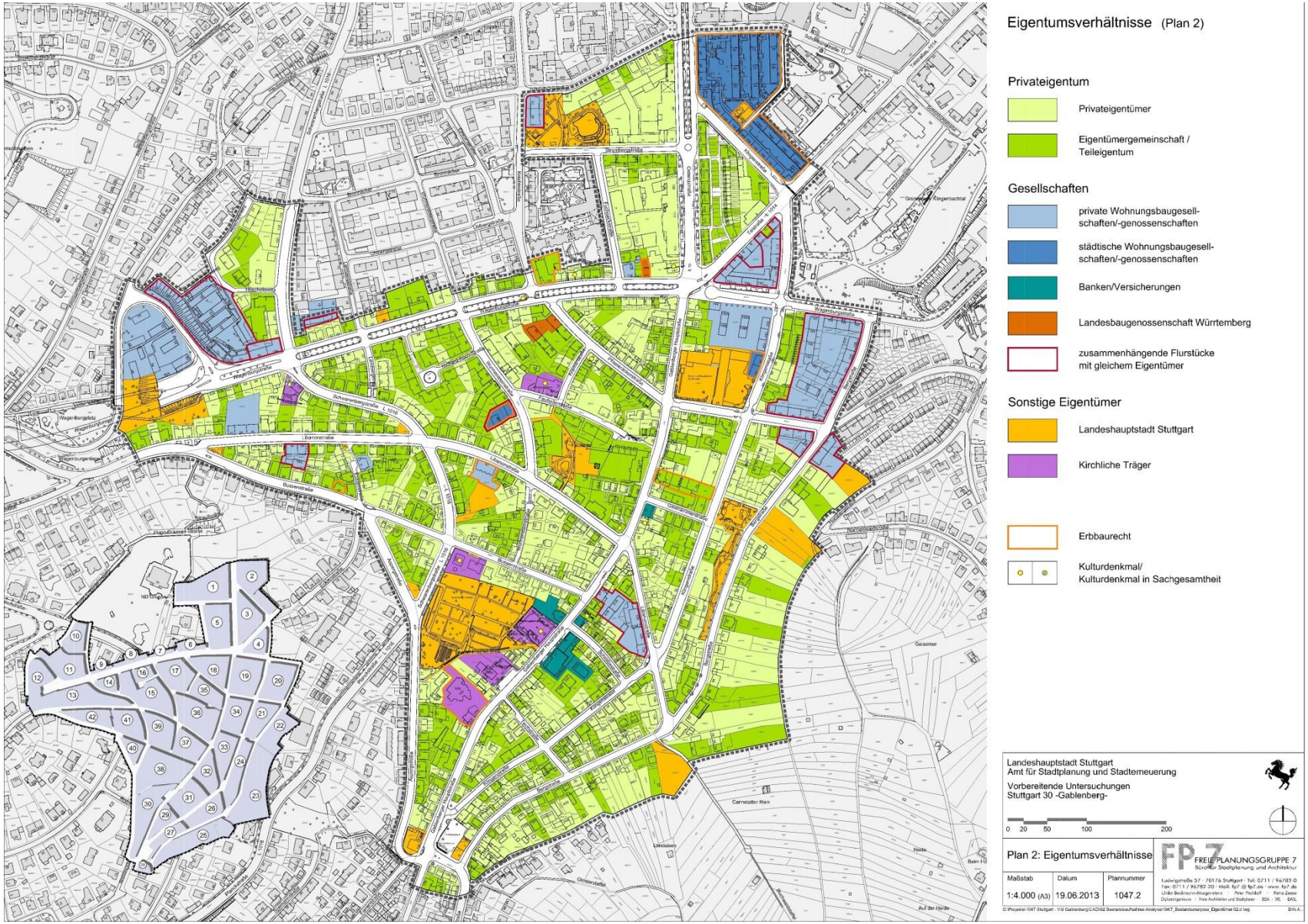
Bearbeitung:

FP 7 FREIE PLANUNGSGRUPPE 7
Büro für Stadtplanung und Architektur

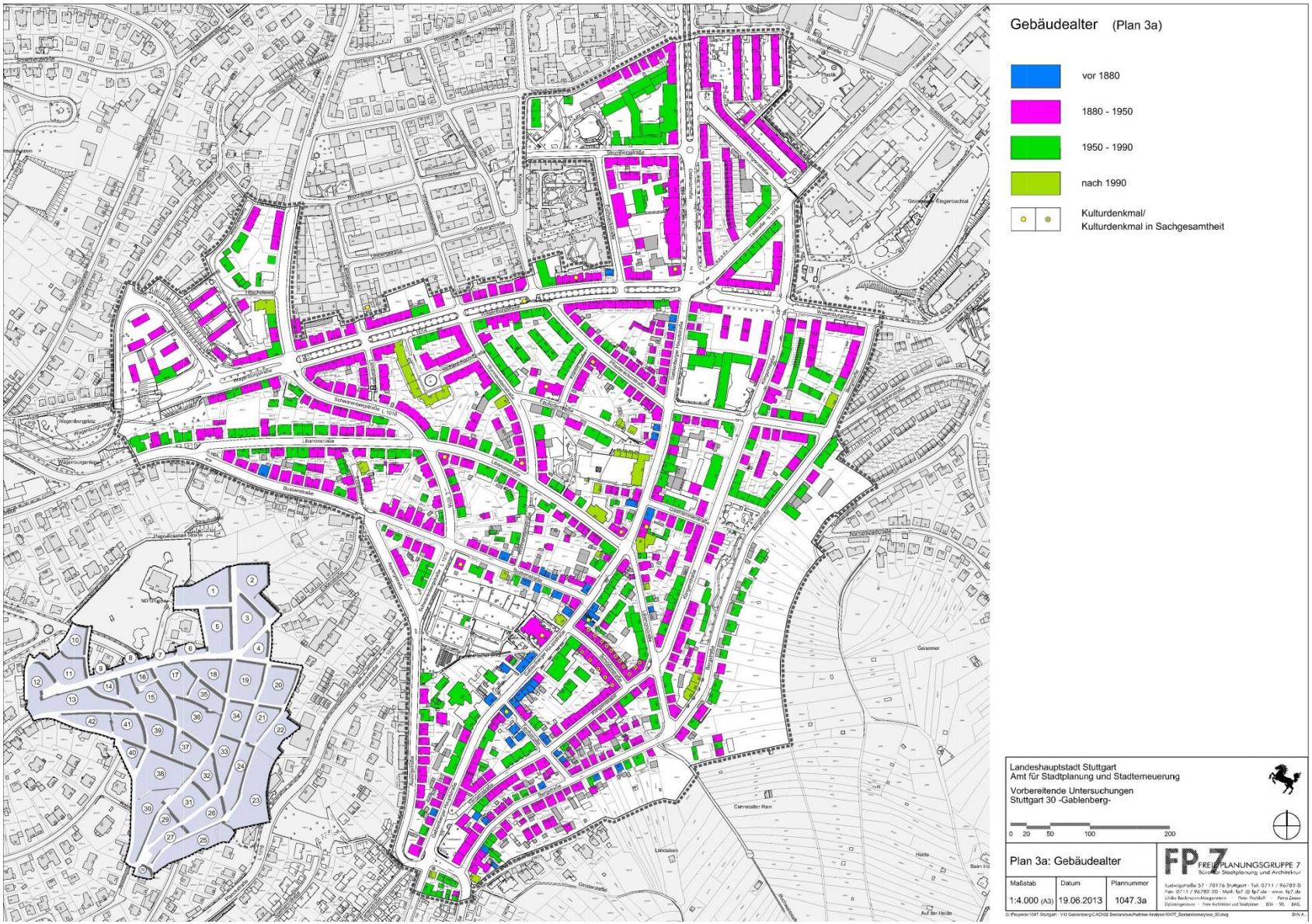
Stand: 19.06.2013

Ergebnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

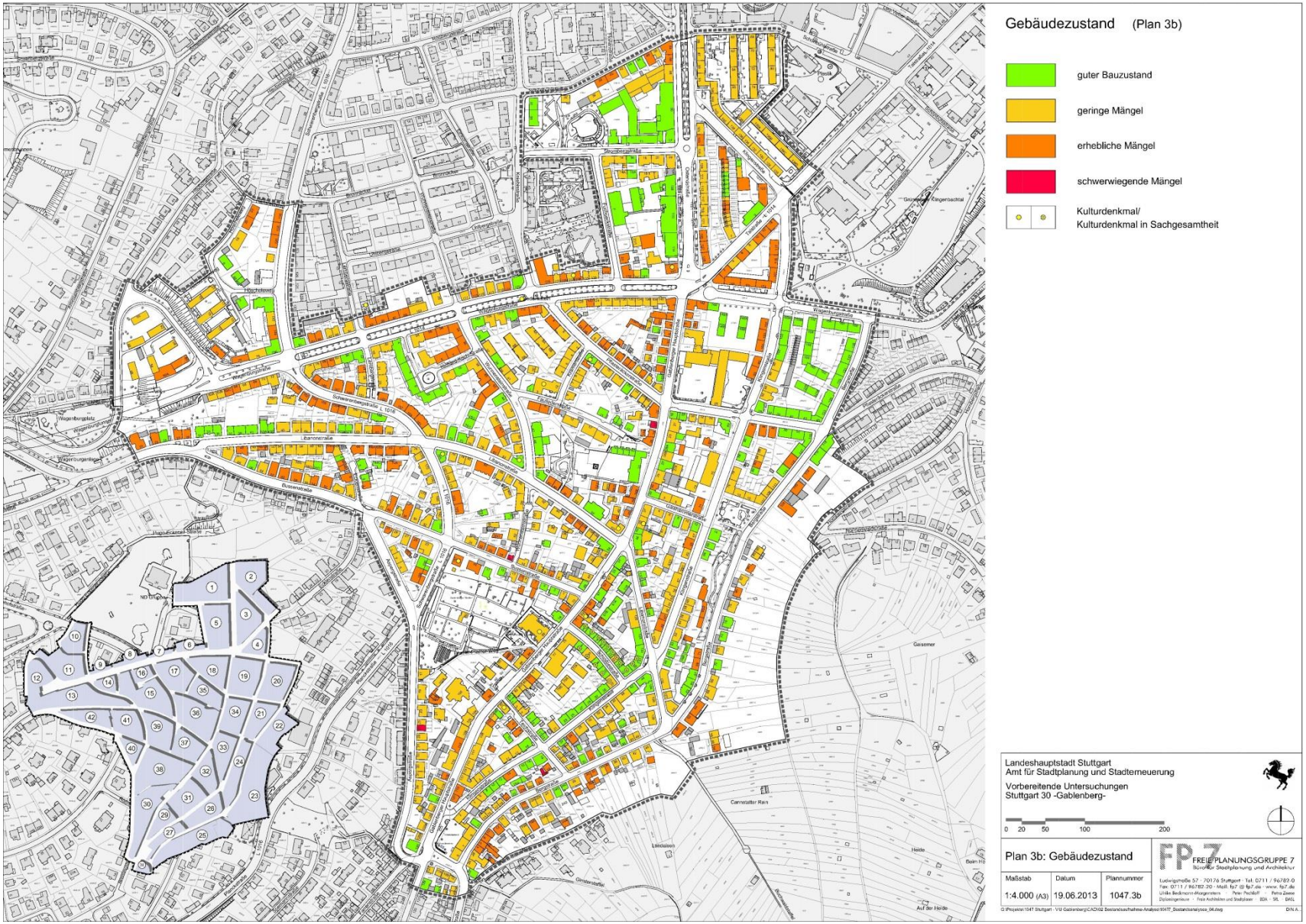
Eigentumsverhältnisse



Gebäudealter



Gebäudezustand



Wohnen, Modernisierung und Sanierung

Ergebnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

- hoher Anteil an Teileigentum/Eigentümergemeinschaften (40,6%)
- hohe Durchmischung unterschiedlichster Gebäudealter und Erhaltungszustände
- hoher Modernisierungsbedarf bezüglich Art der Heizung (25,6% Einzelöfen)
- geringer Anteil an Fernwärme (unter 5%)
- hoher Bedarf an energetischer (Teil-)Sanierung der Gebäude (ca. 74,5%)
- hoher Anteil an energiesparenden Maßnahmen (u.a. Isolierglasfenster, Heizung, Dämmung) an allen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (bisher ca. 57%)
- für fast die Hälfte der Eigentümer besteht dagegen noch Modernisierungsbedarf
- Mietniveau etwas geringer als in der Gesamtstadt (6 bis 9 €/m^2)
- geringe Fluktuation von Mietern
- deutlicher Mangel an privat verfügbaren Stellplätzen (36,5%)
- Beeinträchtigungen im Wohnumfeld durch Lärm und Staub

Wohnen, Modernisierung und Sanierung

Ergebnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Sanierungsschwerpunkt „***Sicherung und Stärkung als Wohnstandort***“ durch

- Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudesubstand und Wohnungen
- Unterstützung von privaten Modernisierungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohnungsangebote (Vielfalt, Größe) und der Ausstattung der Wohnungen
- Ergänzung des Wohnangebots für spezielle Nachfragebedarfe, z.B. altersgerechte Wohnungen
- Verbesserung der Betreuungsangebote für Kleinkinder, hilfsbedürftige Menschen und Senioren
- Stadträumliche „Reparatur“ partieller Teilbereiche als Potenziale für Wohnnutzung

Sanierungsschwerpunkt „***Verbesserung der Wohnumfeldqualität***“

- Aufwertung öffentlicher und privater Freiflächen, Verbesserung der Blockinnenbereiche (Höfe)
- Neuordnung privater Stellplätze, Schaffung von Anwohnergaragen
- Verbesserung bzw. Schaffung von Grünflächen für Freizeit- und Naherholungsnutzung
- Barrierefreiheit

Wohnen, Modernisierung und Sanierung

Mögliche Struktur mit Zielen und Maßnahmen für das IEK

Thema	Ziel	Teilziel	Projekt
Eigentümer/WEGs			
Gebäudebestand			
Wohnumfeld			