



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und
Gemeinden

LSBW

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNGSMASSNAHME WESTLICH DER MAX-LANG-STRASSE 2002 BIS 2024



Leinfelden-Echterdingen



SCHLUSSBERICHT

Mit Vorlage der Abrechnung für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Westlich der Max-Lang-Straße“ findet ein Sanierungsverfahren seinen Abschluss, das nicht nur hinsichtlich des Durchführungszeitraums jeglichen Rahmen sprengt.

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Westlich der Max-Lang-Straße“ ist eine Sanierungsmaßnahme der Superlative: Mit einer Fläche im Umfang von knapp 23 Hektar, einer Laufzeit von nunmehr 22 Jahren, einer siebenmaligen Verlängerung des Bewilligungszeitraumes, einer vierfachen Erhöhung des Förderrahmens in den Jahren 2006, 2007, 2008 und 2011 sowie ebenso vielen Kürzungen der Finanzhilfen in den Jahren 2013, 2014, 2016 und 2018, einem Ausgabevolumen in Höhe von rund 33,6 Mio Euro und sanierungsbedingten Einnahmen in Höhe von rund 26,6 Mio Euro nimmt sie im Hinblick auf die Verfahrenseckdaten wohl in jeder Hinsicht eine Sonderstellung ein.

Aber auch die dank der wohlwollenden Begleitung der Maßnahme durch das Regierungspräsidium Stuttgart und das jeweils zuständige Landesministerium erzielten Erfolge und erbrachten Leistungen suchen ihresgleichen.

Mit der Verlegung der Stadtbahntrasse der U5 und deren Bündelung mit der S-Bahntrasse wurden anstelle der Bahnbrache westlich der Max-Lang-Straße umfangreiche zusammenhängende Flächen für die Gewerbeentwicklung bzw. für einen möglichen zukünftigen Rathausstandort geschaffen. Weitere umfangreiche Flächen für hochwertigen Städtebau zur Wohn- und Gewerbeentwicklung konnten im südlichen Teil des Sanierungsgebietes im Bereich Schelmenäcker durch umfangreichen Grunderwerb und die Verlegung der Max-Lang-Straße gewonnen werden.

Die im Zuge dieser Bemühungen insgesamt erworbenen Flächen nehmen mit einem Umfang von rund 9,8 Hektar knapp 43 % der Fläche des Sanierungsgebietes ein und beanspruchen mit Erwerbskosten in Höhe von rund 14,5 Mio Euro über 45 % des Gesamtkostenrahmens!



Erhebliche Anstrengungen hat die Stadt im Zusammenhang mit diesen gewaltigen Grundstücksvorgängen darauf verwendet, bei der planungsbedingten dynamischen Entwicklung der sanierungsbeeinflussten Bodenwerterhöhungen stets auf dem aktuellen Stand zu sein, um so im Rahmen der alljährlichen fortzuschreibenden Kosten- und Finanzierungsübersicht verlässliche Aussagen über den tatsächlichen Mittelbedarf machen zu können. Nicht weniger als 25-mal wurde daher das Büro Markus Laiblin mit der Aktualisierung der Endwerte für die verschiedenen Wertzonen bemüht!

Das Streben nach qualitativem Städtebau insbesondere im Entwicklungsbereich Schelmenäcker schlägt sich in der Durchführung von gleich drei städtebaulichen Wettbewerben nieder – dem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb Schelmenäcker, dem Investorenwettbewerb Schelmenäcker und der Planungskonkurrenz für den Neubau des Kinder- und Jugendhauses Areal.

Trotz der überaus beachtlichen Ergebnisse ist die Stadt Leinfelden-Echterdingen – wie nicht zuletzt auch der außergewöhnlich lange Durchführungszeitraum zeigt – alles andere als ein Senkrechtstarter der Stadterneuerung.

Viele Jahre konzentrierte sich die Stadt auf die Vertiefung der planerischen Grundlagen, deren Fortentwicklung stets unter ausführlicher Beteiligung der Bürgerschaft stattfand, sowie auf die Ausarbeitung und Abstimmung von förderrechtlichen sowie eigentums-, bau- und planungsrechtlichen Fragestellungen, was angesichts der Dimension und Komplexität der Gesamtmaßnahme mit unzähligen betroffenen Privateigentümern und beteiligten Trägern öffentlicher Belange durchaus angemessen und in weiten Bereichen unumgänglich war.

Ein Rückblick auf den Entscheidungsprozess für die Entwicklung und Erschließung des Stadtquartiers Schelmenäcker – beginnend im Jahr 2008, in dem der Gemeinderat beschloss, die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen einer Erweiterung des Sanierungsgebietes um diesen Bereich näher zu untersuchen – wirft ein Schlaglicht auf die oftmals langen und mühsamen Planungs-, Abstimmungs- und



Verhandlungsprozesse, welche die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Westlich der Max-Lang-Straße“ begleiteten. Obwohl schnell klar war, dass sich mit dieser Erweiterung die Möglichkeit eröffnete, einen baulich und landschaftlich neu definierten Ortsrand mit einer Abrundung des bestehenden Gewerbegebiets zu verbinden und dabei zusätzliche hochwertige Wohn- und Gewerbeflächen mit guter Erschließung und gleichzeitig landschaftsnaher Lage zu schaffen, und obwohl bereits im November 2010 die Erweiterung des Sanierungsgebietes und im Februar 2011 die erforderliche Fortschreibung des Rahmenplans beschlossen wurde, dauert es bis zum eigentlichen Baubeginn auf der Grundlage des Bebauungsplans „Schelmenäcker“ nochmals über fünf Jahre. Dies war vor allem den schwierigen und bis zuletzt dramatisch spannenden Grunderwerbsverhandlungen geschuldet, die nicht nur einmal auf der Kippe standen. Obwohl die Erwerbskosten gemäß den sanierungsrechtlichen Rahmenbedingungen klar definierten Restriktionen unterlagen, mussten Stadt und Grundstückseigentümer alle erdenklichen Spielräume nutzen, um das Vorhaben schließlich doch noch zu ermöglichen.

Den Wendepunkt in der Dynamik der Maßnahme brachte ein Strategiegespräch beim seinerzeit für die städtebauliche Erneuerung zuständigen Wirtschaftsministerium, bei dem nicht nur die Förderfähigkeit der Verlegung von Trasse und Bahnhof der U5, sondern im Kern auch die Aufrechterhaltung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme im Ganzen auf den Prüfstand gestellt wurde.



Ein Negativbescheid des Ministeriums für Verkehr- und Infrastruktur bezüglich einer möglichen LGVFG-Förderung und die feste Zusage der Stadt, gleich im folgenden Programmjahr 2013 den erforderlichen Durchführungsvertrag mit der SSB als Trägerin der Stadtbahnverlegung abzuschließen und das Planfeststellungsverfahren für dieses zentrale Infrastrukturprojekt durchzuführen, hielten die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Westlich der Max-Lang-Straße“ jedoch auf Kurs. Bereits am 03.05.2013 fand ein erneutes Abstimmungsgespräch mit den Vertretern von Wirtschaftsministerium und Regierungspräsidium statt, in dem Umfang und Anteil der zuwendungsfähigen Kosten an den verschiedenen Maßnahmenbereichen zur Stadtbahnverlegung vereinbart wurden.

Wenn man so will, dann war der Baubeginn für die Trassenverlegung der U5 12 Jahre nach Programmaufnahme der eigentliche Start in die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Westlich der Max-Lang-Straße“.

Mit der feierlichen Inbetriebnahme der an die S-Bahntrasse verlegten Stadtbahnhaltestelle am 15. Oktober 2015 wurde ein wichtiger Zwischenschritt für die zusammenhängende Nutzung der bis dahin durch die Stadtbahn fragmentierten Flächen im Quartier III des Sanierungsgebietes erreicht und der Weg geebnet für den Erwerb der letzten noch ausstehenden Grundstücke im Verlauf der bisherigen U-Bahntrasse.



Ein weiterer Trittstein für die Umsetzung des Sanierungskonzeptes war im Jahr 2015 das Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schelmenäcker“ und – nach einem nicht enden wollenden Verhandlungsmarathon – endlich auch der Durchbruch bei den Grunderwerbsverhandlungen mit dem Vollzug des Kaufvertrags für die privaten Grundstücke im Quartier I Erweiterung.

Damit war der Weg frei für die zweite Maßnahme von zentraler Bedeutung: die Erschließung dieses umfangreichen Entwicklungsbereichs durch die Verlegung der Max-Lang-Straße.

Mit dem offiziellen Baggerbiss für die Erschließung des Baugebiets Schelmenäcker am 07. März 2016 gab die Stadt den Startschuss für die Erschließung von knapp 4 Hektar Bauflächen.



Bereits am 07. April 2017 konnte die neue Max-Lang-Straße als zentrale Achse und Rückgrat des zukünftigen urbanen Quartiers feierlich und unter regem Interesse der Öffentlichkeit ihrer Bestimmung übergeben werden.



Weiterhin fand bereits im Frühjahr des gleichen Jahres ein freiraumplanerischer und städtebaulicher Wettbewerb statt – mit dem Ziel, mittels der qualitätvollen Gestaltung der öffentlichen Freiräume die Voraussetzungen für die Entwicklung eines identitätsstiftenden und beispielhaft konzipierten und gestalteten Stadtquartiers mit Vorzeigecharakter zu schaffen.

An diese Planungskonkurrenz schloss sich noch im gleichen Jahr ein Investorenwettbewerb für die Entwicklung von Bebauungs- und Nutzungskonzepten für die drei südlichen Baufelder an. Dessen Ergebnis bildet denn auch die Grundlage für die derzeit auf der Zielgerade befindliche Neubebauung, die sich durch eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität, innovative Wohnkonzepte und eine vorbildliche Verzahnung mit dem umgebenen Grün- und Landschaftsraum auszeichnet.





Das neue Stadtquartier Schelmenäcker bietet ein Kontingent von insgesamt 223 neuen Wohnungen – davon ein Drittel mit Sozialbindung und rund 20 % preisgedämpfte Mietwohnungen – für rund 600 Menschen

Auch die Themen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel fanden bei der Entwicklung des neuen Stadtquartiers große Beachtung.

Sowohl beim Neubau des Kinderhauses und dem Wiederaufbau des Jugendhauses „Areal“ als auch bei der Entwicklung der Wohnbauflächen spielte der Aspekt Energieeinsparung und Wärmeschutz eine zentrale Rolle. Das auf dem östlichen Baufeld umgesetzte Projekt der Firma pro.b erfüllt beispielsweise durchweg den KfW-Effizienzhaus 40+ Standard. Alle Gebäude sind bereits mit PV-Anlage und Batteriespeicher ausgestattet.

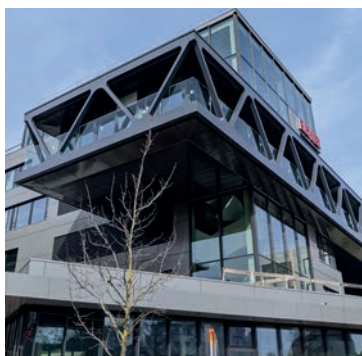
Durch die Anlage der sogenannten „Pausengärten“ und die zahlreichen ergänzenden Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet die Stadt darüber hinaus eine maßgebliche Verbesserung der grünen Infrastruktur und des Mikroklimas. Die beispielhafte Verzahnung mit den umgebenen Grün- und Landschaftsflächen schafft zudem ein sehr angenehmes Wohnumfeld und wohnungsnaher Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.



Im Jahr 2019 fand schließlich die dritte Planungskonkurrenz in Gestalt des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes für den Wiederaufbau des Jugendhauses „Areal“ in Kombination mit einem achtzügigen Kinderhaus als „städtebauliches Scharnier zwischen altem und neuem Stadtteil“ statt. Die Ausschreibung für das Vorhaben schloss sich noch im gleichen Jahr an, sodass am 05. Oktober 2020 endlich der Spatenstich erfolgen und mit dem Bau dieser bedeutenden Einrichtung der sozialen Infrastruktur begonnen werden konnte.

Obwohl der „Feinschliff“ an dieser Einrichtung noch aussteht, kann die Stadt Leinfelden-Echterdingen für sich in Anspruch nehmen, mit dem durch ein extensiv begrüntes Dach verbundenen Tandem Kinderhaus-/Jugendzentrum eine attraktive Gemeinbedarfseinrichtung modernsten Zuschnitt geschaffen zu haben, die sich auch äußerlich als sorgfältig und konsequent gestalteter Baukörper präsentiert, der als „Eyecatcher“ am Tor zum neuen Stadtquartier eine dem prominenten Standort angemessene Qualität und Ästhetik vermittelt.

Die Einrichtung ist zweifellos nicht nur städtebaulich ein Highlight der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Westlich der Max-Lang-Straße“. Dieses Haus der Jugend ist eine wichtige Begegnungsstätte und ein Dreh- und Angelpunkt für die Zusammenkunft unterschiedlicher sozialer und kultureller Gruppen und leistet daher einen ganz maßgeblichen Beitrag zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der sozialen Integration.



Ein würdiges Pendant zu dem städtebaulich und konzeptionell gelungenen Jugend- und Kinderhaus „Areal“ stellen die modernen und attraktiven Gewerbebauten auf der gegenüberliegenden Seite der Max-Lang-Straße dar. Zwei der drei in diesem Quartier neu gebildeten Baufelder konnte die Stadt bereits frühzeitig im Jahr 2016 an die Firma Euchner veräußern. Im Jahr 2019 folgte die Veräußerung des dritten Baufeldes an die Firma Fröhlich, die dort eine architektonisch außergewöhnlich attraktive Galerie für die firmeneigene Kunstsammlung errichtete.



Seit 2021 läuft schließlich auch die Anlage und Gestaltung der bebauungsbezogenen Grün- und Freiflächen sowie die Schaffung der Ausgleichsflächen. Der Großteil dieser Maßnahmen konnte rechtzeitig bis zur Vorlage der Abrechnung fertiggestellt werden und sorgt seither in dem neuen Stadtquartier „Schelmenäcker“ für ein überaus attraktives Wohnumfeld.

Leider nicht mehr fertiggestellt werden konnten der zentrale Quartiersplatz und die Freianlagen des Jugendhauses, deren Anlage in unmittelbarer Abhängigkeit vom Baufortschritt der Stadtbahnverlängerung steht, welcher durch Verzögerungen im Genehmigungsverfahren um fast ein Jahr in Verzug geraten ist.

2023

2002

2009

2011

2013

2015

2017

2019

2021



ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Die Stadt Leinfelden-Echterdingen ist sehr auf eine regelmäßige und positive Darstellung ihrer städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung in der Öffentlichkeit und in den Medien bedacht.

Entsprechend wurde auch die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Westlich der Max-Lang-Straße“ von einer regen Öffentlichkeitsarbeit begleitet.

Mit regelmäßigen Bürgerversammlungen, Stadtspaziergängen und Infoveranstaltungen sowie mit eigens erstellten Infofaltblättern wurden und werden die Bürgerinnen und Bürger fortlaufend über die Aufgaben, Ziele und Maßnahmen der Stadterneuerung informiert.

Außerdem hat die Stadt insgesamt bereits fünf Mal am **Tag der Städtebauförderung** teilgenommen und in diesem Rahmen interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit geboten, sich im Rahmen von Informationsveranstaltungen direkt vor Ort einen Eindruck von den geplanten bzw. durchgeführten Maßnahmen und den damit erzielten Erfolgen der städtebaulichen Erneuerung zu verschaffen.

Auch im Hinblick auf eine regelmäßige und positive Darstellung der städtebaulichen Erneuerung in den Medien ist die Stadt sehr aktiv, wie der umseitig angeschlossene Querschnitt durch die mediale Berichterstattung eindrucksvoll belegt.

Sanierung „Westlich der Max-Lang-Straße“ Teilmaßnahme „Verlegung der Stadtbahnlinie U5“ U5 Endhaltestelle SEIT' an SEIT' mit der S-Bahnhaltestelle



Am 16. Oktober ist es soweit:

mit der Fahrt der ersten Stadtbahn der Linie U5 der SSB zur neuen Endhaltestelle am Bahnhof Leinfelden ist ein wichtiges Etappenziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Westlich der Max-Lang-Straße“ erreicht. Mit der Verlegung der Stadtbahntrasse und ihrer Bündelung mit der S-Bahn sind nun die Voraussetzungen für den erfolgreichen Abschluss der Neuordnung der städtebaulichen und verkehrlichen Beziehungen im Bahnhof Leinfelden geschaffen.



Planungsgeschichte

Weil im Planfeststellungsverfahren für den S-Bahn-Haltestellenpunkt Leinfelden noch ein Gütergleis mit Lok-Verladestation zwischen S-Bahn und Stadtbahn geplant war, wurden die beiden Trassen seinerzeit nicht gebündelt und die neue Endhaltestelle der U5 fand ihren Platz nur als Provisorium abseits der S-Bahn an der Max-Lang-Straße. Mit Unterstützung durch das Landesprogramm gelang es schließlich, die Stadtbahn doch noch an die S-Bahn zu verlegen und die zwischen S-Bahn und Stadtbahn liegende Gütergleisfläche mit weiteren Restflächen entlang der Max-Lang-Straße zu einer einheitlichen Gewerbefläche zu verbinden.



Neue U5 Endhaltestelle SEIT' an SEIT' mit der S-Bahnhaltestelle

Förderung aus Mitteln des Landesentwicklungsprogramms Baden-Württemberg



Neu gebautes Teilstück der Max-Lang-Straße offiziell freigegeben „Das Ergebnis eines langen Prozesses wird sichtbar“

Am vergangenen Freitag war es soweit: Bei strahlendem Sonnenschein und mit musikalischer Umräumung zweier Schülerbands der Ludwig-Uhland-Schule hat EBM Noller den neuen Teil der Max-Lang-Straße im „Schelmenäcker“ in Betrieb genommen.

Sie ließ die Gäste unter ihnen Vertreter aus lokaler Wirtschaft und Baugewerbe, Politik, Verbänden und Stadtverwaltung, herzlich willkommen und ermunterte: „Es ist noch gar nicht lange her, genauer gesagt: am 7. März



Neue Verkehrsführung durch die Schelmenäcker

Spatenstich für Kindertagesstätte und Jugendhaus in den Schelmenäckern Stadt investiert weiter in Kinder und Jugendliche

Wenn Spaten bereitstehen und kurz darauf Erde fliegt, ist es für eine Kommune und – nach eigenen Worten – auch für einen Oberbürgermeister ein schöner Anlass. Grund zur Freude hatten daher beim Spatenstich für die neue Kindertagesstätte und das Jugendhaus in den Schelmenäckern in Leinfelden neben Oberbürgermeister Roland Klenk (Bildmitte) auch die Erste Bürgermeisterin Eva Noller (4. v. l.), Bürgermeister Dr. Carl-Gustav Kalbfell (5. v. r.) sowie Stadträte und an Bau und Betrieb der Einrichtungen Beteiligte.

„Der Bau der Kindertagesstätte und des Jugendhauses ist eine große finanzielle Kraftanstrengung für die Stadt“, sagte Klenk. In der Tat lässt sich die Stadt der Ausbau der



Die Bagger sind angerückt: Spatenstich in den „Schelmenäckern“



Ein Bagger schaufelte vergangene Woche die Reste des alten Leinfelder Jugendhauses in einen Container.

Foto: Natalie

Wie funktioniert Jugendarbeit ohne Räume?



Bereits im Mai will die Stadt mit dem Bau der Kita im Gebiet Leinfelder Schelmenäcker beginnen.

Foto: Archiv/Thomas Kuhn

Alte Scherben geben erneut Rätsel auf

Leinfelden Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege sondieren die Erde im geplanten Neubaugebiet Schelmenäcker – und haben auch schon Interessantes gefunden. Von Natalie Kanter

Ein Bagger gräbt sich derzeit durch das Erdreich im geplanten Neubaugebiet Schelmenäcker. Zwei Männer stehen vor dem Fahrzeug und begutachten die ausgeschaukelte Erde. Sie prüfen, ob das Gebiet, auf dem Irwotoren von Herbst an Wohnungen für bis zu 600 Menschen bauen wollen, historische Schätze enthält. Auch jene Flecken Erde, auf dem die Stadt von Mai an eine Kita mit acht Gruppen errichten will und das neue Jugendhaus gebaut werden soll, wurde unter die Lupe genommen.

„Die Stadt Leinfelden-Lichtenen hat sich an das Landesamt für Denkmalpflege gewandt“, sagt Katja Siegmann, Leiterin der Abteilung Umwelt und Grünflächen bei der Stadt. „L-E... Denn bereits 1991 hat man im Zuge der Bauarbeiten für die S-Bahn-Trasse im selben Gebiet Nachweise aus der Jungsteinzeit entdeckt.“ Der Leinfelder Hobby-Archäologe Christoph Nüssler stieß damals auf jungsteinzeitliche Siedlungsreste der so genannten Bundesmänner. Diese Menschen waren bereits sesshaft, sie lebten vom Ackerbau. Der Tübinger Archäologe Hans-Christoph Strien lebte die Ausgrabungen. Die Ton-scherben, teils zu Gefäßen zusammenge-setzt, sind in der Daueruntersuchung der Stadtmeuseum zu sehen. Dort gibt es auch Informationen zu den für die Jungstein-



Mitarbeiter des Landesamtes werden noch zwei Wochen lang den hängigen Baugrund in Leinfelden auf historische Scherben hin begutachten.

Foto: Oliver E. Bergmann

für Schulen, Jugend und Vereine, vor Kurzem in einem Gemeinderatsausschuss angedeutet. Auf eine Frage zum Stand der Dinge in Sachen neue Kita in den Schelmenäckern sagte er: „Noch gehen wir davon aus, dass wir im Mai mit dem Baustart können.“ In den Schelmenäckern habe es aber „archaische Funde“ gegeben. „Das könnte uns ausreizen.“

„Wir haben bisher vor allem Strukturren aus der frühen Jungsteinzeit entdeckt“, lässt sich Jörg Boffinger vom Landesamt für Denkmalpflege dann doch öf-fentlich zitieren. Boffinger dahert die ge-fundenen Scherben etwas auf das sechste Jahrtausend vor Christus. Und ergänzt: „An einer Stelle haben wir auch Strukturren des Hochmittelalters entdeckt.“

Was bedeuten diese Funde nun für die geplanten Arbeiten in den Schelmenäckern? Muss der Baubeginn auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden? Zu dieser Frage könne er jetzt noch über-haupt nichts sagen, erklärt Boffinger. Aus der Frage, in welchem Umfang diese Schätze rauscher aus dem Erdreich gehoben werden müssen, sei noch offen. Katja Siegmann sowie ihre Chefin Andrea Egge von städtischen Umwelt- und Grünflächen gehen nicht davon aus, dass es Bauverzögerungen kommen wird. De-Baugrund für die Kita sei nicht betroffen, erklärt. Und in Sachen Wohnungsbau man noch ein dreiviertel Jahr Vorlauf.

Genauere Aussagen wird es frühestens in zwei Wochen geben. Denn dann werde die Sondierungsarbeiten des Landesamts für Denkmalpflege abgeschlossen sein.

Großes Interesse und hohe Qualität

Leinfelden-Echterdingen Am Wochenende sind die Modelle für die Bebauung der Schelmenäcker in Leinfelden zu sehen gewesen. Die Entwürfe liegen nah beieinander, weshalb es nicht nur einen Sieger gibt. Von **Thomas Krümer**

Freie Flächen sind rar auf den Feldern. Noch dazu, wenn sie auf gut fünf Hektar Fläche einmal bis zu 600 Menschen in etwa 200 Wohneinheiten ein Heim geben sollen. So wie die Schelmenäcker genannte Gebiete an der Max-Lang-Straße am östlichen Ende von Leinfelden, wo man im Moment noch auf sicher und Wissen blickt. Für das komplett in städtisches Hand befindliche Gebiet konnten nun Architekten und Investoren ihre Ideen vorstellen. „Das Interesse an der Ausbaugröße war groß“, sagte Eva Noller, die Bauherrin der Leinfelder-Echterdingen, die das Verfahren als „Gemeinschaftserfolg“ an die Bauherren und Architekten gehen sehr gut beschäftigt seien. „Die gute Anbindung an den ÖPNV und an den ÖPNV macht das Gebiet so attraktiv“, erklärte sie sich das Interesse.

Insgesamt 18 Investoren- und Architektenteams hatten ihre Modelle eingereicht. Diese Arbeiten waren am Freitag von einer Jury bewertet worden, die sich aus Vertretern der Stadtverwaltung, Architekten, Landschaftsplanern sowie Vertretern der Gemeinderäte zusammensetzte. „Insgesamt neun Stunden sind wir zusammen gewesen, um die Modelle zu bewerten“, sagte der Jurysprecher Jörg Aldinger, der selbst Architekt und seit vielen Jahren an solchen Prozessen in der Stadt beteiligt ist.

Diese sind die Entwürfe auf den ersten Blick blickten, lag auch an den Vorgaben, die die Stadt im Bebauungsplan gemacht hatte. „Aber beim genaueren Hinschauen hat man schon die Unterschiede gesehen“, so Aldinger. Insgesamt fünf Entwürfe seien in die Endauswahl gekommen, wobei sich vier letzten Endes durchsetzen haben, die sehr nah beieinander liegen“, so Aldinger. Die Jury vergab daher keinen ersten Preis, sondern zwei dritte und zwei zweite Preise. Letztere gingen zum einen an die Arbeitsgemeinschaft aus Witthoft Architekten und Jörg Stiller Landschaftsarchitekten zusammen mit dem Investor Wüstenrot Haus- und Städtebau. Ebenfalls über einen



Einer der beiden gekürzten zweiten Plätze für die Bebauung der Schelmenäcker: das Modell der Arbeitsgemeinschaft Witthoft und Stiller zusammen mit dem Investor Wüstenrot.



Die Bauherrin Eva Noller und der Jurysprecher Jörg Aldinger haben die heute

Arbeitsgemeinschaft aus dem Stuttgarter Architekturbüro Matthias Siegel & Dennis Mueller und Koeber Landschaftsarchitektur mit dem Investor Wüstenrot.

Gesamt sind mehrere bis zu dreigeschossige Häuser, die durch Grünflächen voneinander getrennt werden. Dabei spielen Straßenbäume, aber auch Flächen für Freizeitanlagen eine Rolle, die die Verbindung zwischen dem rückwärtigen Gewerbegebiet und der Landschaft herstellen sollen.

Als „vorbildlich“ bezeichnete Aldinger die Vorgabe der Stadt, einen hohen Anteil an Wohnungen unter sozialen Aspekten zu bauen. „80 Prozent der Wohnungen kommen dem sozialen Wohnungsbau zugute“, sagte Noller. Bei jeweils weiteren zehn Prozent werden die Miete- und Kaufpreise um zehn Prozent gedämpft. Möglich wird das auch durch niedrigere Grundstückspreise, da die Schelmenäcker Sanierungsgebiet sind. Rund 570 Euro wird der Quadratmeter nach derzeitigem Stand kosten.

Sämtliche Entwürfe waren am Wochenende in der Zelthochschule in Echterdingen zu sehen – als Modell mit Plänen und weiteren Informationen. Sehr viel Hirnschmalz steckt darin, sagte ein Bürger, der die verschiedenen Modelle in Augenschein nahm. „Nicht nur die Qualität ist sehr hoch, mir gefällt auch die transparente Vorgehensweise bei Dingen, die uns Bürger betreffen“, sagte der Mann aus Leinfelden. Im älteren Ehepaar wie auf die fehlenden Wohnungsmöglichkeiten in Leinfelden hin. „Hier muss dringend etwas geschehen“, sagten sie mit Blick auf die Modelle.

Nun geht es in die Verhandlungen, bei denen weitere Details geklärt werden. So kann es beispielsweise sein, dass ein Anbieter das gesamte Gebiet überplanen und bebauen darf. „Es wäre aber auch möglich, dass die drei Bauherren auf zwei oder gar drei Blöcke mit ihren Investoren aufgeteilt werden“, so Noller. Die soziale Aspekte spielen im Prozess eine große Rolle. Laut Aldinger nach Plan, soll der Gemeinderat noch Ende des Jahres sein Votum abgeben. „Baubeginn könnte dann Ende 2019 sein, so dass die ersten Gebäude 2021 fertig sein

Stadtspaziergang mit der Ersten Bürgermeisterin

Ein Stück Alt-Echterdingen erkundet

Stadtspaziergänge, bei denen man Sanierungsgebiete oder Neubauguquiere kennenlernen kann, hatte die Technische Dienstung ohnedies auf ihrer Agenda. Weil der 9. Mai bundesweit zum Tag der Städtebauförderung ausgerufen wurde, hat Eva Noller ihre Idee gleich in die Tat umgesetzt und am Samstag fast 40 Bürgerinnen und Bürger durch das Sanierungsgebiet „Waldhorn“ geleitet, um vor Ort Ziel und Zweck, aber auch manch aufregendes Problem im Zuge einer Sanierung zu erläutern.

Innenstadtlebendigkeit ist das Stichwort der Sanierungsmaßnahmen, die in dem rund zwei Hektar großen Gebiet umgesetzt wurden. Vier Mio. Euro sind bisher geflossen, davon 60 Prozent Landesfördermittel.

Zeppelin-Platz ist zum belebten Aufenthaltsort geworden mit Cafés und Restaurants.

Termine nicht eingehalten. Dann meldete auch noch der Fensterbauer Insolvenz an. Handwerker haben derzeit viele Aufträge, so EBM Noller, dennoch rechte sie mit Fertigstellung bis zum Jahresende. Die Bürger nutzten die Gelegenheit, ihrerseits auf Problemkreise hinzuweisen und Verbesserungen anzugeben, seien es unübersichtliche Kreuzungen, kaputte Laternen oder bröckelnder Putz an denkmalgeschützten Häusern. Die Stadtverwaltung wird dem nachgehen.

Und auch die Erste Bürgermeisterin lernte beim Rundgang ein Stück Alt-Echterdingen neu kennen: Historische Aufnahmen hatte Karl Ochsenbacher mitgebracht, darunter von seinem Geburtshaus in der Waldhornstraße. Das Fachwerkhaus liegt inzwischen abgebaut in Ruinen (offt)



„Da ging's einst vom Schmotzblegel in die Bettelgasse“. Die Erste Bürgermeisterin Eva Noller aus Alt-Echterdingen.

Stadtspaziergang durch das Sanierungsgebiet „Westlich der Max-Lang-Straße“

EBM Noller: „Leinfelden ein bisschen städtischer machen“

Die Verlegung der Stadtbahn hin zur S-Bahn ist geschafft – doch das ist nur eine von vielen Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Westlich der Max-Lang-Straße“. Die Erste Bürgermeisterin Eva Noller (im Bild rechts) und Mitarbeiter des Bauamtes hatten deshalb Anfang Juni zu einem Stadtspaziergang eingeladen. Interessierte Bürgerinnen und Bürger bekamen die Möglichkeit, einen Blick auf die Baustelle und in die weiteren Pläne der Stadt zu werfen.



„Prägen Sie sich diesen Blick ein – er wird sich verändern“, mit diesen Worten schaute Noller auf das Gebiet Schelmenäcker. Wo jetzt noch Erdarbeiten liegen, wird in drei Jahren ein ganz anderes Bild vorherrschen. Die Vision hat städtischen Charakter, auch wenn die Grundstücke noch nicht bebaut sind.

Auf den Spuren der Jungsteinzeit

Archäologen bieten bei einem Spaziergang im Baugebiet Schelmenäcker Einblicke ins Leben vor 7000 Jahren. Von **Götsch Schultheiss**

Etwa 600 Menschen, die ins Neubaugebiet Schelmenäcker an der Max-Lang-Straße einziehen werden, sind nicht die ersten, die das Areal für attraktiv halten. Vor rund 7000 Jahren, in der Jungsteinzeit, zogen die fruchtbaren Böden Basen und Vich- züchter an. Deshalb haben auf dem Areal jetzt die Archäologen das Sagen. Das man dort Funde bergen würde, war sehr wahrscheinlich, weil man beim S-Bahn-Bau 1991 in der Nähe auf Relikte der Jungsteinzeit stieß. Seither waren die Schelmenäcker archäologisches Verdachtsgebiet. Das heißt, bevor gebaut wird, sondieren Archäologen das Terrain, kartieren alles und archivieren die Funde. Rettungsgrabung nennt sich das.

Die erste Ende März 2021 abgeschlossen sein. Gefunden wurden Reste einer Siedlung der Bandkeramiker und an anderer Stelle Spuren des Mittelalters. Bei einem Stadtspaziergang überregten sich am Montag rund 25 Bürger und die Erste Bürgermeisterin Eva Noller vom Stand der Dinge.

„Das ist mit der ältesten Siedlung von Ackerbauern hier.“



Den wachsenden Augen der Drehschneidern über den Schelmenäcker entgeht nicht die kleinste Bodenverfärbung, die auf Funde hindeutet.

Die Siedler in den Schelmenäcker.

Richtfest des Siedlungswerks

Der Rohbau in den Schelmenäckern steht



Foto: Krümer / Stadt LE

Renaturierung des Erlenbrunnens ist in vollem Gange

Leinfelden-Echterdingen Der Graben des Erlenbrunnens ist derzeit trocken und leblos. Das soll sich ändern. Von **Frank Wahlenmeier**

Wessen Konto im Minus steht, der sollte rasch danach schauen, dass es wieder ausgeglichen wird. So ergab es gerade der Stadt Leinfelden-Echterdingen und ihren Ökologen. Als damals nämlich das Gewerbegebiet entlang der Max-Lang-Straße gebaut wurde, verschwand damit auch eine Vielzahl von Sicherungen im Grund. Diese unterirdischen Wasserleitungen, Dachentwässerungssysteme und der Überlauf von Regenwasserbecken bildeten den alten Querschnitt des Erlenbrunnensgrabens, der nun trocken liegt. Das brachte das dicke Minus auf das ökologische Stadtkonto und muss nun ausgeglichen werden, so sehen es die allgemeinen Vorschriften des

will die Stadt ihr Ökokoito deutlich aufbessern. Mit der Maßnahme will die Stadt ihr Ökokoito deutlich aufbessern. Mit der Maßnahme will die Stadt ihr Ökokoito deutlich aufbessern.



Renaturierung ist es, dass sich Wildpflanzen und Tiere entlang des Grabens ansiedeln.

Neues Jugendhaus nimmt Formen an

Seit 13 Jahren wartet das Team des Leinfelder Areals auf diesen Moment. Im Oktober dieses Jahres wird es wohl in den neuen Jugendtreff ziehen können.

VON NATALIE KANTER

LEINFELDEN. Wer dieser Tage durchs Neubaugebiet Schelmenäcker in Stadtteil Leinfelden spaziert, kann schon erahnen, wie das neue Jugendhaus von Leinfelden-Echterdingen einmal aussehen wird. Mehrere Treppen führen hinauf zu einer breiten Glasfront. Dahinter wird der Jugendtreff Areal seine neue Heimat finden. Noch versteckt sich der Neu-



Steckbrief der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Westlich der Max-Lang-Straße“

VERFAHRENSDATEN

Beschluss der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gem. BauGB	18.05.1999
Bekanntmachung im Amtsblatt	28.05.1999
Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zur Durchführung eines Sanierungsverfahrens	15.05.2001
Antrag auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Förderung	Oktober 2001
Aufnahme in das Sanierungsprogramm des Landes (LSP)	April 2002
Beschluss der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes	16.07.2002
Bekanntmachung im Amtsblatt	26.07.2002
1. Gebietserweiterung mit Satzungsbeschluss vom	14.12.2004
Bekanntmachung im Amtsblatt	07.01.2005
2. Gebietserweiterung mit Satzungsbeschluss vom	24.10.2006
Bekanntmachung im Amtsblatt	10.11.2006
3. Gebietserweiterung (Quartier I Erweiterung) mit Satzungsbeschluss vom	23.11.2010
Bekanntmachung im Amtsblatt	03.12.2010
Festlegung der Durchführungsfrist gem. § 235 Abs. 4 BauGB bis 30.04.2023	23.11.2021
Verlängerung der Durchführungsfrist bis 30.04.2025 mit Beschluss des Gemeinderats vom	14.03.2023

FÖRDERUNG UND FINANZIERUNG

Bewilligungszeitraum

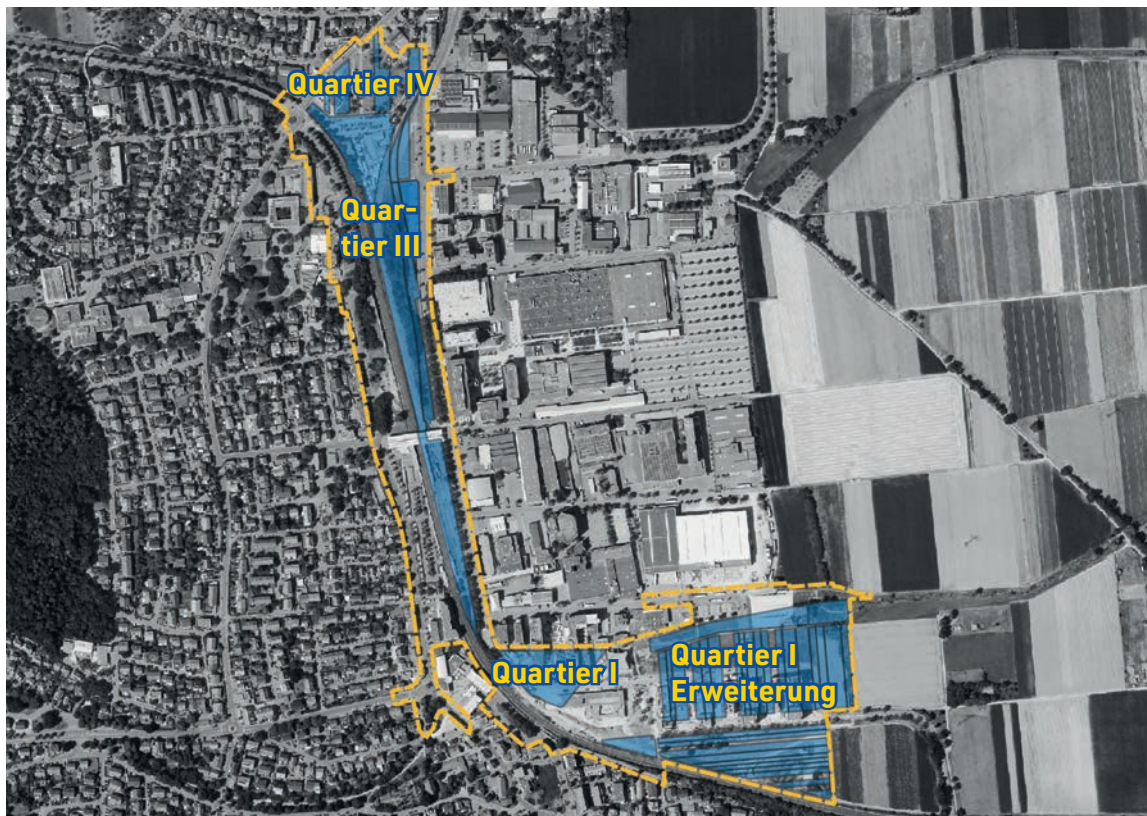
Ursprünglicher Bewilligungszeitraum bei Programmaufnahme im April 2002	bis 31.12.2010
Verlängerung mit Bescheid vom 28.04.2010	bis 31.12.2012
Verlängerung mit Bescheid vom 14.12.2012	bis 31.12.2014
Verlängerung mit Bescheid vom 04.01.2016	bis 30.04.2017
Verlängerung mit Bescheid vom 07.02.2017	bis 30.04.2019
Verlängerung mit Bescheid vom 16.05.2019	bis 30.04.2021
Verlängerung mit Bescheid vom 30.04.2021	bis 30.04.2022
Verlängerung mit Bescheid vom 13.05.2022	bis 30.04.2023

Entwicklung der Mittelausstattung

	Jahr	Finanzhilfe EUR	Finanzhilfe gesamt EUR	Förderrahmen EUR
Programmaufnahme LSP	2020	2.000.000	2.000.000	3.333.000
Aufstockung	2006	1.500.000	3.500.000	5.833.000
Aufstockung	2007	1.500.000	5.000.000	8.333.000
Aufstockung	2008	1.000.000	6.000.000	10.000.000
Aufstockung	2011	1.150.000	7.150.000	11.917.000
Kürzung	2013	200.000	6.950.000	11.583.000
Kürzung	2014	940.000	6.010.000	10.017.000
Kürzung	2016	610.000	5.400.000	9.000.000
Kürzung	2018	500.000	4.900.000	8.167.000

FLÄCHENBILANZ

Fläche des Sanierungsgebietes	22,91 ha
mit Sanierungsmitteln erworbene Flächen (~ 43 % der Gesamtfläche!)	9,84 ha
Gesamtfläche der bis zur Abrechnung veräußerten Baufelder	
im Quartier I und I-Erweiterung	2,97 ha
zuzüglich der beiden bereits reservierten Baufelder	
Flurstück 168/6 und 168/8	0,97 ha
	3,94 ha
davon mit Sanierungsmitteln erworbene Flächen	2,73 ha
Umfang der Gewerbeentwicklungsfläche im Quartier III	
im Bereich der ehemaligen Bahnbrache	1,55 ha
davon mit Sanierungsmitteln erworbene Fläche	1,32 ha
Fläche des geplanten Feuerwehrstandortes im Quartier IV	
	0,64 ha
davon mit Sanierungsmitteln erworbene Fläche	0,44 ha



CHRONOLOGIE DER WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGS- UND REALISIERUNGSSCHRITTE

Quartier I und Quartier I Erweiterung

Abschluss Treuhandvertrag für Grunderwerb	Mai 2015
Abschluss Kaufvertrag	Juni 2015
Rechtskraft beider Verträge	November 2015
Spatenstich für die Verlegung der Max-Lang-Straße	März 2016
Einweihung und Inbetriebnahme der neuen Max-Lang-Straße	April 2017
Entscheidung freiraumplanerischer und städtebaulicher Wettbewerb	Juni 2017
Entscheidung Ideen- und Realisierungswettbewerb Bebauung Schelmenäcker	Februar 2018
Entscheidung Ideen- und Realisierungswettbewerb	
Kinder- und Jugendhaus "Areal"	Oktober 2018
Verkauf und Bebauung der Baufelder (221 WE!)	ab August 2020
Spatenstich Kinder- und Jugendhaus	Oktober 2020
Baubeginn Freiflächen (Baubeschluss)	März 2021
Richtfest Kinder- und Jugendhaus	September 2021
Fertigstellung Pausengärten und Streuobstwiesen	März/ Juni 2022
Fertigstellung Kinder- und Jugendhaus	April/ Mai 2024

Quartier II

Veräußerung des "Orchideenhauses" Flurstück Nr. 621/2 in der Bahnhofstraße an die Firma GodelBau (42 WE !)	Januar 2013
Neubebauung	2013 bis 2014
Anpassung Park & Ride Ost	Oktober 2015

Quartier III

Planfeststellung Endhaltestelle U5	Januar 2014
Spatenstich Stadtbahnverlegung	November 2014
Einweihung und Inbetriebnahme neue Endhaltestelle U5	Oktober 2015
Erwerb Flurstück Nr. 835 und damit Abschluss des Grunderwerbs Quartier III	Februar 2021

Quartier IV

Schallschutzgutachten für zukünftigen Feuerwehrstandort	Juli 2022
Grundsatzbeschluss für Feuerwehrstandort und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan	April 2023
Abschluss Grunderwerb mit Kaufvertrag Vohl	Dezember 2023



Leinfelden-Echterdingen