



Stadt Fellbach
Stadt der Weine und Kongresse

Sanierungsgebiet
„Stadtmitte - 3 Quartiere“,
betreut durch das Bauverwaltungs-
und Bauordnungsamt

Abschlussdokumentation
Dezember 2017



Inhalt

Einleitung

Vorwort
Sanierungsziele
Überblick über die umgesetzten
Maßnahmen

Ausgewählte abgeschlossene Maßnahmen

Quartier A

Flurstücke Ecke Stuttgarter Straße /
Theodor-Heuss-Straße –
Revitalisierung und Neuordnung
Bahnhofstraße 7
Eberhardstraße 24
Theodor-Heuss-Straße 8/1
Theodor-Heuss-Straße 10 + 12

Quartier B

Das Wüst-Areal: Vom ehemaligen
Stanzwerk zum Wohn- und
Einzelhandelsstandort

- Vor der Neuordnung
- Während der Bauphase
- Nach der Neubebauung
- Presseartikel

Cannstatter Straße 63
Cannstatter Straße 65

Quartier C

Rathaus Carrée
Teilquartier Kirchhofstraße /
Hintere Straße
Teilquartier Cannstatter Straße /
Kirchhofstraße
Teilquartier Hirschstraße / Hintere
Straße
Teilquartier Hintere Straße
Umzug von Bewohnern innerhalb
des Quartiers C
Cannstatter Straße 9 + 9/1
Cannstatter Straße 11 + 11/1
Cannstatter Straße 13
Cannstatter Straße 13/1 und 13/2
Cannstatter Straße 15

Auftraggeber
Stadt Fellbach
Bauverwaltungs –und
Bauordnungsamt
Marktplatz 1
70734 Fellbach



Stadt Fellbach

Auftragnehmer
die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Bearbeitung
Dr. Frank Friesecke
Laura Sophie Kolbus

die **STEG**

Diese städtebauliche
Erneuerungsmaßnahme wurde mit
Mitteln des Bundes und des Landes
Baden-Württemberg gefördert.



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Vorwort

Nach umfangreichen Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Jahr 2004 wurde das Sanierungsgebiet „Stadtmitte – 3 Quartiere“ (ca. 3,5 ha) mit Beschluss des Gemeinderates am 31.5.2005 förmlich festgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit die Rechtskraft erfolgte am 9.6.2005.

Im Gegensatz zu den mehrheitlich bestandsorientierten Sanierungsgebieten handelte es sich bei den durchgeführten Maßnahmen in den Quartieren A, B und C ganz wesentlich um Neuordnungen der Quartiere mit zahlreichen Abbrüchen und Ersatzneubauten. Die Nachverdichtung mit dem Ziel der Schaffung zusätzlicher Wohn- und Arbeitsstätten ging einher mit

einer umfassenden Aufwertung und Qualifizierung des öffentlichen Raums. Zu nennen sind an dieser Stelle vor allem die hochwertig gestalteten Straßenräume rund um das Quartier C in unmittelbarer Umgebung des Fellbacher Rathauses.

Insgesamt wurden in allen drei Stadtquartieren folgende durch Mitteln des Bundes und des Landes geförderte Maßnahmen durchgeführt:

- 11 getätigte kommunale Grunderwerbe
- 42 Umzüge von betroffenen Bewohnern und Betrieben
- 22 Abbruchmaßnahmen
- 2 Umgestaltungen des öffentlichen Raums
- 14 Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden

Mit der im Jahr 2017 vollzogenen Neubebauung des Wüst-Areals im Quartier B sind die Sanierungsziele nun erreicht. Insgesamt sind über 100 neue Wohneinheiten geschaffen worden. Damit kann in einem letzten Schritt die Sanierungssatzung förmlich aufgehoben und das Verfahren mit dem Land abgerechnet werden.

Mit über 5 Mio. Euro an Städtebauförderungsmitteln des Landes und des Bundes, die sich auf zwei Programmkulissen verteilen, sind öffentliche und private Bauinvestitionen in Höhe von über 100 Mio. Euro getätigt worden.

Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes	in Euro
im Programm „Sanierung und Entwicklung“ (SEP)	3.283.945
im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP)	2.096.055
Summe	5.380.000



Sanierungsziele

Quartier A

- Revitalisierung von Brachflächen und Schließung von Baulücken in Verbindung mit umfangreichen Neuordnungsmaßnahmen
- Bebauungsplanänderung und Bodenordnungsmaßnahmen
 - Abbruch von mangelbehafteten und mindergenutzten Gebäude (-teilen)
 - Schaffung einer hochwertigen Neubebauung mit 29 Wohneinheiten entlang der Stuttgarter Straße und der dahinter liegenden Grundstücke
 - Realisierung von drei Ladengeschäften
 - Private Modernisierungsmaßnahmen an mehreren Gebäuden mit unterschiedlicher Intensität

Quartier B

- Umfassende städtebauliche Neuordnung auf dem ehemaligen Gelände der Firma Wüst
- Umbau der 1895 gegründeten Eisenwarenfabrik in ein Wohn- und Geschäftszentrum
 - Rückbau der Betriebsanlagen mit Ausnahme der direkt der Bahnhofstraße zugeordneten Gebäudeteile
 - Schaffung von knapp 30 Wohneinheiten in mehreren hochwertigen Mehrfamilienhäusern
 - Nutzung der Erdgeschossbereiche als großflächiger Einzelhandel (u.a. Edeka mit 1.500 qm Verkaufsfläche)
 - Schaffung öffentlicher Stellplätze
 - Nutzung der Obergeschosse für Büros und Praxen
 - Sanierung privater Gebäude

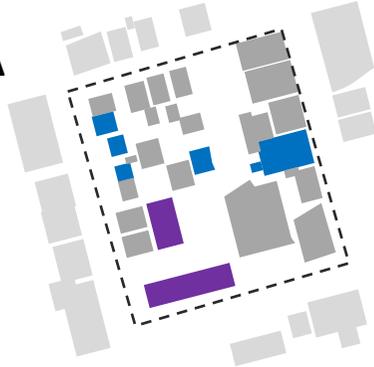
Quartier C

- Umfassende städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen im gesamten Quartier zwischen Hirschstraße, Hintere Straße, Kirchhofstraße und Cannstatter Straße
- Grundstücksneuordnung (Bodenordnung, Vermessung)
 - Schaffung von über 60 Wohneinheiten
 - Schaffung von hochwertiger Einzelhandelsnutzung in den EG-Bereichen, u.a. Markthalle mit sechs verschiedenen Angeboten (Obst/Gemüse, Feinkost, Blumen, Fisch, Fleisch, Backwaren)
 - Hochwertige Neugestaltung der Geh-, Fahr- und Platzflächen im Fellbacher Rathaus-Carrée
 - Sanierung zahlreicher, z.T. denkmalgeschützter privater Gebäude, u.a. Cannstatter Str. 9, 13/1 und 15

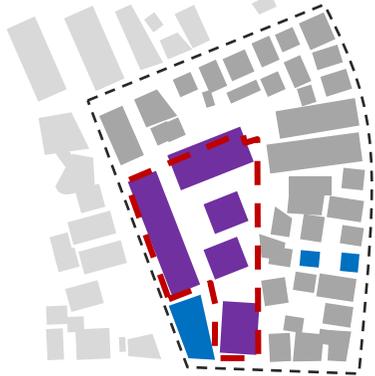


Übersicht Sanierungsgebiete

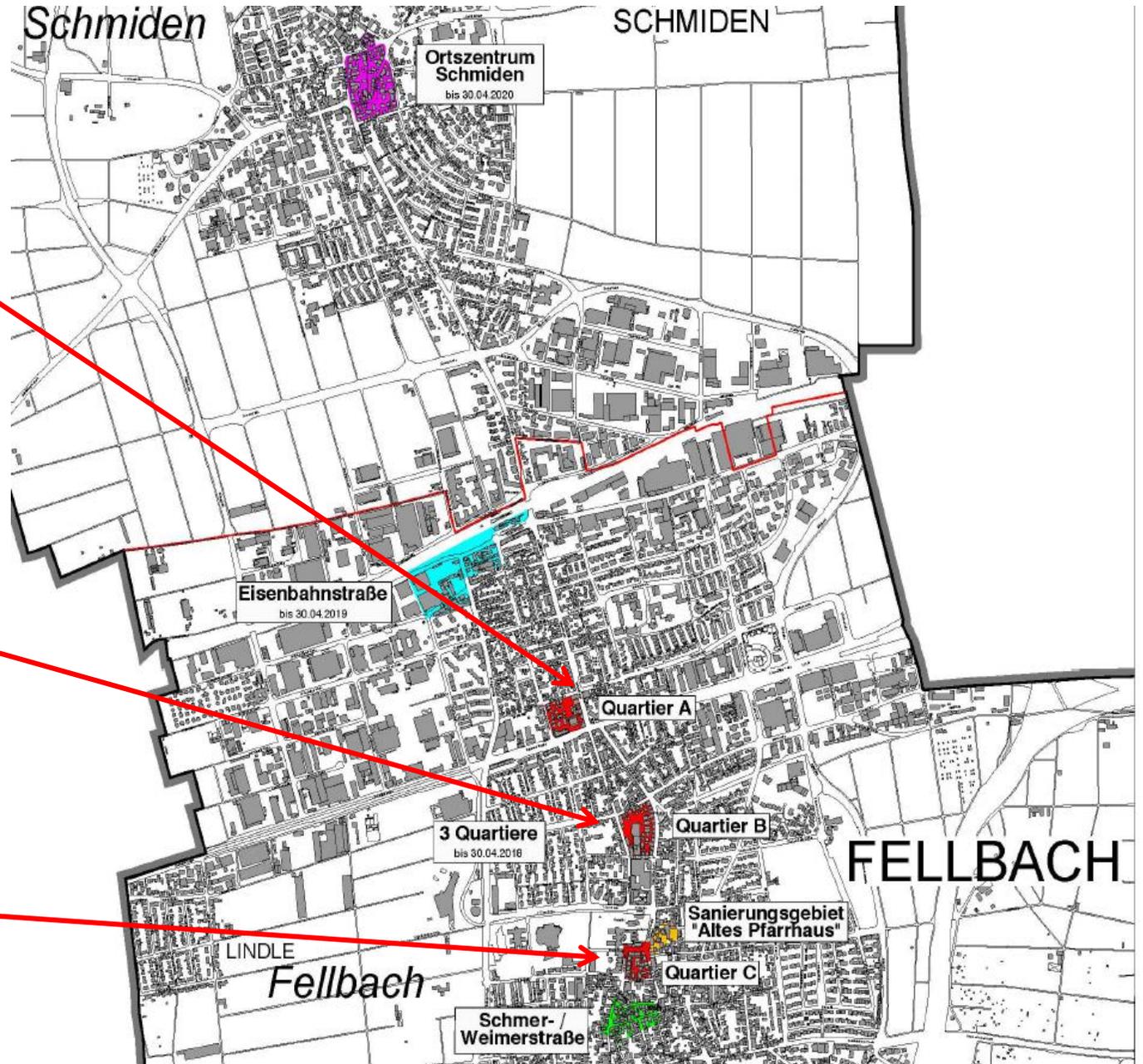
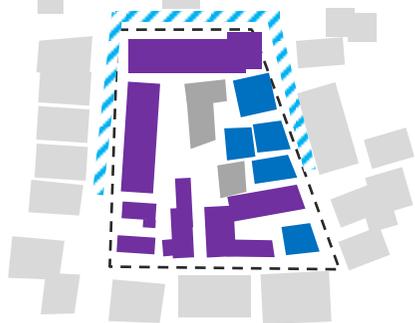
Quartier A



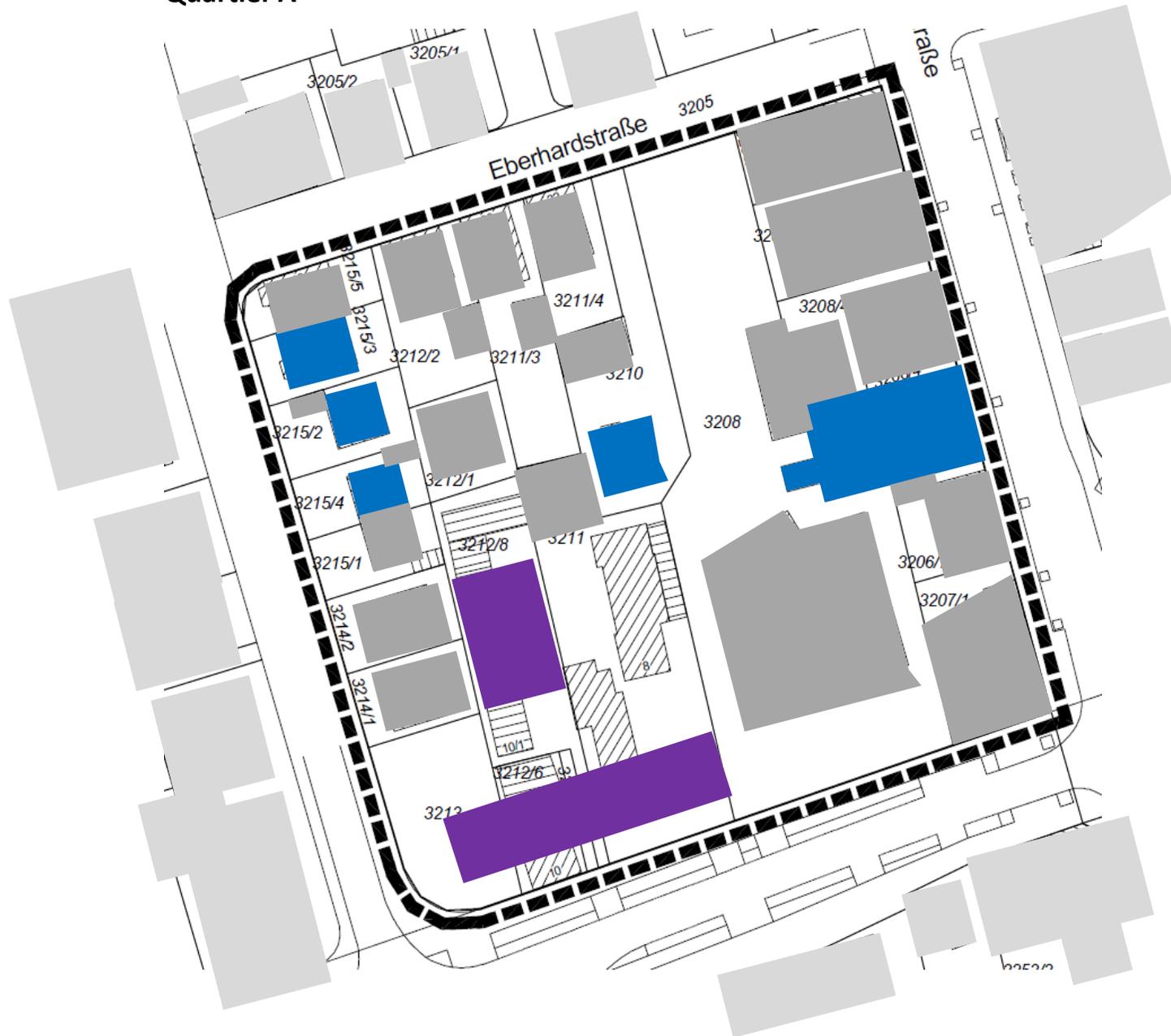
Quartier B



Quartier C



Überblick über die umgesetzten Maßnahmen Quartier A



Legende

- Neubau ■
- Modernisierung ■

Flurstücke an der Ecke Stuttgarter Straße / Theodor-Heuss-Straße vor der Sanierung

Durch eine komplette Neuordnung der im Südwesten des Quartiers A gelegenen Grundstücke konnten neue stadträumliche Qualitäten entstehen, die maßgeblich dazu beigetragen haben, die städtebauliche Situation vor Ort entscheidend zu verbessern. Die Flurstücke entlang der Stuttgarter Straße bzw. Theodor-Heuss-Straße hatten bisweilen keine bzw. eine untergeordnete Nutzung oder lagen brach. Durch die zentrale Lage innerhalb der Stadt Fellbach, insbesondere durch die angrenzende Stuttgarter Straße, bestand ein wesentliches Sanierungsziel darin, die umgestalteten Flächen aufzuwerten.

Dazu wurden die vorhandenen Gebäudekörper abgerissen bzw. die brachliegenden Flächen einer Wieder- bzw. Neunutzung unterzogen. Die Grundstücks- und Gebäudefläche konnte an einen Investor veräußert werden, der an dieser Stelle einen Neubau errichtet hat. Es entstand ein hochwertiger Gebäudekomplex, entlang der Stuttgarter Straße ausgerichtet, mit 29 Wohnungseinheiten in den Obergeschossen sowie drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.



Stuttgarter Straße – die Situation nach der Neubebauung



Bahnhofstraße 71

Am Gebäude der Bahnhofstraße 71 wurden Zimmerarbeiten, einschließlich einer Wärmedämmung durchgeführt. Die Außenfassade wurde ebenso wie das Dach umfassend modernisiert. Bedeutsame Gestaltungselemente wurden an der Fassade erhalten bzw. wieder angebracht.



Zeitraum

Juni 2007 bis Februar 2008

Nutzung

Wohnen



Eberhardstraße 24

Am Gebäude Eberhardstraße 24 wurde im Rahmen der Sanierung Heizungsarbeiten sowie die Anbringung einer Solaranlage durchgeführt.

Eine weitere Maßnahme stellte die Vergrößerung und Erneuerung des Balkons und des dazugehörigen Geländers dar.



Zeitraum

August 2008 bis August 2012

Nutzung

Wohnen



Theodor-Heuss-Straße 8/1

Das Doppelhaus ähnliche Gebäude wurde im Zuge der Sanierung umfassend saniert.

In dem überwiegend mit Teppichboden ausgestatteten Wohngebäude wurden umfangreiche Fliesenarbeiten durchgeführt. Die sanitären Anlagen und Heizkörper wurden erneuert. Die Außenwandkonstruktionen, die überwiegend aus Natursteinen bestehen, besaßen an vielen Wandabschnitten Feuchteschäden, so dass eine Sanierung des Gewölbekellers vorgenommen wurde. Darüber hinaus wurden Dämmplatten an der Wandinnenseite in alle Geschossen angebracht, sowie die alten Fenster durch energetisch hochwertigere Fenster ersetzt.

Zeitraum

Juli 2009 bis Februar 2011

Nutzung

Wohnen



Theodor-Heuss-Straße 10 + 12

Theodor-Heuss-Straße 10

Das Gebäude befand sich vor der Sanierung in einem insgesamt guten Zustand, so dass nur einige kleine Maßnahmen durchgeführt werden mussten.

Da die Dachschrägen keine ausreichende Dämmung vorweisen konnten, wurde diese im Zuge von Dachdeckerarbeiten durchgeführt. Außerdem wurde ein Dachfenster erneuert. Da die Außenwandkonstruktionen der Kellerwände stellenweise feucht waren und sich mitunter Schimmelsporen gebildet hatten, wurde eine Abdichtung der Wände von Außen vorgenommen.

Theodor-Heuss-Straße 12

An dieser Doppelhaushälfte wurden Putzarbeiten und eine Wärmedämmung der Außenfassade durchgeführt.

Es wurden Verbesserungen am Dach vorgenommen, sowie ein neues Dachfenster angebracht. Im Badezimmer wurden verschiedene Sanitärinstallationen erneuert.



Nr. 10 nachher

Zeitraum

November 2007 bis Januar 2009

Nutzung

Wohnen

Zeitraum

Dezember 2005 bis August 2007

Nutzung

Wohnen

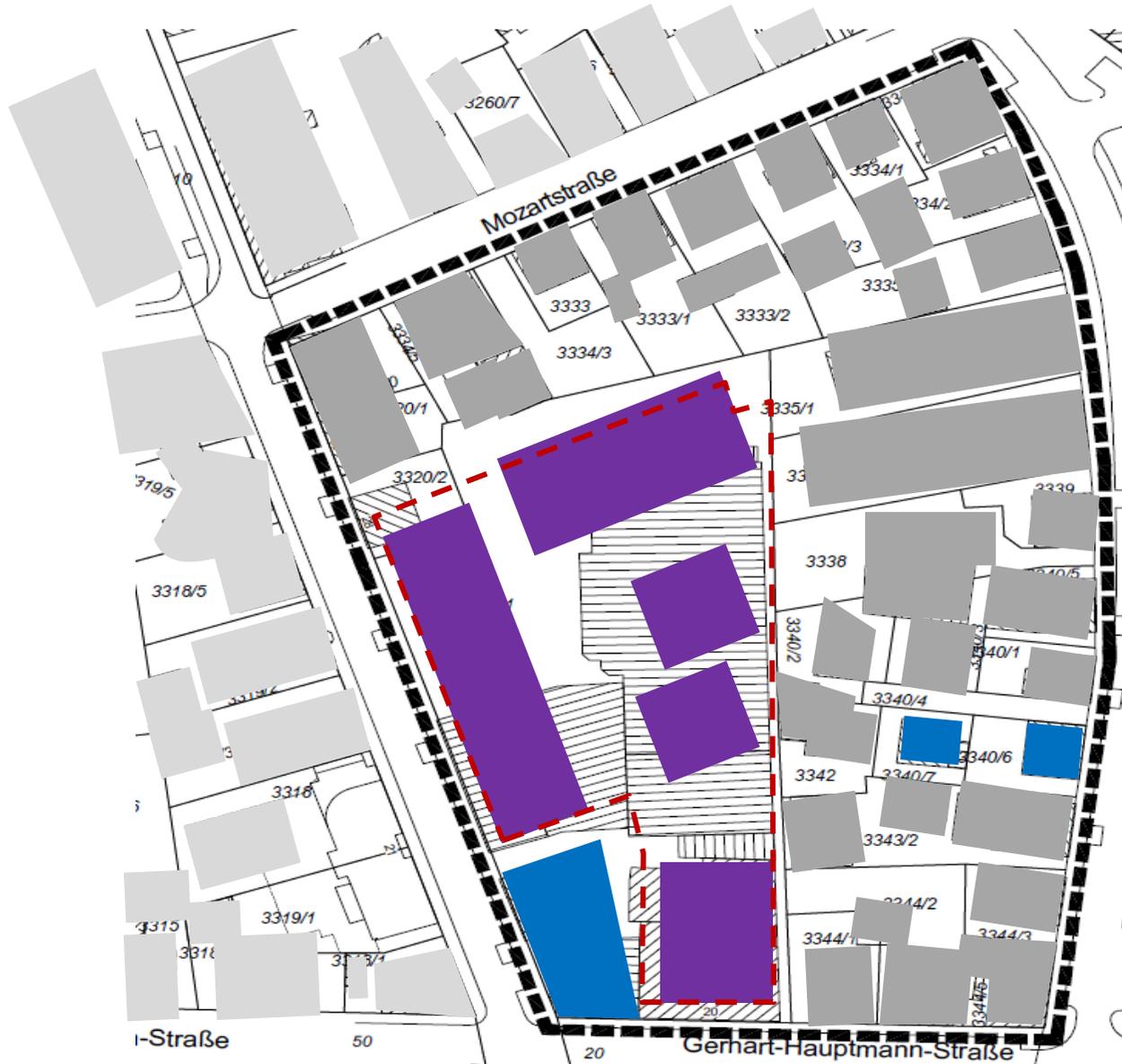


Nr. 12 vorher



Nr. 12 nachher

Überblick über die umgesetzten Maßnahmen Quartier B



Legende

- Neubau 
- Modernisierung 
- EG-/Sockel-
geschoss 

Ehemaliges Stanzwerk der Firma Wüst Bahnhofstraße / Gerhart-Hauptmann-Straße

Das ehemalige Firmenareal um das Stanzwerk der Firma Wüst stellt die umfassendste Maßnahme im Quartier B des Sanierungsgebietes dar. Einst die Fläche einer der bedeutendsten Betriebe der Fellbacher Industriegeschichte, ist das ehemalige Wüst-Areal seit dem Jahr 2017 ein begehrter Wohn- und Einkaufsstandort in zentraler Lage in Fellbach. Um diesen Meilenstein der Stadtentwicklung umsetzen zu können wurde der überwiegende Teil der Fabrikgebäude abgerissen und die Grundstücke neu geordnet.

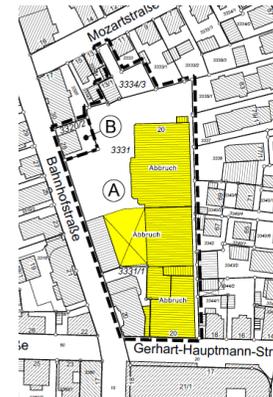
Auf dem Wüst-Areal sind unter anderem 26 Eigentumswohnungen, 3 Büroeinheiten, ein Reformhaus und eine Fläche für einen Lebensmittelmarkt geschaffen worden (Edeka). Neben der einzigartigen architektonischen Qualität hervorzuheben sind der begrünte Dachgarten sowie die Inklusion der historischen Backsteinfassade in die Neubauten.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude an der Ecke Bahnhofstraße / Gerhart-Hauptmann-Straße wurde vollständig erhalten und behutsam in die Konzeption der Neubebauung integriert.

Aufgrund der komplexen Materie stand die Umnutzung des ältesten Industrieareals unterm Kappelberg – trotz aller Bemühungen von Stadt und Gemeinderat – in den vergangenen Jahren exakt 127 Mal in den verschiedenen Gremien auf der Tagesordnung. Dies hatte zur Folge, dass auch der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet bis zum 30.4.2018 verlängert werden musste, 15 Monate später als ursprünglich geplant.



Ehemaliges Wüst-Areal



Wüst-Areal in der Bauphase



Wüst-Areal-Fellbach

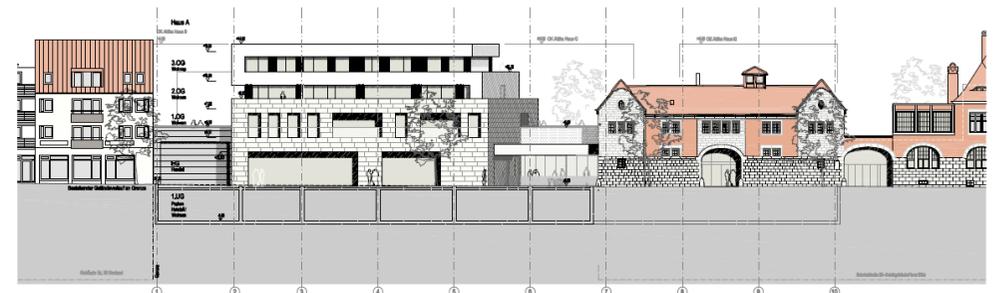


Grundriss 1. Obergeschoss

Stand 25.07.2013
ohne Maßstab



AN-03 Ansicht Süd, Gerhart-Hauptmann-Straße, Haus E



AN-04 Ansicht West, Bahnhofstraße, Haus A

Wüst-Areal-Fellbach



Ansichten Bahnhofstraße und G.H.-Straße
AN-03 | AN-04

M 1:250 Stand 25.07.2013



Wüst-Areal nach Fertigstellung



Presseartikel zum Wüst-Areal

Fellbacher Stadtanzeiger

Donnerstag, 16. Mai 2013
41. Jahrgang, Nummer 20
Amtliches Informationsblatt
Große Kreisstadt Fellbach

Stadt bietet Zuschuss für die Tiefgarage im Wüst-Gelände an

Keine zweite Parkebene - 28 Plätze mehr im ersten Parkgeschoss - Gemeinderat billigt Kostenbeteiligung in Höhe von 300 000 €

Auf dem ehemaligen Fabrikgelände der Firma Wüst an der Bahnhofstraße sollen Wohnungen sowie Ladeneinheiten für Lebensmittel- und weiteren Einzelhandel gebaut werden. Die Realisierung des Vorhabens war u.a. auch deshalb ins Stocken geraten, weil die Stellplatzfrage für reichlich Diskussions- und Verhandlungsstoff zwischen der Stadt und den privaten Investoren geriet. Nun scheint sich in dieser Frage eine Lösung abzuzichnen: Über die barentlich notwendigen Stellplätze für Wohnen und Einzelhandel hinaus sollen zusätzlich mindestens 28 Parkplätze gebaut werden, so dass in der öffentlichen Tiefgarage dann insgesamt 62 bis 65 Abstellplätze zur Verfügung stehen. Hierfür will die Stadt einen Zuschuss von 300 000 Euro leisten. Oberirdische Parkplätze sowie ein zweites Tiefgaragegeschoss soll es im Wüst-Areal nicht geben.



Die Weichen für die Neubebauung des Wüst-Areals können nach der Entscheidung des Gemeinderats gestellt werden.

Die Zielhilfe sei in greifbare Nähe gerückt, meinte OB Christoph Palm jetzt im Gemeinderat. Und auch Bürgermeisterin Beatrix Soltyz sprach davon, dass man sich kurz vor dem Zielanlauf befinde. Die Verträge mit den Investoren seien unterschrieben - vorausgesetzt der Gemeinderat bewilligt die Kostenbeteiligung der Stadt an der Tiefgarage und akzeptiert die geringfügigen Planungsänderungen. Da auf ein zweites Tiefgaragegeschoss verzichtet werden soll, müssen einige Ge-

von 300 000 Euro gewährt, so die Bürgermeisterin. Die künftigen Betrieb der Tiefgarage trägt der private Investor. Ihm stehen deshalb auch die Pläne zu. Da es sich um eine öffentliche handelt, übernimmt die Stadt die regelmäßigen Kontrollen der Parkvereinnahme eventuelle Verrückungen für die Stadtkasse.

Nun werde hoffentlich auch schon lange erwartete Lebensmittelcenter kommen, meinte 7mann (SPD). Durch die Pläne der Einzelhandelsbetriebe sollten wohnen, so Mohn. Das Ziel sei in Sicht und nun, dass die Jahrelange ein Ende habe, erklärte FD. Es sei ein zäher Prozess gewesen, bis Stoppstelle habe er sich.

„Wir sind froh, dass geht“, so Karl Würz (CDU). Hans-Jürgen Spieth (CDU) begrüßte die Entscheidung der Gemeinderat. Für die zusätzlichen, über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinausgehenden 28 Parkplätze wolle die Stadt analog zu den Städtebauförderrichtlinien einen Zuschuss



Startschuss auf dem Wüst-Gelände

Fellbach Mit dem Spatenstich endet eine lange und schwierige Planungsphase. In zwei Jahren soll alles fertig sein. Von Sascha Schmierer

Jörg Bürkle (2. von links), Joachim Ebner (rechts) Beatrix Soltyz (Mitte) und Marlon Maiwald lassen auf dem ehemaligen Industriearreal Erdbeilen fliegen. Foto: Sascha Schmierer

In trockenen Tüchern

Fellbach: Verträge für Wüst-Areal unterschrieben – Abriss beginnt im August

STUTTGARTER-ZEITUNG.DE

Stadtentwicklung Fellbach Das Wüst-Areal biegt auf die Zielgerade ein

Von Sascha Schmierer - 05. Mai 2017 - 10:21 Uhr

Lebensmittelmarkt soll einen neuen Einkaufsstandort schaffen. Als Ankermieter hat der Vollsortimenter Edeka unterschrieben, 1500 Quadratmeter Verkaufsfläche sind für den Einzelhändler vorgesehen.

STUTTGARTER-ZEITUNG.DE

Handel in Fellbach

Der Lebensmittelmarkt im Wüst-Areal öffnet

Von Sascha Schmierer - 03. November 2017 - 10:50 Uhr

Der Bahnhofstraße will der Edeka-Händler Björn Hansen ab Dienstag einen Laden soll als Kundenmagnet für den täglichen Einkauf auf Cannstatter Straße bringen.



Rund um die Scannerkassen wird auf Hochtouren gearbeitet. Foto: Patricia Sigerist

FELLBACHER WOCHENBLATT

Edeka-Markt Hansen im Wüst-Gelände hat eröffnet

Auf rund 1 500 Quadratmetern Verkaufsfläche werden zirka 20 000 Artikel angeboten, auch frischer Fisch, Fleisch und Käse an der Bedientheke, Wein aus Fellbach und viele regionale Produkte. Von Ingrid Sachsenmaier



OB Gabriele Zull (l.) durchschneidet mit Björn Hansen und seinem Lebensgefährten das rote Band: jetzt kann eingekauft werden. Foto: Sachsenmaier



Der Haupteingang für die Geschäfte ist in der Bahnhofstraße. Die Hauptfläche von der esetzt. Jetzt werden 1500 m² Verkaufsfläche von 400 Quadratmetern im Wüst-Gelände zwischen der Bahnhofstraße und Gertrudenstraße ein „ambivalent“ zu den anderen und gilt als Entwicklungsfeld. Der Haupteingang für die Geschäfte ist in der Bahnhofstraße. Die Hauptfläche von der esetzt. Jetzt werden 1500 m² Verkaufsfläche von 400 Quadratmetern im Wüst-Gelände zwischen der Bahnhofstraße und Gertrudenstraße ein „ambivalent“ zu den anderen und gilt als Entwicklungsfeld.

Cannstatter Straße 63

Da die Außenwandkonstruktionen einen unzureichenden Wärmeschutz boten, wurde eine gedämmte Putzfassade angebracht. In diesem Zusammenhang wurde das Vergrößern der Dachvorsprünge, das Erneuern der Dachentwässerung und das Ersetzen der Außenfensterbänke erforderlich und im Zuge der Sanierungsarbeiten umgesetzt. Neben der Erneuerung der Außenfassade wurden insbesondere aus Wärmeschutzgründen die Fenster des Gebäudes komplett erneuert.

Zeitraum

Juni 2007 bis Februar 2011

Nutzung

Wohnen



Cannstatter Straße 65

Dieses Wohngebäude befindet sich in einem zurückgesetzten Bereich der Cannstatter Straße und kann über eine befestigte Stichstraße bzw. Zufahrt erreicht werden. Um ein einheitliches Bild zu erreichen, wurde im Rahmen der Sanierung Fensterarbeiten vorgenommen, um die ehemals unterschiedlichen Fenstertypen anzupassen. Die Dacheindeckung wies altersbedingte Mängel auf, sodass eine Kompletterneuerung vorgenommen wurde.

Darüber hinaus wurde die Außenfassade neu verputzt und mit einer Wärmedämmung versehen. Die Dachgaube mit ehemals vorhandener Holzverkleidung wurde durch eine umfangreiche Umgestaltung an den Rest des Gebäudes angeglichen.



Zeitraum

Oktober 2007 bis Januar 2010

Nutzung

Wohnen



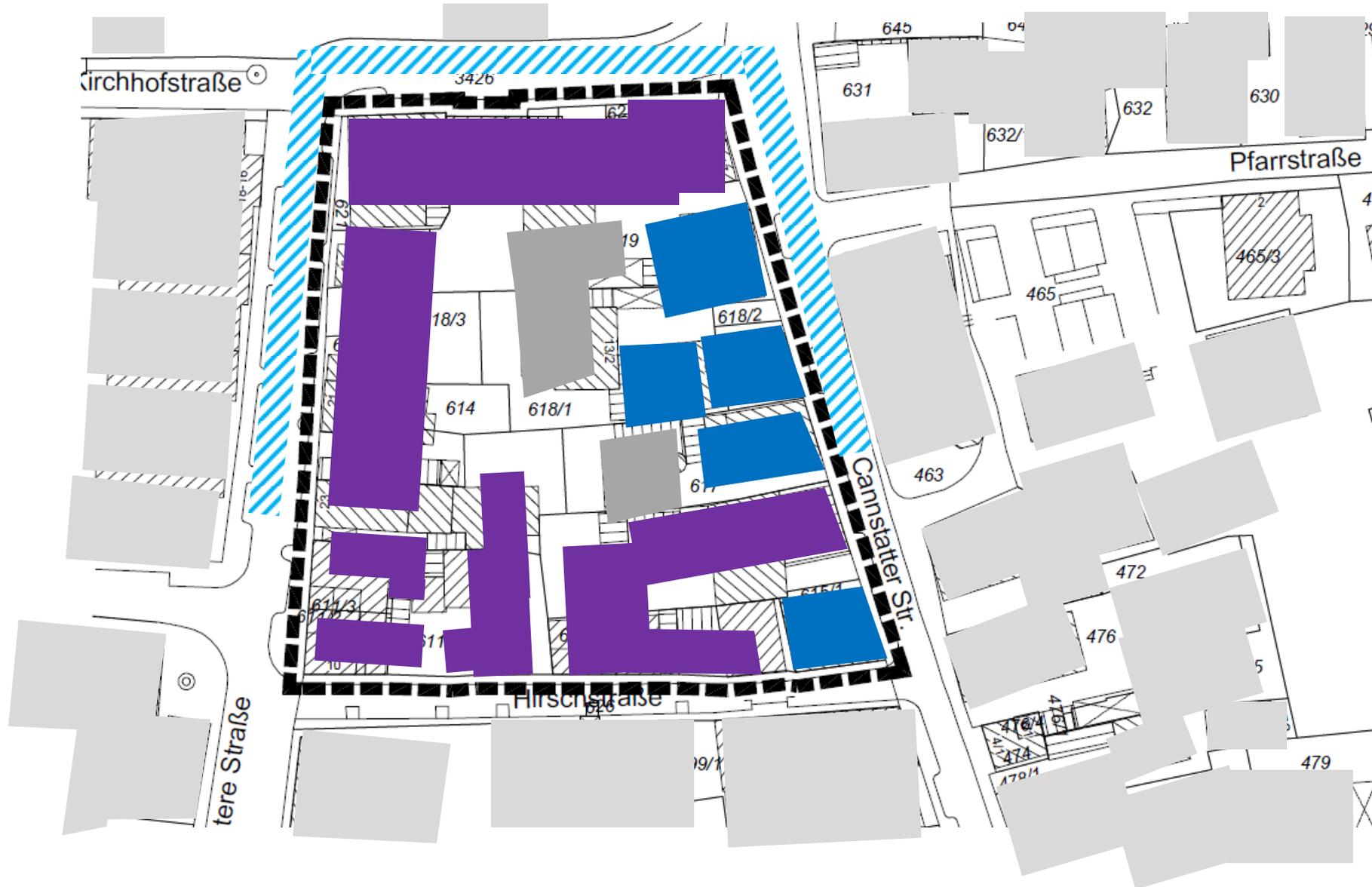
Luftbilder vor und nach der Neuordnung Quartier C



Überblick über die umgesetzten Maßnahmen Quartier C

Legende

- Neubau 
- Modernisierung 
- Erschließung 



Rathaus Carrée Teilquartier Kirchhofstraße / Hintere Straße

Das Quartier C liegt an einer städtebaulich wichtigen Nahtstelle zwischen Rathaus-Umfeld und kleinteiligem alten Ortskern mit denkmalgeschützten Fachwerkbauten in der Fellbacher Innenstadt. Zielsetzung der Umgestaltung der „vereinigten Hüttenwerke“ (Baubürgermeisterin Beatrice Soltys) war es, die unterschiedlichen Maßstäbe aufzugreifen und in einer harmonischen Gesamtbebauung zu vereinen, gleichzeitig aber auch den Eingang zur alten Ortsmitte zu akzentuieren.

Das städtebauliche Konzept des Quartiers C generiert sich aus dem Kontrast von Alt und Neu.

Im Zuge einer Mehrfachbeauftragung zur Erlangung von Vorentwürfen für die Bebauung des Teilquartiers Hintere Straße/Kirchhofstraße wurde das Wettbewerbsergebnis des 1. Preisträgers, kab Berner und Partner aus Fellbach, in modifizierter Form realisiert.



Rathaus Carrée Teilquartier Cannstatter Straße / Kirchhofstraße

Bei der Neugestaltung der Straßen- und Freiräume lag das Ziel vor allem darin, die Aufenthaltsqualität im Rathaus Carrée zu verbessern. Dabei galt es nicht nur die Bedingungen für Fußgänger zu verbessern, sondern auch neue Räume zu entwickeln, die sich als Platzbereich für Gastronomie und Handel anbieten. Die Schaffung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches mit Tempo 20 und einem hochwertigen Granitplattenbelag schaffte dafür optimale Voraussetzungen.

Weitere Maßnahmen waren die Installation verschiedener Stadtmöblierungselemente in Form von Spiel- und Sitzmöglichkeiten und neue Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Ergänzend dazu wurde ein LED-Lichtkonzept installiert, welches das Rathaus Carrée auch bei Dunkelheit ins „rechte Licht“ rückt.



Rathaus Carrée Teilquartier Hirschstraße / Hintere Straße

Auch in diesem Teilquartier wurde die bestehende Bebauung zurückgebaut und durch moderne, sich in die nähere Umgebung einfügende, Gebäude ersetzt. Durch diese Maßnahmen konnten einerseits zahlreiche zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, zum anderen wurden die Innenbereiche durch Begrünungen erheblich aufgewertet.

Die Fortsetzung der Straßenumgestaltung am Rathaus-Carrée, also in Teilen der Hintere Straße, in der Hirschstraße und der Cannstatter Straße, begann im Frühjahr 2012 und wurde pünktlich bis zum Fellbacher Herbst 2012 abgeschlossen. Im Zuge der Städtebauförderung wurden diese Flächen mit dem halben Fördersatz gefördert, da sie außerhalb des Sanierungsgebietes lagen.



Rathaus Carrée Hintere Straße

So charmant die Gebäude auf den unteren Abbildungen auch erscheinen, so mangelbehaftet und vor allem energetisch unzureichend war deren Zustand kurz nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes im Jahr 2005. Ein mit Mitteln aus der Städtebauförderung geförderter Abbruch und der Neubau zahlreicher Wohneinheiten hat den kleinteiligen Charakter des Teilbereichs nun grundlegend verändert. Entstanden ist ein sehenswerter Kontrast von alter Bausubstanz und neu errichteten Gebäuden.

In den Erdgeschossbereichen ist es gelungen, hochkarätige Einzelhändler zu gewinnen, die das Quartier im Herzen Fellbachs zu neuem Leben erweckt haben. Insbesondere die Markthalle sorgt mit einem interessanten Angebot für viele Gäste aus Nah und Fern.



nachher



vorher



vorher



vorher

Presseartikel

Neue Flaniermeile rund ums Rathaus-Carrée eingeweiht

Kirchhof- und Hintere Straße präsentieren sich in neuem Outfit - Straßenfest mit vielen Einkaufsbummlern und jede Menge Aktionen

Bei strahlendem Herbstwetter konnten am vergangenen Samstag die neugestalteten Geh-, Fahr- und Platzflächen am Fellbacher Rathaus-Carrée mit einem großen Straßenfest ihrer Bestimmung übergeben werden. Zahlreiche Spaziergänger, Radfahrer und Einkaufsbummler nutzten die Gelegenheit, die neue Flaniermeile der Kappelbergstadt in Augenschein zu nehmen und in aller Ruhe die zahlreichen Aktionen und Sonderangebote zu genießen.

„Das sind nicht einfach nur Straßen, sondern echte Aufenthaltsräume, die Spaß machen sollen.“ Mit diesen Worten begrüßte Oberbürgermeister Christoph Palm die zahlreichen Passanten, die sich zum Einweihungsfest im Rathausinnenhof versammelt hatten. Die Freude darüber, dass nach fünfmonatiger Bauzeit ein rundum gelungenes Werk seiner Bestimmung übergeben werden konnte, war Fellbachs Rathauschef sichtlich anzumerken.

Ereut habe sich die Kappelbergstadt antizyklisch verhalten und in wirtschaftlich durchaus schwierigen Zeiten einen Beitrag zur Ankurbelung der Bauwirtschaft geleistet, so Palm. Die Neugestaltung der Straßenräume entlang des Rathaus-Carrées stehe auch für „Veränderung“ in einer sich stetig wandelnden Zeit. Dass manche Menschen Angst vor Veränderungen haben, sei begreiflich. Deshalb müsse man sich die erforderliche Zeit nehmen, um Veränderungen zu erklären und ihre Notwendigkeit deutlich zu machen. Palm: „Das haben wir nicht nur in diesem Fall getan und mit den Anliegern und Gewerbetreibenden viele Gespräche geführt.“

Dass die von den Umbaumaßnahmen unmittelbar betroffenen Anwohner und Geschäftsinhaber viel Geduld aufgebracht ha-



Neu geschaffene Aufenthaltsräume beim Rathaus-Carrée.

Fotos: Arnold Marhoffer

ben, fand OB Palm ganz großartig und er dankte ihnen dafür. Doch die Geduld habe sich gelohnt, denn es sei bei dieser Baumaßnahme etwas Beispielhaftes herausgekommen. „Die neue platzartige Straßengestaltung weist eine Qualität auf, für die Fellbach bekannt ist“, unterstrich Palm. Jede Straße sei gewissermaßen eine Bühne und eine Plattform fürs Leben. „Machen Sie etwas daraus, erfüllen Sie das Rathaus-Carrée und die Bereiche drumherum mit Leben.“

Auch der für das Projekt verantwortliche

Architekt Mario Hägele sprach von „völlig neuen Aufenthaltsqualitäten“. Die Gehflächen seien deutlich verbreitert, die Fahrflächen dagegen auf das notwendige Maß reduziert worden. Dass beispielsweise auch Ruhezonen und Spielstationen integriert worden seien, unterstriche den besonderen Charakter dieses Straßenraums. Mario Hägele: „Der Rathausbereich erhält jetzt nach Süden hin eine weitere Aufwertung.“

Als Vertreter der Interessengemeinschaft Rathaus-Carrée ließ Rainer Schenk noch einmal die Geschichte des neuen Wohn-

und Geschäftsquartiers Revue passieren, die bereits im Jahre 2007 mit dem Abriss der ersten alten Häuser begonnen hat. Es sei nicht immer einfach gewesen, während der Sanierungsphase die erforderliche Geduld zu bewahren. „Ich danke deshalb allen Anliegern und Gewerbetreibenden für ihr Durchhaltevermögen während einer langen Durststrecke.“ Diese gehöre aber nun der Vergangenheit an, so Rainer Schenk. „Heute ist für uns alle ein gemeinsamer Freudentag.“

Und zur Freude und Überraschung aller Teilnehmer der Eröffnungsveranstaltung hatte die Bäckerei Grau eine riesige „Einweihungstorte“ gebacken, auf der das Rathaus-Carrée aus Matzipan nachgebildet worden war und die an die Passanten gratis verteilt wurde. Auch einen „Carrée-Wein“ vom Weingut Heid gab es zu kosten. Alle Geschäfte im Rathaus-Carrée waren bis 16 Uhr geöffnet und boten allerhand Köstlichkeiten und ein breites Warensortiment zu Schnäppchenpreisen an. In der Fellbacher Markthalle stellte sich der neue Fischladen, der ab Anfang November das Warenangebot bereichern wird, mit leckeren Kostproben vor. Auch das Weingut Aldinger und die Fellbacher Weingärtner waren beim Eröffnungsfest mit ihren edlen Tropfen präsent. Die Essbar servierte eine herbstliche Kürbiscremesuppe, Fellbachs Sterne Koch Armin Karrer regionale Schmankerl und auch die verschiedenen Imbiss-Stände waren beim Publikum sehr gefragt. Es gab Kinderschminken und Ballonmodellieren, Ponykutschfahrten und Pantomime-Vorführungen, Straßenmusikanten und eine Modenschau sowie ein interessantes Kinderprogramm von der Jugendtechnischen Schule und der Jugendkunstschule.

Presseartikel

Das Rathaus Carrée erstrahlt in neuem Glanz und Licht

Nach fünfeinhalb Jahren sind die letzten Bauarbeiter abgezogen - Einweihungsfest für Fellbachs neues Markenzeichen

Entlang der Hauswände waren Windlichter aufgestellt, an den Handgelenken der Passanten leuchteten neonfarbene Armbänder und auf der kleinen Bühne vor dem Stadtmuseum gab es eine Feuer- und Lichtshow. „Lichter an im Rathaus Carrée“ war am vergangenen Donnerstag das Motto für einen besonderen langen Einkaufsabend, mit dem das Ende der Bauarbeiten im und ums Einkaufsquartier gefeiert wurde.

Vor rund fünfeinhalb Jahren fielen im Sanierungsgebiet die ersten Altbauten, erinnerte Rainer Schenk, der Vorsitzende des Gewerbe- und Handelsvereins Fellbach. Für Einzelhändler, Gewerbetreibende und auch die Anwohner begann eine lange Zeit der Beeinträchtigungen und Behinderungen. Doch nun habe Fellbach „eine attraktive und stimmungsvolle Stadtmitte“, freute sich Schenk. Das Rathaus Carrée und auch die Markthalle seien zum Markenzeichen des Einkaufsstandorts Fellbach geworden.

Bürgermeisterin Beatrice Soltys erinnerte an die „vereinigten Hüttenwerke“,



Mit einer Feuer- und Lichtshow wurde das Ende der Bauarbeiten gefeiert.

die noch vor einigen Jahren das Bild entlang von Kirchhofstraße und Hintere Straße prägten. Über manches Thema sei lange und intensiv diskutiert worden wie über die Ausweisung als „verkehrsberuhigter Ge-

schäftsbereich“ mit Tempo 20 oder das außergewöhnliche Beleuchtungskonzept. Im Rathaus Carrée wird nicht wie sonst üblich der Straßenraum ausgeleuchtet, LED-Leuchten an den Gebäuden beleuchten

den Stadtraum. „Das Konzept ist aufgegangen“, sagte Fellbachs Baubürgermeisterin. Das Rathaus Carrée könne zum Vorbild auch für andere Einkaufsbereiche in der Stadt werden.



Im Rathaus Carrée erwartet die Kunden eine besondere Einkaufs-atmosphäre.
Fotos: Hartung

Quelle: Fellbacher Stadtanzeiger vom 6.12.2012

Umzug von Bewohnern innerhalb des Quartiers C

Der Umzug von Bewohnern und die Verlagerung von Betrieben ist ein Mittel in der Sanierung, das in Gebieten zur Anwendung kommt, in denen nachhaltig in die städtebauliche Struktur durch eine entsprechende Neuordnung oder Entflechtung eingegriffen wird. Dies war im Quartier C der Fall.

Für nebenstehende Eigentums- bzw. Mietverhältnisse wurden nach erfolgter Sozialplanung Kosten für den erforderlichen Umzug ganz oder teilweise über die Städtebauförderung erstattet.

- Hintere Straße 13-Flstnr. 621, Wohn- und Geschäftshaus
- Kirchhofstraße 3/1-Flstnr. 624/1-Geschäftshaus
- Stuttgarter Straße 8-Flstnr. 3211
- Hintere Straße 21
- Hirschstraße 8
- Cannstatter Straße 9/1
- Hintere Straße 15
- Hintere Straße 19
- Hirschstraße 4
- Hintere Str. 13, Flst. 621
- Hirschstr. 2, 4, 6, 8, Flst. 615
- Bahnhofstr. 20
- Hintere Straße 21
- Bahnhofstraße 28
- Cannstatter Str. 19, Flst. 623
- Cannstatter Str. 19, Flst.:623,
- Hintere Str. 13, Flst. 621
- Cannstatter Str. 15
- Stuttgarter Straße 10
- Cannstatter Straße 15/1
- Cannstatter Straße 15/1-Flstnr. 619
- Stuttgarter Str. 8/1, Flst. 3211, Stuttgarter Straße 8 + 8/1, Flst. 3211
- Cannstatter Straße 59
- Cannstatter Str. 15



Cannstatter Straße 9 und 9/1

Einer umfassenden Sanierung unterzogen wurde das denkmalgeschützte Gebäude der Buchhandlung Lack. Als Ort der kulturellen Begegnung und des Gesprächs über Literatur erstrahlt das Gebäude seit einigen Jahren wieder in voller Pracht.

Neben der denkmalgerechten Außensanierung entspricht das Gebäude auch von innen den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten.



Zeitraum

September 2007 bis April 2010

Nutzung

Wohnen und Arbeiten



Cannstatter Straße 11 + 11/1

Cannstatter Straße 11

Bei dem unmittelbar an der Cannstatter Straße gelegene Gebäude mit der Hausnummer 11 wurden neben Außenputz- und Malerarbeiten auch Schlosserarbeiten am Vordach vorgenommen. Auch der Balkon und die dazugehörigen Elemente wurden erneuert. Die bestehenden Fenster wurden mit einer Wärmedämmverglasung ausgestattet und die dazugehörigen Rollläden modernisiert.

Cannstatter Straße 11/1

Das in zweiter Reihe befindliche Gebäude der Cannstatter Straße 11/1 wurde außen neu verputzt und gestrichen. Dabei wurde eine Wärmedämmung vorgenommen sowie die Dachfenster erneuert. Die Haustüre wurde als prägnantes Wohnungseingangelement durch Schreinerarbeiten aufgewertet. Im Innenbereich wurden die sanitäre Anlagen modernisiert.

Zeitraum

August 2007 bis Januar 2010

Nutzung

Wohnen

Zeitraum

September 2007 bis Oktober 2008

Nutzung

Wohnen



Nr. 11/1 nachher



Nr. 11 vorher



Nr. 11 nachher

Cannstatter Straße 13

Die Sanierungsmaßnahme am Gebäude Cannstatter Straße 13 (Vorderhaus) beinhaltet verschiedene Teilerneuerungsmaßnahmen im Innen- und Außenbereich. Innerhalb der Wohnungen wurden verschiedene Sanitärräume aufgewertet, die vorderen beiden Zugangstüren/ Hauseingänge zusammengefasst sowie Fenster und Dachflächenfenster erneuert. An den Außenbauteilen wurden insbesondere die Außenputz- und Fassadenflächen instand gesetzt sowie Klappläden erneuert/ montiert.

Des Weiteren wurde der ehemals hofseitig angeordnete Kellerabgang aufgelöst. Die Erschließung der Kellerräume wurde in die vordere Ladeneinheit verlegt.



Zeitraum

November 2007 bis März 2010

Nutzung

Wohnen und Arbeiten



Cannstatter Straße 13/1 und 13/2

Man muss schon genau hinsehen, um vom Straßenraum aus das neu gestaltete Gebäudeensemble in der historischen Fellbacher Stadtmitte zu entdecken: Zurückversetzt in einen schmalen Hof, scheint hier alles recht verwinkelt und dicht umbaut zu sein. Doch eine Annäherung an das Weingut, das Markus Heid hier in der zehnten Generation betreibt, lohnt.

Cannstatter Str. 13/2:

In dem Fachwerkhaus aus dem Jahr 1805 wurden Wirtschaftsräume zu Laden und Geschäftsräumen umgebaut. Hier wird nun der hauseigene Wein verkauft, außerdem finden kleine Weinproben statt.

Das Umbaukonzept bestand darin, den Raum auf seine Elemente Wand, Decke und Boden zu reduzieren. Dazu wurden kleinteilige Räume weitgehend entkernt. So entstanden zwei Raumeinheiten von unterschiedlichem Profil, die durch eine Treppe miteinander verbunden sind.

Der „kleine“, aber höchst anspruchsvolle, Umbau besticht durch den gekonnten Umgang mit Materialien, Licht und Möblierung und wurde bereits für seine gelungene Architektur ausgezeichnet.

Zeitraum

November 2007 bis August 2010

Nutzung

Wohnen und Arbeiten



Cannstatter Straße 15

Das denkmalgeschützte Gebäude entlang der Cannstatter Straße stellt nicht allein aufgrund seiner Fachwerkfassade einen prägnanten Punkt im Rathaus Carrée dar.

Im Zuge der Sanierung wurde das Gemäuer im Erdgeschossbereich der Fassade angepasst und diese, einschließlich der Eingangsbereiche, umfassend erneuert. Mit der ebenfalls durchgeführten Dacherneuerung kann nun eine lange Lebensdauer des Gebäudes garantiert werden.

Im Innenbereich des Gebäudes wurde moderner Wohnraum geschaffen, die hierzu erforderlichen Arbeiten (z.B. Heizungs-, Sanitär, Elektro-, Lüftungsarbeiten) wurden fachmännisch ausgeführt.

Erwähnenswert ist ebenfalls, dass der sich im Gebäude befindliche Gewölbekeller fachgerecht saniert wurde.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen trägt das Gebäude Nr. 15 nun einen wertvollen und herausragenden Anteil zur Gestaltung und Aufwertung der Cannstatter Straße bei. Die Sanierungsmaßnahme darf zu Recht als sehr gelungen bezeichnet werden.

Zeitraum

Dezember 2014 bis Frühjahr 2017

Nutzung

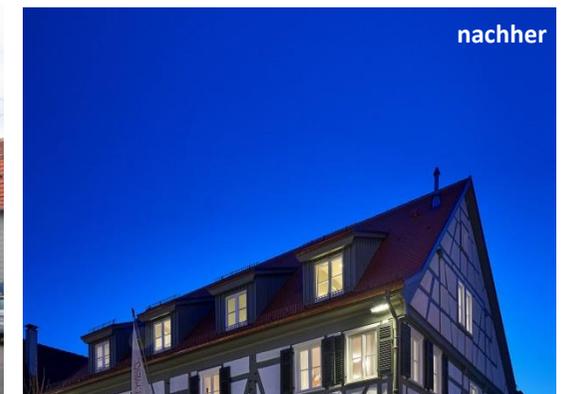
Wohnen und Arbeiten



nachher



vorher



nachher



Rathaus Fellbach
Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Marktplatz 1
70734 Fellbach

www.fellbach.de

die **STEG**

Stadtentwicklung GmbH

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

www.steg.de