



## Nr. 17 Untertürkheim

Ausschnitt Luftbild mit  
Abgrenzung SVG 2012

Stadtbezirk:  
Untertürkheim

Flächengröße:  
51,9 ha



### Darstellung der stadträumlichen Lage

Das Gebiet umfasst die linear östlich der Augsburgers Straße und der Bahnanlagen gelegenen Wohnbau- und Gewerbeflächen, einen Teil des Ortskern von Untertürkheim und das Lindenschulareal.

Die Wohnbauflächen sind im Nordabschnitt des Gebiets vorrangig geprägt durch einen Gebäudebestand der Nachkriegszeit. Zentrales städtebauliches Element ist hier die unter Denkmalschutz stehende Zeilenbebauung der Wallmersiedlung, die zwischen 1925 und 1930 entstand und heute von weiteren jüngeren Geschosswohnungsbauten umgeben ist.

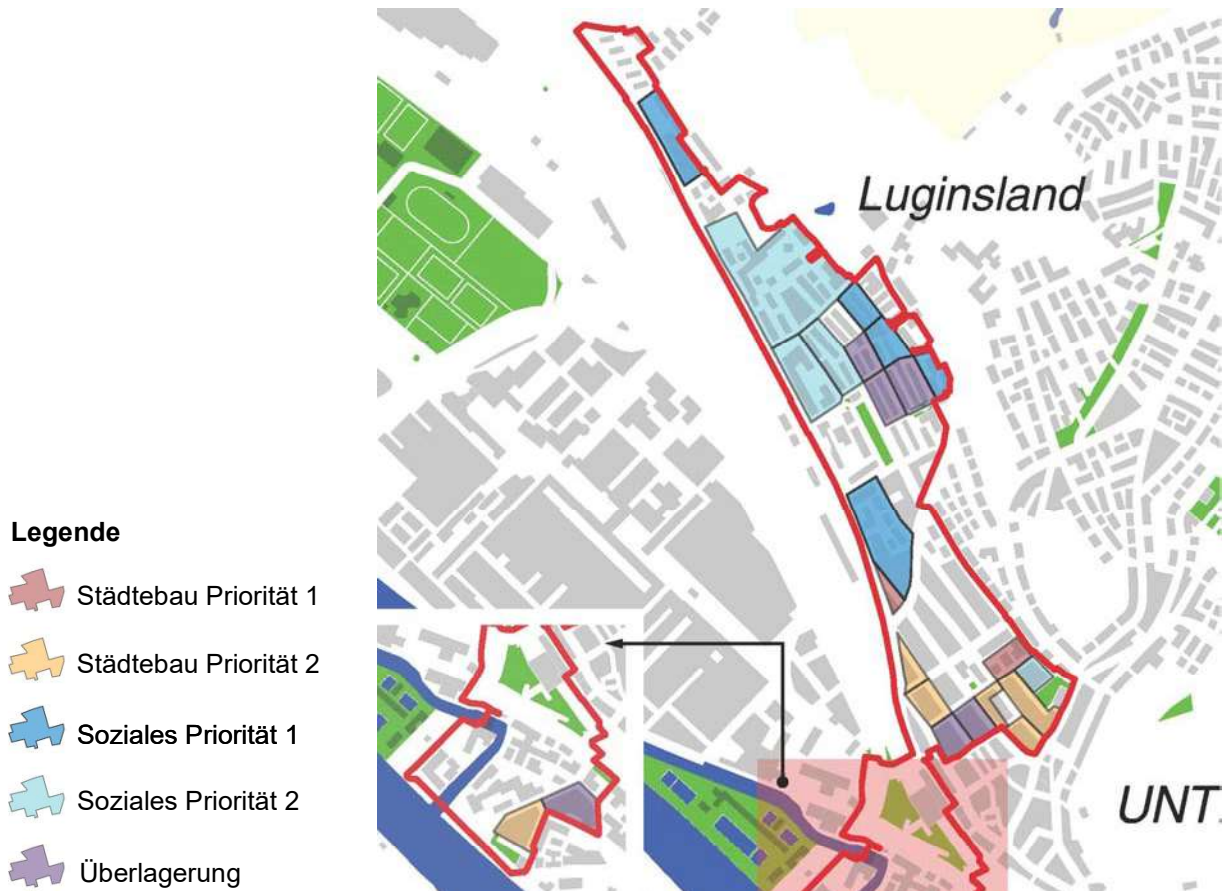
An die Wallmersiedlung schließt sich nördlich der visuell prägenden Brückenquerung der B14 ein Gebäudebestand der Nachkriegszeit mit einem Neubauanteil an. In die bandartige Siedlungsstruktur sind unter der B14-Brücke und entlang der Augsburgers Straße zudem gewerbliche Flächen eingelagert, welche eine sehr heterogene Struktur und teilweise auch Unternutzungen aufweisen.

Nach Süden grenzt der Ortskern von Untertürkheim an, welcher über eine kompakte und dichte Blockrandbebauung zum Bahnhofsstandort vermittelt.

Das Gebiet greift weiter über den Karl-Benz-Platz zum Lindenschulareal aus, welches die zwischen Inselstraße und Bruckwiesenstraße liegenden Wohnbau- und Gewerbeflächen umfasst und an den Neckar bzw. an ausgedehnte Industrieflächen (Ölhafen) grenzt.



## Ergebnis der statistischen Betrachtung auf Baublockebene



### Darstellung der aus Einzelindikatoren gebildeten Merkmalsgruppen „Städtebau“ und „Soziales“

- **Städtebau Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Städtebau Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Siedlungsdichte, Fluktuation und Versiegelungsgrad und hohes Baualter und hohe Lärmbelastung.
- **Soziales Priorität 1:** sehr hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und sehr niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Soziales Priorität 2:** hohe Werte bei den Indikatoren Migrantenanteil, Arbeitslosigkeit, Transferleistungsempfänger und niedrige Werte bei der Akademikerquote.
- **Überlagerung:** Bereiche, in denen sich die Merkmalsgruppen „Soziales“ und „Städtebau“ überlagern, unabhängig von der Priorität.



Defizite in der Ortsauftraktssituation entlang der Augsburgsburger Straße



## Zentrale Mängel und Misstände

- Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände und Defizite in der Wohnfunktion innerhalb der Blockstrukturen und im Bereich der Zeilenbauten der Nachkriegszeit, funktionale Defizite im Wohnungsbestand, Defizite im Wohnumfeld, teils fehlende private Freiräume
- Vorhandene Gemengelagen mit gewerblichen Nutzungen im nördlichen Gebietsteil
- Brach liegende / untergenutzte gewerbliche Flächen, Gewerbestandorte mit hohen Modernisierungsrückständen im Gebäudebestand
- Defizite in der Umfeldgestaltung vorhandener Nahversorgungseinrichtungen (Wallmersiedlung)
- Starke Trenn- und Belastungswirkung durch umliegende Verkehrsstrassen (Augsburger Straße, Bahntrasse, Inselstraße, Bruckwiesenstraße) und durch größere Knotenpunkte (Karl-Benz-Platz)
- Defizite in der Ortseingangssituation an der Augsburger Straße, stark linear bzw. bandartig ausgerichtete Siedlungsstruktur, Defizite in der inneren Vernetzung des stark linear entlang der Augsburger Straße ausgerichteten nördlichen Gebietsteils
- Defizite in vorhandenen Freiräumen in Bezug auf die funktionale Nutzbarkeit und die Gestaltqualität (zentraler Freiraum Wallmersiedlung, Umfeld Neckarkanal, Neckarufer)
- Defizite in der privaten Freiraumausstattung in den historischen Blockstrukturen
- Defizite in den öffentlichen Straßenräumen, hoher Parkierungsdruck
- Defizite in der Zugänglichkeit randlicher Erholungsräume (Weinberge) und in der Zugänglichkeit des zentralen Freiraumelements des Neckars



Defizite im Wohnbaubestand im Quartier Wallmer



Hohe Dichte im Wohnbaubestand im nördlichen Teil der Ortskernlage Untertürkheim



## Prioritäre Ziele der Stadterneuerung

- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse (u.a. Grundriss, Energie, Lärm) zur Sicherung und Qualifizierung der Wohnfunktion
- Sicherung der denkmalpflegerischen Bedeutung der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Zuge der Modernisierung
- Städtebauliche und funktionale Aufwertung der Gewerbefunktionen im nördlichen Gebietsteil, städtebauliche Neuordnung untergenutzter Flächen
- Entzerrung von vorhandenen Gemengelagen im nördlichen Gebietsteil und im Bereich der Blockstrukturen der Ortskernlage von Untertürkheim
- Qualifizierung des vorhandenen Freiraums der Wallmersiedlung als zentraler Quartiersmittelpunkt, Aufwertung des Handelsumfelds zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- Aufwertung der Ortseingangssituation an der Augsburgers Straße
- Aufbau einer städtebaulichen Kante als Lärmschutz der rückliegenden Wohnbebauung gegenüber den angrenzenden Bahntrassen und der Augsburgers Straße
- Stärkung der Freiraumbezüge, Orientierung auf das zentrale Freiraumelement des Neckars, Verbesserung der Zugänglichkeit des Uferbereichs im Lindenschulareal
- Gestaltung der Straßenräume, Maßnahmen zur Minimierung des Parkierungsdrucks



Defizite im zentralen Freiraum und Nahversorgungsumfeld in der Wallmersiedlung



Untergenutzter gewerblicher Bestand im Bereich Augsburgers Straße / Brückenbauwerk B 14



Defizite im Uferbereich des Neckars, Brückenquerung Bahnachse Wangen-Ölhafen

## Abgrenzung Stadterneuerungsvorranggebiet SVG 2012 - Nr. 17 Untertürkheim

