

Zeitschrift: Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 33 (1979)

Heft: 7-8

Artikel: Sanierung eines innerstädtischen Wohngebietes = Rénovation d'une zone résidentielle en centre d'une ville = Reorganization of an urban housing district

Autor: Buohler, Peter / Joedicke, Jürgen

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-336327>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 21.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

ungen sollen sich sowohl auf die Gebäude selbst als auch auf die Wohnumgebung beziehen. Dazu werden nicht nur Modernisierungs-, sondern auch Instandsetzungs- bzw. Rekonstruktionsgebote angestrebt. Beste hende gewerbliche Betriebe sollen, sofern es sich um nichtstörende Betriebe handelt, möglichst nicht verlagert werden.

Für die geplanten Neubauten soll die noch bestehende Bausubstanz den Maßstab bilden. Dabei soll in Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz ein Gestaltungsplan festgelegt werden.

Neubau-Einzelmaßnahmen werden der privaten Initiative überlassen und größere Maßnahmen durch geeignete Unternehmen der Wohnungswirtschaft durchgeführt.

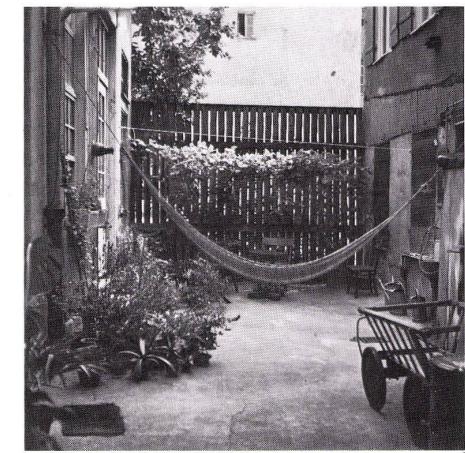
Öffentliche Freiräume (Straßen, Gassen, Plätze) sollen mit Fußgängervorrang gestaltet werden. Durchgangsverkehr und Stauräume für außerhalb des Gebiets liegende Ziele sollen vermieden werden. Für Anlieferung und Sonderverkehr ist eine zeitliche Begrenzung vorzusehen. Abstellplätze sollen vor allem durch den Bau von Tiefgaragen geschaffen werden.

Gemäß den Vorstellungen des Denkmalschutzes soll eine Blockrandbebauung ange strebt werden. Dabei sind maßstabsprengende Großbauten auszuschließen. Vielmehr soll sich die neue Bausubstanz den vorhandenen Altbauten angleichen.

Bestehende Verhältnisse

Das Gebiet ist gekennzeichnet von einer Randbebauung, die zum großen Teil aus nach dem Kriege wiedererrichteten Gebäuden besteht, und von einer Bebauung im Inneren des Gebiets, deren Zustand sehr zu wünschen übrig lässt. Häuserzeilen oder Hausgruppen mit Gebäuden, vorwiegend aus der Zeit um die Jahrhundertwende – aber auch mit wesentlich älteren Häusern, wechseln mit Ruinengrundstücken, die als Parkplatz oder als Lagerfläche dienen, und provisorisch errichteten Bauten wie z. B. einem Clubheim für Griechen ab. Die genannten Gebäude befinden sich überwiegend in schlechtem Zustand, die Wohnungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen; unzureichende Erschließungswege, fehlende Parkierungsflächen, schlechte Verkehrsverhältnisse, unzureichende Heizungsanlagen und ähnliche Mängel mindern die Wohnqualität des Gebietes in starkem Maße. Negativ wirken sich auch einige der vorhandenen Nachtlokale mit ihren Begleiterscheinungen auf die Wohnqualität aus.

Die geschilderten Verhältnisse waren für die Stadt Anlaß, nach überschlägigen Voruntersuchungen einen städtebaulichen Wettbewerb für das Gebiet auszuschreiben, dessen Ergebnisse als Grundlage für einen Rahmenplan dienten, der von der Stadt gemeinsam mit den ersten vier Preisträgern erarbeitet wurde. Entsprechend dem Vorhaben, Neuordnungsmaßnahmen für das Gebiet im Rahmen eines Verfahrens nach dem Städtebauförderungsgesetz durchzuführen, hat der Gemeinderat der Stadt Stuttgart am 31. 5. 1977 vorbereitende Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz beschlossen und mit deren Durchführung die LEG (Landesentwicklungsgesellschaft Baden-



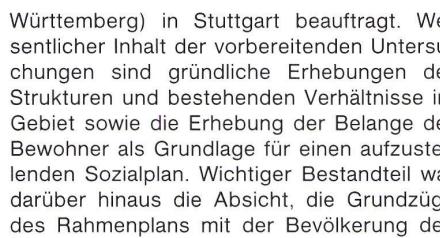
3

Typische Wohnstraße im Bohnenviertel.
Rue résidentielle typique dans le quartier Bohnen.
Typical residential street in the Bohnen district.



5

Töpferatelier in einem der alten Häuser.
Atelier de potier dans l'une des maisons anciennes.
Potter's studio in one of the old houses.



Württemberg) in Stuttgart beauftragt. We sentlicher Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen sind gründliche Erhebungen der Strukturen und bestehenden Verhältnisse im Gebiet sowie die Erhebung der Belange der Bewohner als Grundlage für einen aufzustellenden Sozialplan. Wichtiger Bestandteil war darüber hinaus die Absicht, die Grundzüge des Rahmenplans mit der Bevölkerung des Bohnenviertels zu erörtern und die bestehenden Meinungen zu erforschen. Stellungnahmen und Äußerungen der Befragten – soweit diese durch die verwendeten Auskunftsbögen nicht erfaßt werden konnten – wurden auf Wunsch des Amtes für Bodenordnung in zusätzlichen sogenannten »Gesprächsprotokollen« festgehalten.

Im Rahmen einer intensiv betriebenen Öffentlichkeitsarbeit wurden vor Beginn der Befragungen Informationsveranstaltungen sowie anschließend sogenannte »Blockgespräche« abgehalten, in denen die betroffene Bevölkerung von der Stadtverwaltung und der LEG gemeinsam über die Ziele des Rahmenplans informiert wurde und selbst Gelegenheit erhielt, Bedenken zu äußern und Anregungen zu geben.

Durch Flugblattaktionen, Wandanschläge, Veröffentlichungen im Amtsblatt und in den Tageszeitungen wurden die Bewohner des Gebiets ausführlich über den Rahmenplan informiert. In den Informationsveranstaltungen selbst und besonders in den folgenden Blockgesprächen im kleineren Kreis konnten die Informationen vertieft und auch auf Detailfragen eingegangen werden. Bei diesen

Blockgesprächen nahm die Stadtverwaltung zahlreiche Hinweise und Vorschläge der betroffenen Bevölkerung zur bestehenden Situation und zur künftigen Planung entgegen, die nach Möglichkeit bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen.

Nach Beendigung der Blockgespräche begann die LEG mit den Hausbesuchen und der ausführlichen Befragung sämtlicher Haushalte, Hauseigentümer und Unternehmen. Schwerpunkte der Befragung bildeten Angaben zu den Eigentumsverhältnissen, zur Lage und zum Zuschnitt von Grundstücken, zum Zustand der Gebäude und Wohnungen einschließlich einer überschlägigen Schätzung der entstehenden Kosten für Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen.

Die Bewohner wurden befragt nach ihren sozialen Verhältnissen, nach ihren Absichten und besonders nach allen Einzelheiten, die für die Erstellung eines künftigen Sozialplans von Wichtigkeit sein können.

Eigentümer und Pächter von Betrieben wurden zusätzlich nach ihren Absichten hinsichtlich Verbleib, Ausbau, Investitionsbereitschaft sowie nach ihrem Bedarf an Autoabstell- und Kurzparkplätzen und nach anderen Erfordernissen des Betriebs befragt.

Abschließende Stellungnahmen durch sämtliche Befragten erfolgten durch die bereits erwähnten »Gesprächsprotokolle«, die wesentliche Aufschlüsse über die Motive der Betroffenen, die zu der geäußerten Stellungnahme führten, lieferten. Die Befragungen erstreckten sich auf die Zeit von Ende August bis Anfang Dezember 1977.



6

Modernisierung auf privater Basis.
Modernisation sur une base privée.
Modernization on a private basis.

7

Ein Beispiel für eine überalterte Bausubstanz, die vor der Modernisierung steht.
Exemple de substance bâtie vétuste avant la modernisation.
An example of outdated architectural substance prior to modernization.



Bestandsaufnahme

Allgemeine Gebietsbeschreibung

Für die Untersuchung und unter Verwendung einer im Planungsbereich bereits vorhandenen Einteilung wurden 10 Teilbereiche (Baublocks) gebildet (s. Rahmenplan).

Das gesamte Gebiet umfaßt eine Fläche von zusammen ca. 5 ha mit insgesamt 134 Grundstücken. Entlang den Straßen besteht eine enge Randbebauung auf relativ kleinen Grundstücken mit dazwischenliegenden Freiflächen (Ruinengrundstücke, zumeist als Parkplatz genutzt). Die Bebauung besteht überwiegend aus 4- bis 6geschossigen massiven Gebäuden, zum Teil auch aus 1geschossigen Behelfsbauten. Soweit es sich nicht um Neubauten seit 1946 handelt, sind die Gebäude vorwiegend aus Fachwerkkonstruktion, verputzt, mit Steinsockel erbaut (Mischbauweise).

Die Gebäude haben teilweise gut erhaltene gewölbte Kellerräume. In den Erdgeschossen befinden sich fast durchweg kleinere Läden, Gaststätten, Handwerks- oder Dienstleistungsunternehmen. Die Gebäude sind fast ausschließlich ohne Zwischenraum zum Nachbargebäude errichtet.

Die Innenbereiche – soweit sie nicht aus Ruinengrundstücken bestehen oder als Autoabstellplätze dienen – sind mit Hinterhofhäusern oder Behelfsbauten (Lagerräume, Werkstätten) bebaut. Vereinzelt werden diese Bereiche auch als Spielplatz oder von Gewerbebetrieben genutzt. Es fehlen den Wohnungen zugeordnete Freiflächen sowie PKW-Stellplätze.

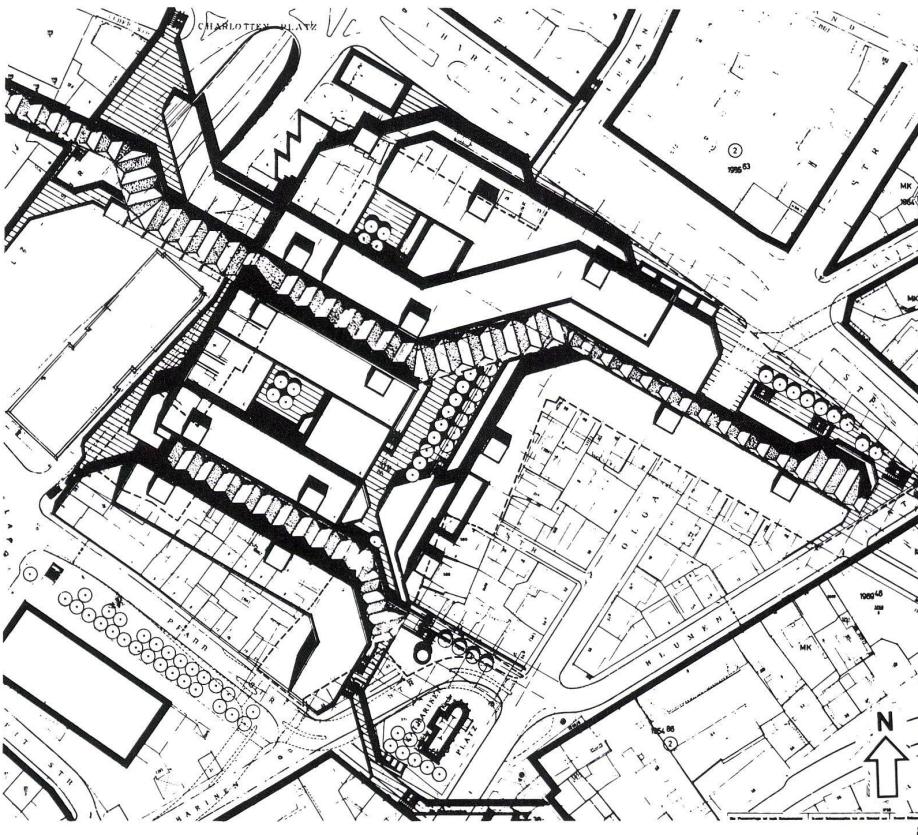
Die das Gebiet durchziehenden Straßen sind infolge ihrer geringen Breite für den Durchgangsverkehr nicht geeignet, selbst das Be- und Entladen für die im Gebiet ansässigen Betriebe macht zum Teil erhebliche Schwierigkeiten. Einzige Ausnahme ist die Rosenstraße, die jedoch in ihrer Eigenschaft als Zubringer zu dem an das Gebiet angrenzenden Parkhaus ohnehin überlastet ist. Nicht nur die Rosenstraße, sondern auch die anderen Straßen des Gebiets sind durch ruhenden Verkehr, Parkplatzsuchende und auch durch Rangievorgänge zur Erreichung der schmalen Hofeinfahrten beeinträchtigt, dies im besonderen Maße durch den LKW-Verkehr, der zur Anlieferung von Waren für die Betriebe anfällt. In den Abend- und Nachtstunden werden die Straßen sehr stark durch die sich im Gebiet befindlichen Lokale besucht.

Zum Milieu

Das Gebiet wird zur Zeit je etwa zur Hälfte von Deutschen und von Ausländern bewohnt. Dabei wird der hohe Anteil an Ausländern nach Aussagen der meisten deutschen Bewohner nicht negativ gesehen. Vielmehr bilden die ausländischen Bewohner nach Meinung der deutschen Bevölkerungsgruppe ein gewisses stabilisierendes Element und ein Gegengewicht zu den unangenehm auffallenden Randgruppen im Gebiet, wie sie im Ge- folge mancher Lokale niedrigen Niveaus ebenfalls im Bohnenviertel anzutreffen sind. Viele der ausländischen Bewohner haben ihre Wohnungen zum Teil unter hohen Aufwen-

8

Wettbewerb für ein Verwaltungszentrum auf dem Gelände des Bohnenviertels 1970. Erster Preis: Prof. Roland Oster tag, Stuttgart.
Concours pour un centre administratif sur le terrain du quartier Bohnen, 1970. Premier prix: Prof. Roland Oster tag, Stuttgart.
Competition for an office complex on the site of the Bohnen district in 1970. First Prize: Prof. Roland Oster tag, Stuttgart.



dungen selbst hergerichtet und modernisiert. Sie fühlen sich als vollwertige Bürger und verhalten sich auch so. Viele Ausländer wohnen schon lange im Viertel und sind an der Hebung des Niveaus im Gebiet interessiert.

Die Gewerbetreibenden im Gebiet sind fast durchweg deutsche Staatsangehörige. Die Zahl der im Gebiet ansässigen Betriebe ist mit ca. 125 sehr hoch. Diese sind fast durchweg in den Erdgeschossen der bestehenden Gebäude angesiedelt. Ungewöhnlich ist das Verhältnis der Beschäftigten im Gebiet zu der Zahl seiner Bewohner, nämlich 762 Beschäftigte bei 811 Bewohnern. In den letzten Jahren haben sich – von der Art der im Gebiet ansässigen Geschäfte her gesehen – besonders viele Antiquitätengeschäfte und Gaststätten niedergelassen. Das vorhandene und zu fördernde Milieu wird nach Meinung der Bewohner – aber auch nach eigenen Feststellungen der LEG-Mitarbeiter – teilweise durch Lokale niedrigen Niveaus und deren Begleiterscheinungen stark beeinträchtigt. Drogenabhängige und Prostituierte spielen dabei eine Rolle.

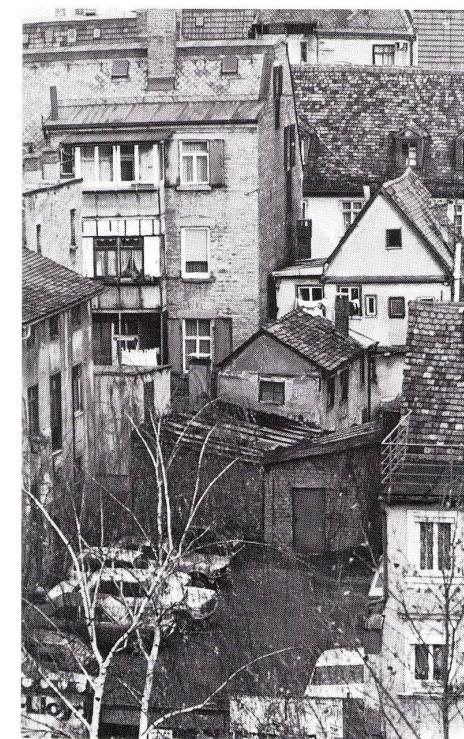
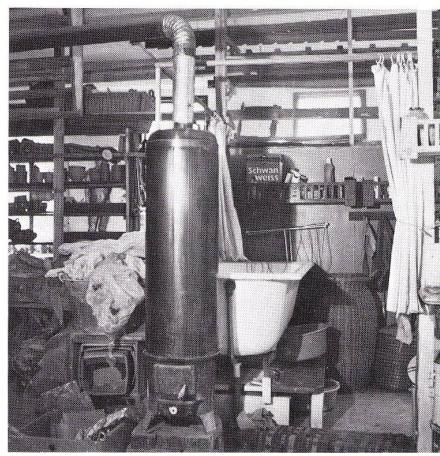
Beschaffenheit der Grundstücke

Das Gebiet enthält insgesamt 134 Grundstücke. Davon sind 61 Grundstücke im Eigentum der Stadt und 73 Grundstücke im privaten Eigentum. Städtisches Grundeigentum in größeren, zusammenhängenden Flächen befindet sich in den Baublocks 1, 2, 3, 4, 6, 7 und 10.

Private Grundstücke finden sich vorwiegend in den Baublöcken 5, 8 und 9. Sie sind fast ausschließlich klein parzelliert und nahezu vollständig überbaut. Die geringen Freiräume werden häufig noch durch Schuppen und andere Behelfsbauten in Anspruch genommen. Fast alle Grundstücke sind vor allem für den Fahrverkehr schwer zugänglich und dies aus zweierlei Gründen: soweit es sich um Grundstücke an den Straßen handelt, bestehen zumindest im Bereich der noch vorhandenen Bebauung geschlossene Straßenfronten, die in Verbindung mit den relativ engen Straßen und Gehwegen und den dort parkenden Fahrzeugen eine störungsfreie Anlieferung erschweren oder unmöglich machen. Soweit es sich um Innengrundstücke handelt, sind diese häufig nur über enge Hofeinfahrten oder dadurch zu erreichen, daß Überfahrtsrechte über Nachbargrundstücke in Anspruch genommen werden müssen. Eine ganze Anzahl von Hofeinfahrten ist so eng, daß eine Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge nicht besteht. Der Zuschnitt der Grundstücke ist im Regelfall so beschaffen, daß eine Erweiterung von Gebäuden in den wenigsten Fällen vorgenommen werden kann.

Beschaffenheit und Nutzung der Gebäude

Im gesamten Gebiet befinden sich 127 Gebäude (ohne Provisorien), von denen 2 Gebäude vor dem Jahr 1800, 53 Gebäude vor 1900, 19 Gebäude zwischen 1900 und 1945 sowie 53 Gebäude nach 1945 errichtet wurden. Von diesen werden 45 Gebäude ausschließlich gewerbllich genutzt, 18 Gebäude dienen nur Wohnzwecken und 64 Gebäude werden gemischt genutzt, und zwar vor allem in der Weise, daß im Erdgeschoß gewerbliche Nutzung vorherrscht, während sich in den Obergeschoßen Wohnungen befinden.



9

*Behelfsmäßiges Badezimmer in einer alten Wohnung.
Salle de bain de fortune dans un vieux logement.
Improvised bathroom in an old flat.*

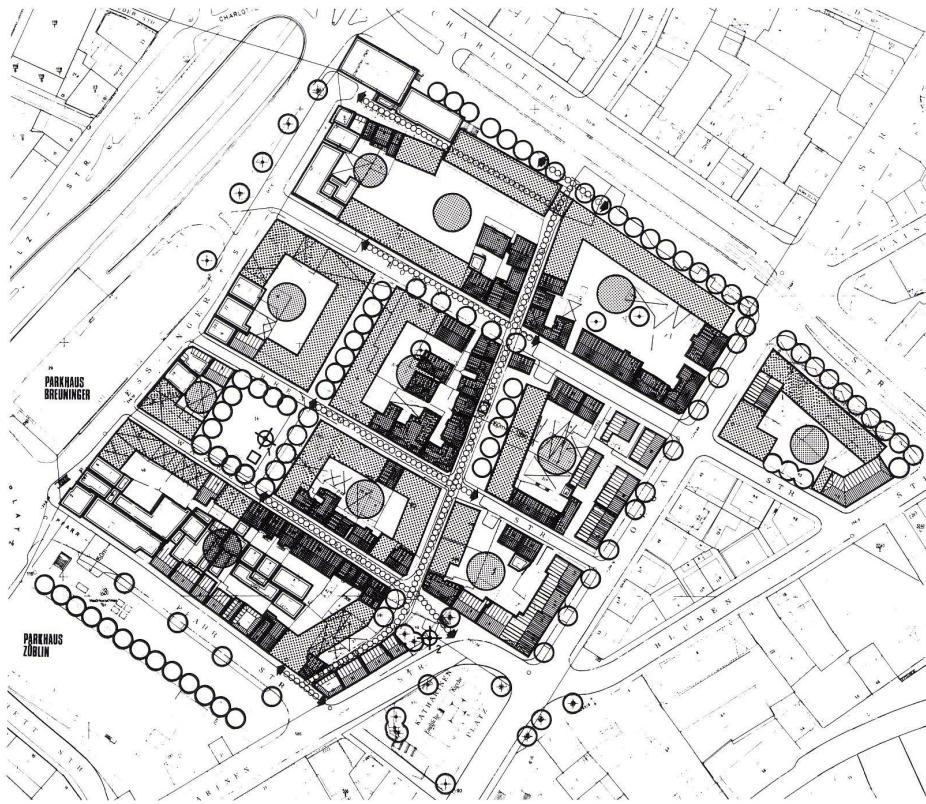
10

*Hinterhofsituation.
Ensemble de volumes avec arrière-cour.
Backyard site.*

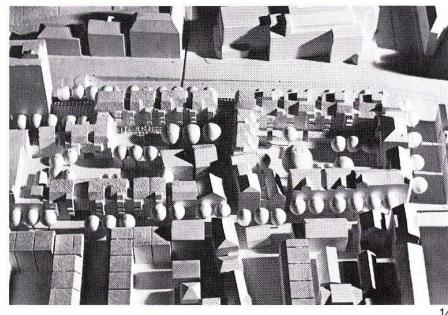
10

11

*Rahmenplan für das Bohnenviertel, Stand 1977. Er wurde von der Stadt Stuttgart gemeinsam mit den ersten vier Preisträgern des Wettbewerbs 1976 erarbeitet.
Plan directeur d'ensemble pour le quartier Bohnen, état 1977. Plan étudié par la Ville de Stuttgart en collaboration avec les quatre lauréats du concours de 1976.
Overall plan for the Bohnen district, state in 1977. It was elaborated by the City of Stuttgart together with the first four prize winners of the 1976 competition.*

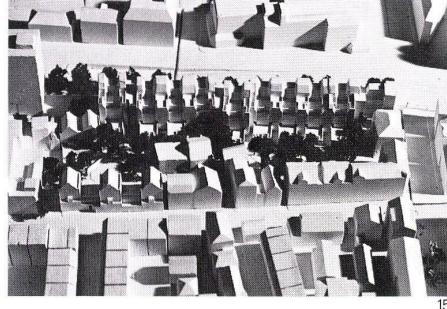


11



13

14



15



16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342