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: 13.12.2025

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

Das Bohnenviertel ist einer der wenigen innerstädtischen Bereiche in Stuttgart, der seine historische Struktur trotz Kriegszerstörungen im wesentlichen erhalten konnte, wenn auch manche der älteren Häuser in schlechtem Zustand sind. Im Jahre 1970 wurde auf diesem Gelände ein Ideenwettbewerb ausgeschrieben, der den Neubau eines Verwaltungszentrums zum Inhalt hatte (Abb. 8). Dieses Verwaltungszentrum wurde nicht gebaut, statt dessen wurde 1976 ein neuer Wettbewerb ausgeschrieben, der eine völlig andere Nutzung vorsah: innerstädtisches Wohnen im Kerngebiet, wobei die räumliche Grundstruktur und die vorhandene Bausubstanz weitgehend erhalten bleiben sollte, deutliches Anzeichen eines völligen Umdenkens in wenigen Jahren. Aufgrund der Ergebnisse dieses Wettbewerbes wurde von der Stadt ein Rahmenplan entworfen (Abb. 11), der die Grundlage für eine zweite Wettbewerbsstufe bildete, zu der vier Preisträger aus der Wettbewerbsstufe eingeladen wurden (Abb. 13–16).
Die Durchführung der weiteren Planung erfolgte nach dem Städtebauförderungsgesetz unter Beteiligung der Bewohner. Auf Grund der Ergebnisse dieses Wettbewerbes erhielten die Architekten Darbourne & Darke mit Ulfert Weber und die Architektengruppe ARGOS mit Horst Haag Aufträge zur Bebauung von Teilgebieten (S. 255–259). *J. Joedicke*

Le «Bohnenviertel» est l'un des rares quartiers du centre urbain de Stuttgart ayant pu conserver l'essentiel de sa structure historique en dépit des destructions de la guerre et ceci, même si nombre d'immeubles anciens y sont en mauvais état. En 1970, on lança un concours d'idée pour l'aménagement du quartier dont le noyau était le projet d'un nouveau centre administratif (vue 8). Ce centre administratif ne fut pas construit et un nouveau concours fut organisé en 1976 qui prévoyait une toute autre utilisation: logements urbains dans le noyau de la cité alliés à une large conservation de la structure des espaces existants et de la substance bâtie; ceci exprimait clairement le renversement complet des idées survenu en quelques années. Sur la base des résultats de ce concours, la ville établit un plan directeur (vue 11) qui servit de base à une seconde étape de concours à laquelle on invita les quatre lauréats du concours de départ (vues 13 à 16).
Le déroulement du reste de la planification se fit selon la loi d'encouragement à l'urbanisme avec la participation des futurs habitants. Partant des résultats de ce concours, les architectes Darbourne + Darke avec Ulfert Weber et le groupe d'architectes ARGOS avec Horst Haag furent chargés de construire certaines parties de l'ensemble.

The Bohnenviertel is one of the few inner-city areas in Stuttgart which have managed to preserve their historic structure despite wartime destruction, although many of the older houses are in bad condition. In 1970 a preliminary competition was organized for this area, having as its subject a new office complex (Fig. 8). This office complex was not built, but in its place a new competition was organized in 1976, calling for an entirely new function: an inner-city housing complex, with street plan and existing architectural substance being largely preserved, this representing a complete revolution in thinking in only a few years. On the basis of the results of this competition, an overall plan was drawn up by the municipality (Fig. 11), which constituted the basis for a second-stage competition, to which were invited four award winners from the first competition (Fig. 13–16). The implementation of the further planning followed the urban development law with participation of residents. On the basis of the results of this competition, the architects Darbourne & Darke with Ulfert Weber and the ARGOS team with Horst Haag were commissioned to build on parts of the area (p. 11–15).

Sanierung eines innerstädtischen Wohngebietes

Rénovation d'une zone résidentielle en centre d'une ville

Reorganization of an urban housing district

Peter Buohler, Stuttgart

1
Gesamtansicht. Im Hintergrund das Hochhaus an der Charlottenstraße.
Vue générale. A l'arrière-plan, l'immeuble tour et la rue Charlotte.
General view. In background, the high rise on Charlottenstraße.

2
Charlottenstraße. Im Anschluß an das Hochhaus im Hintergrund werden die beiden ersten Bauabschnitte entlang der Charlottenstraße realisiert (siehe Seite 255–259).
La rue Charlotte. A la suite de l'immeuble tour, à l'arrière-plan, on réalise les deux premières étapes le long de la rue Charlotte (voir pages 255–259).
Charlottenstraße. Adjoining the high-rise in the background there are being realized the first two building stages along Charlottenstraße (cf. p. 255–259).

1

Auszug aus dem »Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen« der LEG, Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg m. b. H., Stuttgart

Extrait du «Rapport ayant trait au résultat des recherches préparatoires» de la LEG, Société Régionale de développement de Bade-Württemberg s. a. r. l., Stuttgart.

Excerpt from the "Report on the result of the preliminary investigations" of the State Development Society of Baden-Württemberg, Stuttgart

Ausgangssituation

Das Bohnenviertel läßt sich als Stadtgebiet bis ins 15. Jahrhundert zurückverfolgen, als entlang der Kanal- und Weberstraße eine neue Stadtmauer errichtet wurde. Ab 1604 wurden auf dieser Mauer Häuschen erstellt; auf den davor liegenden Gartengrundstücken pflanzten die Bewohner vorwiegend Bohnen, was dem Viertel den Namen gab. Im Lauf der Zeit entstand in diesen Gärten eine dichte Bebauung. Die Bewohner waren vor allem Weingärtner und kleine Handwerker.
Das Bohnenviertel ist einer der wenigen Stuttgarter Stadtbereiche, die ihre historische Struktur trotz der Kriegszerstörungen im wesentlichen erhalten konnten. Diese Struktur ist vorwiegend durch eine Wohnbebauung gekennzeichnet, gemischt mit zahlreichen, meist kleineren Betrieben in Form von Einzelhandelsgeschäften, Händlern und Handwerkern. In den letzten Jahren stagnierte die Entwicklung. Der Grund hierfür war vor allem darin zu suchen, daß die Planungen der Stadt in diesem Gebiet ein neues Behördenzentrum vorsahen. Davon ausgehend, kaufte die Stadt viele Grundstücke auf. Soweit sich darauf Gebäude befanden, wurde die Instandhaltung mit Rücksicht auf den beabsichtigten Abbruch nur im absolut notwendigen Rahmen betrieben.

2

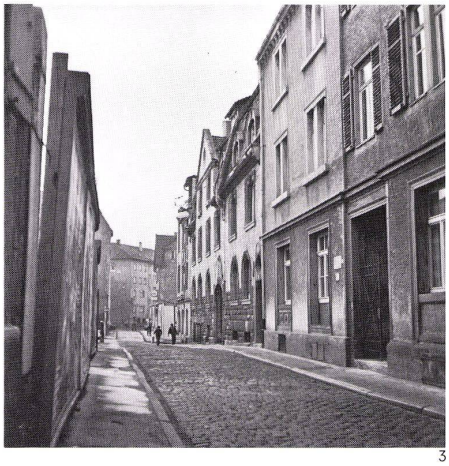
Verfahren bei den vorbereitenden Untersuchungen

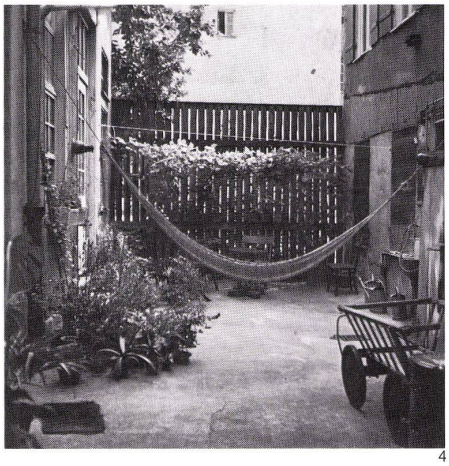
Durch Beschluß des Gemeinderats vom 11.12.75 wurde für das Gebiet eine neue Konzeption festgelegt. Demnach soll das Bohnenviertel künftig vorwiegend als Wohngebiet genutzt und entsprechend ausgebaut werden. Der Milieuerhaltung wird dabei Vorrang eingeräumt. Die Rahmenkonzeption geht im wesentlichen davon aus, daß vorhandene Gebäude samt Grundstücken unverändert bleiben und durch Neubaumaßnahmen kein Zwang entsteht, in die vorhandene Bausubstanz einzugreifen. In Ausnahmefällen kann der Abbruch einzelner Gebäude erforderlich und zulässig sein.
In der Regel sollen vorhandene Wohngebäude modernisiert werden. Die Verbesse-

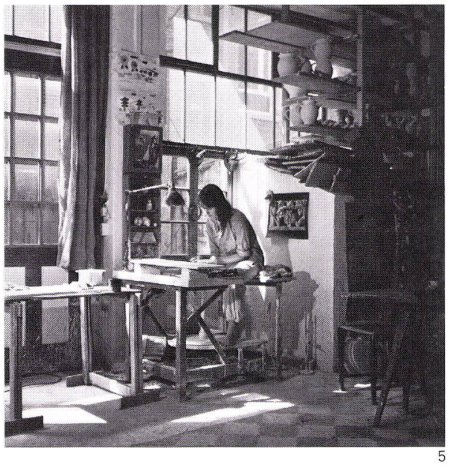
rungen sollen sich sowohl auf die Gebäude selbst als auch auf die Wohnumgebung beziehen. Dazu werden nicht nur Modernisierungs-, sondern auch Instandsetzungs- bzw. Rekonstruktionsgebote angestrebt. Bestehende gewerbliche Betriebe sollen, sofern es sich um nichtstörende Betriebe handelt, möglichst nicht 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 angestrebt 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-Württemberg) in Stuttgart beauftragt. Wesentlicher 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.


3


4


5

3
Typische Wohnstraße im Bohnenviertel.
Rue résidentielle typique dans le quartier Bohnen.
Typical residential street in the Bohnen district.

4
Hinterhofidylle.
Idylle dans une arrière-cour.
Backyard idyll.

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.

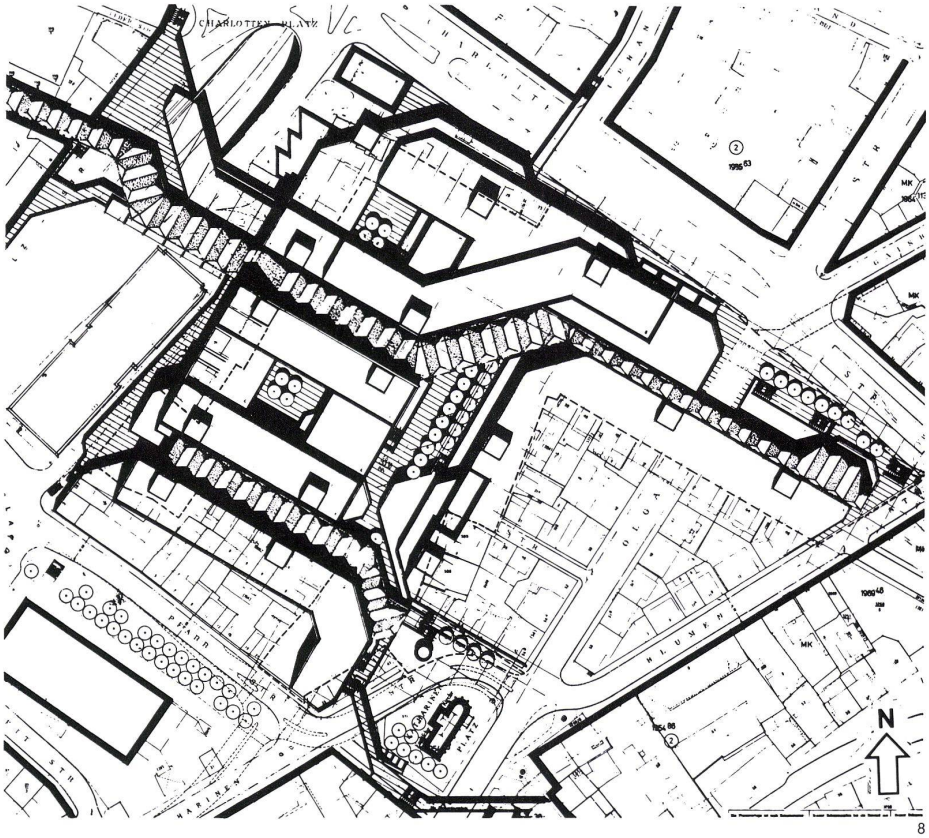
6

7

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.

8
Wettbewerb für ein Verwaltungszentrum auf dem Gelände des Bohnenviertels 1970. Erster Preis: Prof. Roland Ostertag, Stuttgart.
Concours pour un centre administratif sur le terrain du quartier Bohnen, 1970. Premier prix: Prof. Roland Ostertag, Stuttgart.
Competition for an office complex on the site of the Bohnen district in 1970. First Prize: Prof. Roland Ostertag, Stuttgart.



8

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 Rangiervorgänge 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 Gefolge mancher Lokale niedrigen Niveaus ebenfalls im Bohnenviertel anzutreffen sind. Viele der ausländischen Bewohner haben ihre Wohnungen zum Teil unter hohen Aufwen-

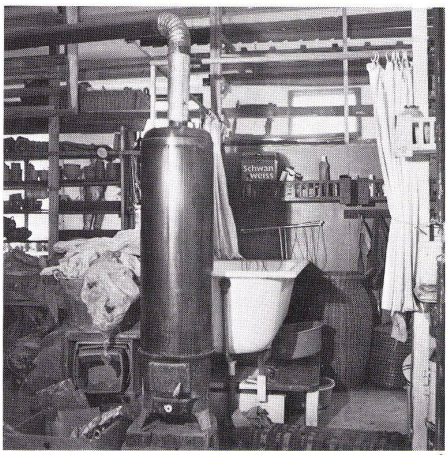
dungen selbst hergerichtet und modernisiert. Sie fühlen sich als vollwertige Bürger und verhalten sich auch so. Viele Ausländer wohnen schon lange im Viertel und sind an der Hebung des Niveaus im Gebiet interessiert.
Die Gewerbetreibenden im Gebiet sind fast durchweg deutsche Staatsangehörige. Die Zahl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

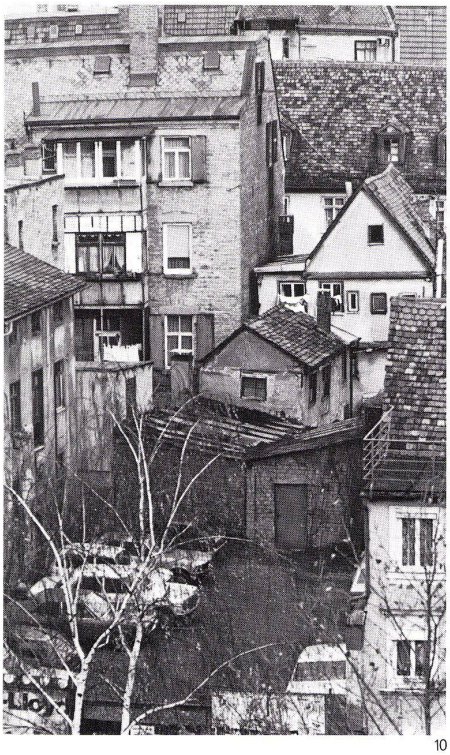
Das Gebiet enthält insgesamt 134 Grundstücke. Davon sind 61 Grundstücke im Eigentum der Stadt und 73 Grundstücke im privaten Eigentum. Städtisches Grundeigentum in größeren, zusammenhängenden Flächen befindet sich in den Baublocks 1, 2, 3, 4, 6, 7 und 10.
Private Grundstücke finden sich vorwiegend in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



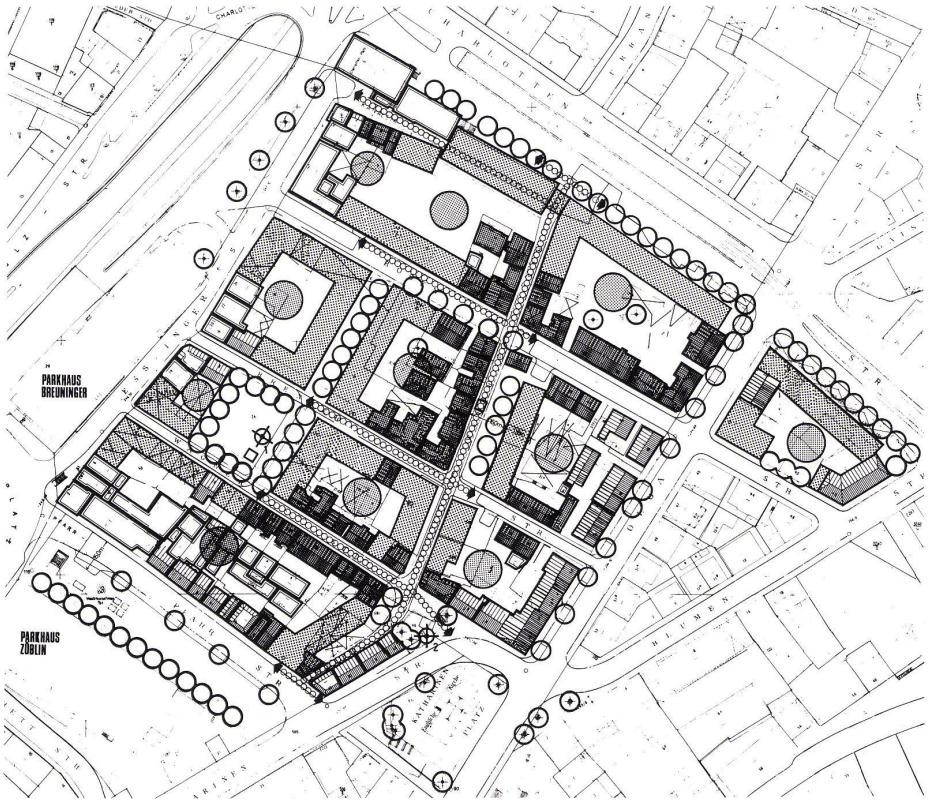
9


10

9
Behelfsmäßiges Badezimmer in einer alten Wohnung.
Salle de bain de fortune dans un vieux logement.
Improvised bathroom in an old flat.

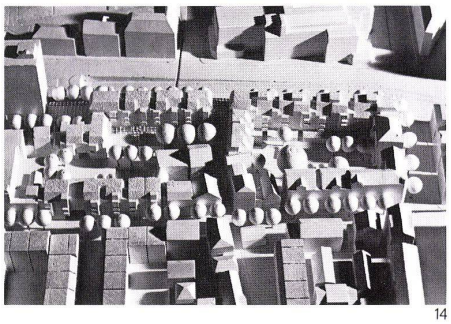
10
Hinterhofsituation.
Ensemble de volumes avec arrière-cour.
Backyard site.

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.

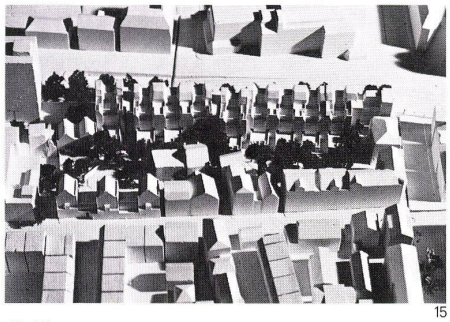


11

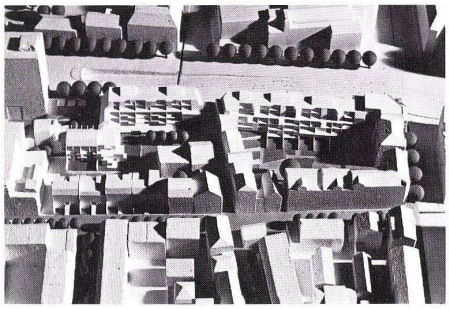
13



14



15



16

13–16
Bebauung entlang der Charlottenstraße. Ergebnisse der zweiten Wettbewerbsstufe, zu der die Preisträger des Wettbewerbs von 1976 eingeladen waren.
Ensemble construit le long de la rue Charlotte. Résultats de la seconde étape du concours à laquelle participèrent les lauréats du concours de 1976.
Building along Charlottenstraße. Results of the second competition stage, to which there were invited the prize winners of the 1976 competition.

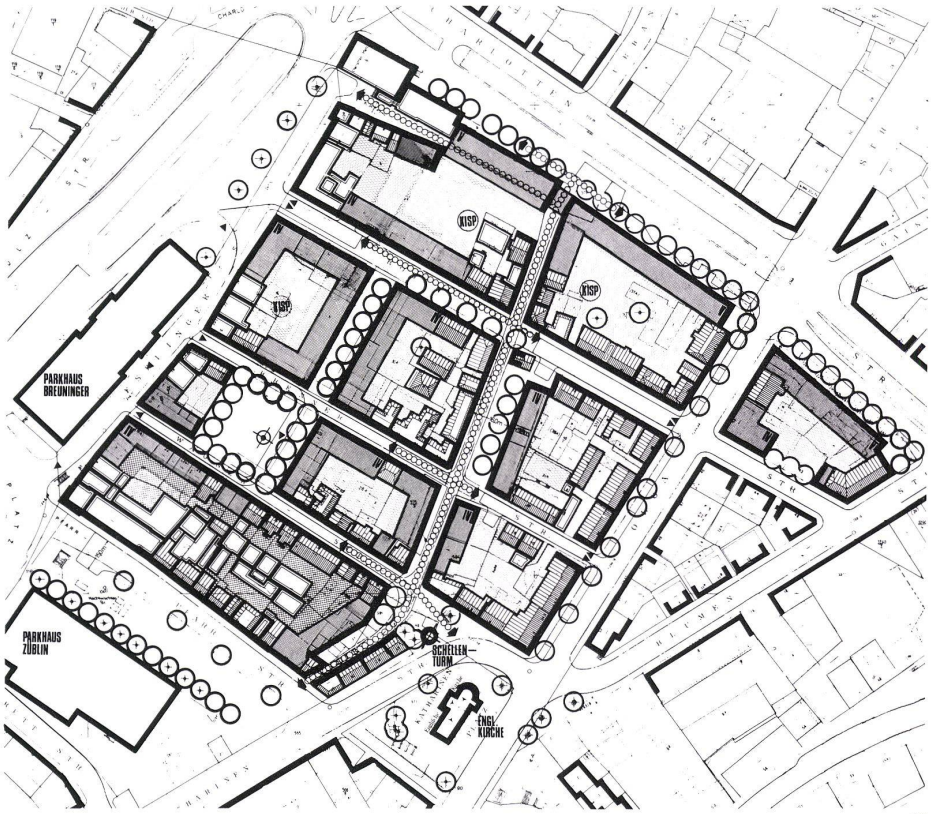
13
1. Preis: Arbeitsgemeinschaft Argos-Haag.
1er prix: Communauté d'étude Argos-Haag.
1st Prize: Argos-Haag working team.

14
2. Preis: Darbourne & Darke – Weber.
2ème prix: Darbourne + Darke – Weber.
2nd Prize: Darbourne + Darke – Weber.

15
3. Preis: Volz – Schwenk.
3ème prix: Volz – Schwenk.
3rd Prize: Volz – Schwenk.

16
4. Preis: Bidlingmaier, Egenhofer, P. Düppers.
4ème prix: Bidlingmaier, Egenhofer, P. Düppers.
4th Prize: Bidlingmaier, Egenhofer, P. Düppers.

12
Baustruktur, Stand 1977.
La structure construite, état 1977.
Construction, state in 1977.



12

In verhältnismäßig gutem Zustand und mit ausreichender Ausstattung versehen sind alle Gebäude, die nach Ende des zweiten Weltkriegs gebaut wurden. Die übrigen Gebäude – besonders solche aus dem letzten Jahrhundert und aus noch früherer Zeit – befinden sich zumeist in einem schlechten baulichen Zustand. Es bestehen erhebliche Mängel an Treppen, Fenstern, Türen, Dächern und Fassaden. Darüber hinaus ist häufig die Ausstattung hinsichtlich Heizung und Sanitäreinrichtung mangelhaft. So fehlen in 62 Gebäuden zentrale Heizungsanlagen, in 55 Gebäuden Badezimmer, in 63 Gebäuden Doppelfenster zur Wärme- und Schallisolierung und in 40 Gebäuden eine zeitgemäße Elektroinstallation. Unter anderem befinden sich auch die Wohngebäude, die in städtischem Eigentum sind, in einem zum Teil sehr vernachlässigten Zustand. Alle Wohnungen im Gebiet sind Mietwohnungen, Wohnungseigentum wurde nicht festgestellt. Es überwiegt der Anteil der Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen mit 170. Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen wurden 151 festgestellt. 21 Wohnungen verfügen über 5 und mehr Zimmer.
Aus den Angaben über die Höhe der gezahlten Mieten läßt sich ein Durchschnittswert ermitteln, der bei etwa DM 3,20/qm Wohnfläche liegt. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bei 25,4 qm. Das Angebot an Garagen und Stellplätzen – gemessen an den gewerblich genutzten Flächen und Wohnungen – ist äußerst gering. Eine Verbesserung des Parkplatzangebots ist lediglich dadurch gegeben, daß die freien Flächen, die sich fast ausschließlich im Eigentum der Stadt befinden, zur Zeit als Parkmöglichkeit genutzt werden können.
Im Gebiet befinden sich 27 denkmalgeschützte Gebäude und weitere 11 Gebäude, die als erhaltenswert anzusehen sind.

Bewohner

Die Bevölkerungsstruktur im Bohnenviertel hat sich in den letzten Jahren rapide verändert, die Zahl der Bewohner stark verringert. Wohnten im Jahr 1971 noch knapp 1200 Einwohner im Gebiet, so waren es 1977 lediglich noch ca. 800 (ca. 400 Deutsche, ca. 400 Ausländer). Während der Anteil der Ausländer im Vergleich zu 1971 etwa gleich geblieben ist, sank der Anteil der deutschen Bevölkerung auf fast die Hälfte (von knapp 800 auf etwas über 400 Einwohner). Das ist eine Verminderung des deutschen Bevölkerungsanteils um annähernd 50% innerhalb von 6 Jahren. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Gebiet ist mit fast 50% extrem hoch gegenüber dem durchschnittlichen Anteil im Stadtgebiet in Höhe von 15%. Während es sich bei den ausländischen Bewohnern vorwiegend um Familien handelt, überwiegt der Anteil der alleinstehenden und älteren Bewohner bei der deutschen Bevölkerung.
Von den insgesamt 329 Haushalten im Gebiet sind 108 Ein-Personen-Haushalte, davon 39 Haushalte mit Alleinstehenden über 65 Jahre = 36% (Stuttgarter Durchschnittswert 13%). 11 Haushalte beziehen zur Zeit Wohngeld, 9 Haushalte bekommen Unterstützung durch Sozialhilfe.