



WohnOrte²

90 Wohnquartiere
in Stuttgart von 1890 bis 2017
Entwicklungen und Perspektiven

Karl Krämer Verlag Stuttgart

herausgegeben von
Christina Simon-Philipp

Paprikastraße, Pfennigäcker

Stuttgart-Heumaden

P 70



Lage: Paprikastr., Pfennigäcker, Lorbeerstr.

Architekten: Bestand: Architektur- und Ingenieurbüro Oswald Bareiss (Stuttgart); Modernisierung/Neubau: Burkle + Hahnemann (Stuttgart)

Bauherr: Bestand: Stuttgarter Siedlungsgesellschaft mbH; Modernisierung/Neubau: Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau (Stuttgart)

Bauzeit: Bestand: Ende 1950er / Anfang 1960er Jahre; Modernisierung/Neubau: 2008-14

Größe: 1,5 ha

WE: 152* (78 WE Eigentum, 74 WE Miete bzw. 66 WE im Bestand, 86 WE im Neubau); 11.681 m² Gesamtwohnfläche (davon 4.295 m² in Mietwhg.)

WE/ha: 101

Einwohner: 330 (2016); ohne Neubau: 140 (2000), 170 (1990), 210 (1972)

Haupttypen: Zeilen teilweise mit Kopfbauten und Punkthäuser mit Geschosswohnungen

Infrastruktur: -

ÖPNV-Anbindung: U7, 8, 15 (Heumaden)

In den späten 1950er und frühen 1960er Jahren wurde in zentraler Lage von Heumaden eine Zeilenbebauung zwischen zwei parallel verlaufenden Straßen (Paprikastraße, Pfennigäcker) errichtet. Im Norden, Osten und Süden umgeben überwiegend Reihenhäuser die Fläche. Im Westen befindet sich ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz und dahinter eine markante zehngeschossige Hochhaus Scheibe. Seit der Verlängerung der Stadtbahn 1999 liegt in rund 150 m Entfernung die Haltestelle Heumaden.

Die Bebauung bestand ursprünglich aus fünf rund 50 m langen, dreigeschossigen Zeilen. Jede der west-ost-orientierten Zeilen bestand aus drei Gebäuden, die sowohl horizontal als auch vertikal entsprechend der von Süden nach Norden abfallenden Topografie leicht versetzt angeordnet wurden. Entlang der Paprikastraße im Norden wurden Garagentrakte errichtet, hinter denen der Gehweg verlief.

Im Jahr 2008 startete das Siedlungswerk die Modernisierung der in die Jahre gekommenen Bebauung. Zuvor hatte das Unternehmen die unsanierten Wohngebäude von der SWSG erworben. Um den Wohnstandort aufzuwerten, erarbeitete das Siedlungswerk ein Modernisierungs- und Nachverdichtungskonzept. Um die Neubebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan „Wohnbebauung Pfennigäcker/Paprikastraße“ aufgestellt (Rechtskraft 2009).

Die Umsetzung erfolgte in vier Bauabschnitten von Westen nach Osten (2008-14). Die ersten drei Gebäudezeilen wurden 2008-10 kernsaniert. In zwei Zeilen wurden die Grundrisse strukturell verändert (Zusammenlegung von Ein- und Zweizimmerwohnungen zu Dreizimmerwohnungen mit zwei Bädern); neue, vorgestellte Balkone an der West- oder Südseite vergrößern die Außenwohnbereiche. Im Norden der Zeilen

wurden die Garagenbauten beseitigt und dreigeschossige Kopfbauten ergänzt, die geometrisch dem Verlauf der Paprikastraße folgen. In zwei dieser Anbauten befinden sich sechs Eigentumswohnungen, im dritten Neubau entstanden acht Mietwohnungen. Im Süden wurden zwischen den Zeilen vier Punkthäuser mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss mit jeweils sieben Eigentumswohnungen errichtet. Im vierten Bauabschnitt wurde das ursprüngliche Ziel, alle Gebäude zu sanieren, aufgegeben und die Bestandshäuser wegen der sehr schlechten Bausubstanz durch zwei neue Gebäude an gleicher Stelle ersetzt.

Insgesamt entstanden in den Neubauten 78 Eigentums- und acht Mietwohnungen. Die Eigentumswohnungen haben zwei bis vier Zimmer mit Wohnflächen zwischen 60 und 140 m², die Mietwohnungen ein bis vier Zimmer mit Wohnflächen zwischen 25 und 90 m². Die Bestandswohnungen und die ergänzten Kopfbauten wurden nicht mit Aufzügen ausgestattet.

Die neuen Gebäude im Süden und Norden verbessern die zuvor fehlende Raumbildung in der Zeilenstruktur. Die Straßenräume und Freiflächen werden klarer gefasst, viele der großen Bestandsbäume konnten erhalten werden. Auf den Dächern der neuen Zeilen wurden großflächige Solar- und Photovoltaikanlagen angebracht. Zwischen den Zeilen wurden als Ersatz für die abgebrochenen Garagen vier Tiefgaragen mit insgesamt 154 Stellplätzen errichtet. Nebenanlagen (Fahrräder, Müll, etc.) sowie die Erschließungsanlagen für die Tiefgaragen sind in kleinen, hochwertig gestalteten Bauwerken untergebracht, die sich in den Freiraum integrieren. Entlang der Paprikastraße wurden Stellplätze (Längsparker) errichtet, die von neuen Straßenbäumen aufgelockert werden. Läden, Schulen, Ärzte und die Stadtbahnhaltestelle sind fußläufig gut zu erreichen.

Die Mieter, die während der Modernisierung umziehen mussten, erhielten die Möglichkeit, wieder in ihre alte Wohnung zu ziehen. Viele Bewohner nutzten die Modernisierung jedoch für den Umzug in seniorengerechte Wohnangebote. Die Mieter, die wieder in ihre Wohnung oder in eine andere sanierte Wohnung im Gebiet zogen, erhielten eine subventionierte Miete (7,00-7,50 Euro/m²). Durch die energetische Sanierung konnte der Heizwärmebedarf um ca. 60 Prozent reduziert werden. Insgesamt wurden rund 21 Mio. Euro in den Neubau und 8,5 Mio. Euro in die Kernsanierung des Bestandes investiert.

Die Zeilenbebauung an der Paprikastraße ist ein typisches Beispiel für viele kleinere Gebiete aus den Nachkriegsjahrzehnten, die heute eher unscheinbar in der Stadtstruktur liegen und ein großes Potenzial für die Stadtentwicklung bergen. Das Projekt beweist, dass diese Wohnungsbestände auch ohne Städtebauförderung aufgewertet werden können. Es zeigt aber auch die Schwierigkeiten, die sich durch die schlechte Bausubstanz gemessen an heutigen Standards ergeben. Durch den Neubau in den alten Umrissen konnte zumindest die städtebauliche Grundstruktur erhalten werden, die Nutzung der Freiräume hätte jedoch durch Mietergärten noch intensiviert werden können.

Auf Restflächen konnten an einem gut integrierten Standort in Heumaden fast 90 neue Wohnungen geschaffen werden. Auch wenn Bauen und v.a. Ergänzen im Bestand schwierig und wegen des direkten Eingriffs in die Lebenswelt von Menschen meist mit großen Widerständen verbunden ist, so liegt doch darin eine ganz wesentliche Stellschraube für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, ohne dabei neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Karin Hopfner

Literatur

- Rehman, Cedric (2010): Wohnungen für die breite Masse. In: Stuttgarter Zeitung vom 17.12.2010



Neue Zeilengebäude an gleicher Stelle



Neue Tiefgaragen zwischen den Gebäuden



Luftbild von Süden (2015), im Vordergrund die Kirchheimer Straße und Stadtbahn



Kleine Bauwerke für die Nebenanlagen



Neugestaltung des Freiraums zwischen den Zeilen



Blick in die Paprikastraße (2017)