

## Dokumentation Bürgerinformationsveranstaltung mit Quartiersrundgang am 20. Mai 2026



Ort kleiner Sitzungssaal, Rathaus Aalen | Quartiersrundgang Sanierungsgebiet

Uhrzeit 17:00 Uhr bis ca. 20:00 Uhr

Teilnehmende: Eigentümer\*innen im städtebaulichen Betrachtungsraum;  
Gemeinderät\*innen;  
Innenstadtakteure (ACA, BMB, Stadtseniorenrat, Jugendgemeinderat,  
Agendaparlament, Wohnungsbau AA, Stadtwerke);

Fachliche Begleitung: Heide Buff - FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur, Stuttgart

### Ablauf / Themen

- 17:00 Uhr: Begrüßung und Einführung Herr EBM Steidle
- 17:10 Uhr: Quartiersrundgang Sanierungsgebiet mit 4 Haltepunkten,
  - > 1. Station - östlicher Stadtgraben, Pop-Up Maßnahme Blühstreifen und Pflanzkübel
  - > 2. Station - Sparkassen Platz, Neuordnung Stuttgarter Straße
  - > 3. Station - Schubart Haus, Qualifizierung Schubart Haus
  - > 4. Station - Rittergasse, Pop-Up Maßnahme Begrünung, Spielangebote, Abkühlung
- 18:05 Uhr: Informationsveranstaltung mit fachlichen Inputs (Stadtverwaltung, Büro FPZ)
  - > Sachstand Sanierungsgebiet
  - > Onlinebefragung Eigentümer / Mieter / Pächter
  - > Ausblick / weiteres Vorgehen
- 19:30 Uhr: Schlusswort Herr EBM Steidle
- ab 19:30 Uhr: Dialogphase / Austausch an den Plakaten

*Hinweis: Das Einverständnis der Teilnehmenden zu Fotoaufnahmen (Gruppenaufnahmen) wurde abgefragt. Die Urheberrechte der Fotos liegen beim Büro FPZ.*

## Quartiersrundgang / offener Dialog

Stationen	Inhalt	
<b>Quartiersrundgang / Austausch Plenum</b>		
<p>1. Station: Östl. Stadtgraben</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autos dominieren das Erscheinungsbild, Schlüsselthema: Neuordnung des fließenden, Verlagerung bzw. Reduzierung des ruhenden Verkehrs</li> <li>• deutlicher Sanierungsstau, z.T. Kümmernutzung, Neuordnung mit dem Schwerpunkt auf Wohnen</li> <li>• Raum bis über die Stuttgarter Straße mitdenken, Orientierung zu beiden Seiten (Vermittler)</li> <li>• Pop-Up Maßnahmen: Blühstreifen und Pflanzkübel statt Auto-Stellplätze, Rückeroberung von Stadtraum</li> <li>• klimaangepasste Gestaltung der Freiflächen, Erhöhung der Lebensqualität + Attraktivität</li> </ul>	
<p>2. Station: Sparkassen Platz</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wichtiger Eingang in die Innenstadt von Osten</li> <li>• Sparkassenplatz bereits umgestaltet</li> <li>• Stuttgarter Straße: Potenzial zur Neuordnung als „Stadtraum“ mit Mehrwert für alle                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumgewinn für straßenbegleitende Parkierung (Ersatz für östl. Stadtgraben), Baumpflanzungen, Begrünung und Fußgänger</li> <li>- Aufwertung Bushaltestelle und Verbesserung Querungsmöglichkeiten</li> <li>- Temporeduzierung auf verkehrsberuhigten Geschäftsbereich, Fahrradfahren auf der Straße</li> </ul> </li> </ul>	
<p>3. Station: Schubart Haus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wichtiger Baustein (Mosaik) im Stadtgefüge</li> <li>• Aufwertung durch Freistellung</li> <li>• zentrale Aufgabe der Stadt: Nutzungskonzeption, Verbesserung Auffindbarkeit (Leitsystem)</li> <li>• Ergänzung konsumfreier Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum</li> <li>• Qualifizierung Freiraum: Entsiegelung, Begrünung</li> <li>• Wegeverbindung zum Kirchplatz aktivieren</li> </ul>	
<p>4. Station: Rittergasse</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuordnungskonzeption zur Quartiersaufwertung, Bildung einer Raumkante</li> <li>• maßvolle Bebauung, dem Kontext der historischen Altstadt angemessen, Schwerpunkt Wohnen</li> <li>• langfristige Umsetzung in Schritten, z.B. Beginn mit Mauer, später Bebauung</li> <li>• Zuordnung von privaten Freibereichen</li> <li>• Pop-Up Maßnahmen als Startpunkt: Begrünung, Spielangebote und Abkühlung</li> <li>• Wunsch nach mehr Trinkbrunnen (bei temporären Maßnahmen nicht wirtschaftlich umsetzbar)</li> </ul>	

## Informationsveranstaltung / Austausch Plenum

### Sachstand Sanierungsgebiet

#### Was spricht für ein umfassendes Verfahren?

- bei einer deutlichen Steigerung des Bodenwertes durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist ein umfassendes Verfahren erforderlich; hierbei wird der sanierungsbedingte Mehrwert des Bodens ermittelt  
→ Zahlung von Ausgleichsbeträgen nach der Sanierung an die Gemeinde;
- ein vereinfachtes Verfahren zielt auf den Erhalt und die Verbesserung des Bestandes ab  
→ keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen;
- ein vereinfachtes Sanierungsverfahren ist grundsätzlich anzustreben, spart Zeit und Kosten für Stadt und Eigentümer (Prüfumfang, Bearbeitungszeit);
- Empfehlung des vereinfachten Verfahrens, da keine erheblichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind (Maßnahmen sind dringend zum Erhalt und für gesunde Lebensbedingungen erforderlich = Daseinsvorsorge, Bodenwert ist grundsätzlich schon sehr hoch).

#### Was soll im Rahmen des Sanierungsgebietes ausgegeben / investiert werden?

##### Welcher Zeitraum wird angestrebt?

- genaue Angaben sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich;
- Maßnahmen und damit Kosten sind von vielen Faktoren abhängig, z.B. Höhe der Fördermittel vom Land, Finanzlage der Stadt, Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer;
- Sanierung ist ein langer Prozess, Zeitraum von ca. 10-15 Jahre;
- Schwerpunkt in den ersten Jahren liegt auf der Entwurfsplanung, insbesondere die Gestaltung der öff. Räume und priv. Maßnahmen

#### Förderfähigkeit Anbau und Neubau: wo liegt die Abgrenzung?

- Einordnung muss bei den jeweiligen Vorhaben einzeln geprüft werden;
- Teilabbruch und Maßnahmen zur Neuordnung können ggf. gefördert werden;
- ein Neubau ist grundsätzlich nicht förderfähig.

#### Ab wann können die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten in Anspruch genommen werden?

- die steuerliche Abschreibung ist nur in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet möglich;
- Beschluss Sanierungssatzung bis voraussichtlich Ende des Jahres;
- Inanspruchnahme ab dem Jahr der Fertigstellung und in den Folgejahren möglich, Voraussetzung ist eine vor Beginn der Baumaßnahmen geschlossene Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt sowie eine amtliche Bescheinigung nach Abschluss

#### Ist die Fußgängerzone im östlichen Stadtgraben bereits beschlossen?

Es werden Bedenken zur Ausweitung der Fußgängerzone im östlichen Stadtgraben geäußert:

- es werden negative Auswirkungen auf die Gastronomiebetriebe und Ladengeschäfte bei Einschränkung der Anfahrbarkeit befürchtet;
- Rückgang der Besucherfrequenz durch Wegfall von Stellplätzen;
- zu viele Einschränkungen/Behinderungen, z.B. Baumkübel in den Fahrbereichen (Hindernis für Anlieferung Marktstände), Baustelleneinrichtungen und -fahrverkehr;
- bei einer Verlagerung der Stellplätze aus dem östlichen Stadtgraben in die Stuttgarter Straße ist die Orientierung der Hauseingänge zum östlichen Stadtgraben hin zu berücksichtigen.

#### Rückmeldung / Stellungnahme:

- die Ausweisung des östlichen Stadtgrabens zu einer Fußgängerzone ist noch nicht beschlossen  
→ genaue Prüfung der Einstufung und der Regelungen unter Beteiligung der betroffenen Akteure;
- Hinweise zu den Begrünungsmaßnahmen, z.B. Baumkübel, werden mitgenommen;
- temporäre Maßnahmen sind wichtige Instrumente, um die Bevölkerung für Veränderungen zu sensibilisieren;
- für den Umgang mit den flächenintensiven Stellplätzen sind langfristige Lösungen notwendig (Prozess);

- grundsätzliche Unterscheidung zwischen öffentlichen Stellplätzen (besteht kein Anspruch) und privaten, insb. der baurechtlich gesicherten Stellplätze;
- Voraussetzung für Akzeptanz: Angebot von Ersatzparkieranlagen in fußläufiger Entfernung;
- Gebäudezeile entlang des östlichen Stadtgrabens ist der Vermittler zwischen innen – Altstadt und außen – Stuttgarter Straße; Grundrissneuordnungen für eine Orientierung zu beiden Seiten sind durchaus möglich;
- keine Maßnahme funktioniert allein, wichtig ist ein Zusammenspiel.

#### Warum wurde die Abgrenzung des Sanierungsgebietes so gewählt?

- die Größe eines Sanierungsgebietes muss für die Stadt händelbar sein (Personal, Finanzierung);
- der Gemeinderat beschließt in einem ersten Schritt den Abgrenzungsbereich für die Vorbereitenden Untersuchungen; für den förmlich festgelegten Abgrenzungsbereich sind durchaus noch Anpassungen möglich;
- Maßnahmen, die in einem unmittelbaren sachlichen oder räumlichen Zusammenhang mit einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet stehen, können unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls gefördert werden.

### Beteiligung über Onlinebefragung

#### Wird es in der Befragung auch ein leeres Antwortfeld für die Äußerung von weiteren Anliegen geben?

- es gibt freie Antwortmöglichkeiten, allerdings in begrenztem Umfang, da die Auswertung von diesen sehr aufwändig und komplex ist (Abwägung Zeit und Nutzen);
- freie Antwortmöglichkeiten erhalten eine Zeichenbeschränkung, es besteht dennoch ausreichend Raum für die Formulierung der Anliegen;
- bei umfangreicheren Anliegen besteht zudem die Möglichkeit, in einen direkten Austausch mit der Stadtverwaltung zu gehen (Ansprechpartner: Herr Richardon und Frau Schneele);
- alle Anregungen werden in den Prozess eingebunden.

#### Wird es noch weitere Veranstaltungen mit den Betroffenen geben, um beispielsweise Problemzonen zu besprechen?

- im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sind keine weiteren, öffentlichen Veranstaltungen vorgesehen; der Austausch wird sich auf gezielte Einzelgespräche mit Eigentümern konzentrieren;
- bei persönlichen Anliegen besteht die Möglichkeit, in einen direkten Austausch mit der Stadtverwaltung zu gehen (Ansprechpartner: Herr Richardon und Frau Schneele)
- in der Onlinebefragung können ebenfalls Bedenken und Anregungen vorgebracht werden;
- am Ende der Vorbereitenden Untersuchungen ist eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Ergebnis und zum weiteren Vorgehen angedacht (Ende 2026).

Im Anschluss an die Veranstaltung lädt Herr EBM Steidle alle Teilnehmenden zu einem gemeinsamen Austausch ein. Viele Eigentümer\*innen nutzen die Gelegenheit, sich vertiefend über den Sachstand zu informieren und in den Dialog / Austausch mit der Verwaltung sowie der Fachplanung zu gehen.

Herr EBM Steidle richtet an alle Teilnehmenden den Appell, sich mit „**Mut zur Veränderung**“ für ein attraktives und lebenswertes Aalen einzusetzen und das Sanierungsgebiet als große Chance zu verstehen.

#### Fazit:

Die Veranstaltung war gut besucht, es bestand ein großes Interesse der anwesenden Eigentümer\*innen zum Sanierungsgebiet. Grundsätzlich wird ein kontinuierlicher Austausch mit den Eigentümer\*innen angestrebt, um eine hohe Akzeptanz und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft für das Sanierungsgebiet zu erzielen. Im nächsten Schritt erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Onlinebefragung.

## Impressionen Veranstaltung



Aufgestellt:  
09. Juni 2026, Stuttgart, FPZ, Lorena Ivancevic, erg. Heide Buff  
913.4 2026-06-09\_Protokoll\_Infoveranstaltung am 20.05.2027\_mAustausch