

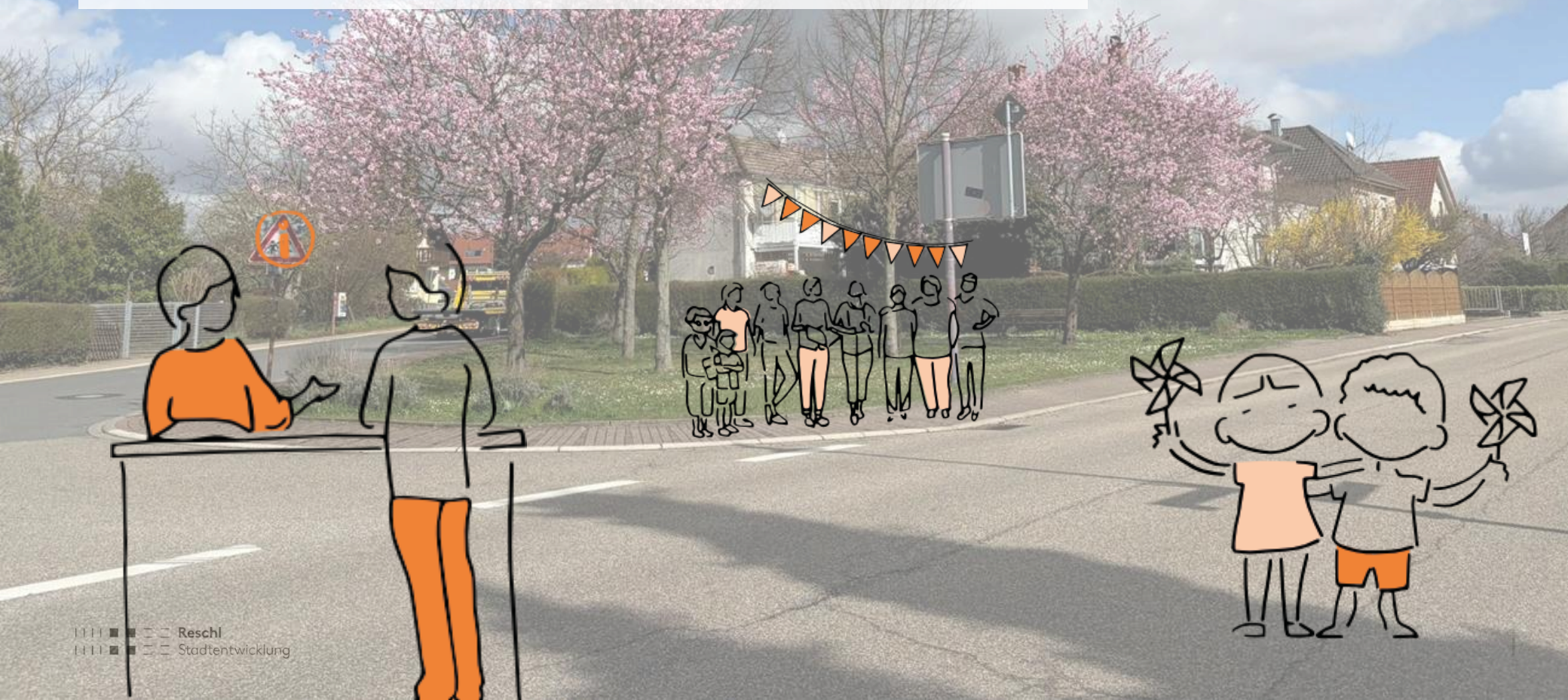
MALSCH

BÜRGERBETEILIGUNG

UMGESTALTUNG ORTSDURCHFABRT

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE ALTER SPORTPLATZ

Zukunftsatelier am 08. Juli 2026



Chance nutzen | Zukunft gestalten!

Was ist unsere eigene Identität?



Was ist uns wichtig entlang der Ortsdurchfahrt?

Was ist uns wichtig für die Fläche Alter Sportplatz?



TAGESORDNUNG



18:30 Uhr

EINFÜHRUNG

- Begrüßung durch Bürgermeister Tobias Greulich
- Ziele des Projekts und der Bürgerbeteiligung

18:40 Uhr

A | UMGESTALTUNG ORTSDURCHFAHRT ALS CHANCE FÜR MALSCH

- Ausgangslage
- Impressionen der Ortsbegehung
- Analyse

19:00 Uhr

B | ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE ALTER SPORTPLATZ

- Ausgangslage
- Impressionen der Ortsbegehung
- Analyse

19:20 Uhr

C | BÜRGERBETEILIGUNG

- Methodik | Fragestellung

19:30 Uhr

D | GEMEINSAMER AUSTAUSCH ZUR ZUKUNFT DER ORTSDURCHFAHRT UND ALTER SPORTPLATZ

- Durchführung Zukunftsatelier
- Ideen und Anregungen

ca. 20:15 Uhr

E | FAZIT UND AUSBLICK

- Weiteres Vorgehen
- Verabschiedung durch Bürgermeister Tobias Greulich

BÜROPROFIL

kommunalorientiert und umsetzungsbezogen



„**Ernsthaft** nachdenken
über die Zukunft.

Professionell Ziele und
Projekte definieren.

Gut gelaunt im Team planen
und umsetzen.“

ernsthaft





STRATEGISCHE ZIELE

- *Fußgängerfreundliches Malsch*
- *Attraktive und nachhaltige Mobilität für Pendler*

PROJEKTE/PLANUNGEN

- *Ortsdurchfahrt verkehrssicher umgestalten*
- *Nachhaltige Mobilität – „Malsch mobil 2035“*

Strategie
Nachhaltige
Mobilität

Strategie
Ortsdurchfahrt
verkehrssicher
umgestalten



STRATEGISCHE ZIELE

- *Forcierung der Innenentwicklung*
- *Leichtes Bevölkerungswachstum im Trend der letzten 20 Jahre*
- *Bezahlbaren Wohnraum schaffen*

PROJEKTE/PLANUNGEN

- *Aktiv Innenentwicklungspotenziale nutzen*
- *Festplatz weiterentwickeln*
- *Wohnbaupolitische Grundsätze entwickeln und verankern*

Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“

Aufnahme in das
Landessanierungs-
programm im Jahr 2022

Ende des Bewilligungs-
zeitraums 30.04.2032

Bereits im Neuantrag
wurde **Neugestaltung
der Hauptstraße und
die Entwicklung „Alter
Sportplatz“** als Projekte
für die Jahre 2024-2027
eingeplant.

Fortschritt im
Sanierungsgebiet:
2 abgeschlossene
Modernisierungs-
vereinbarungen





Umgestaltung Ortsdurchfahrt



Einführung

Gemeinde Malsch

- Knapp 3.500 Einwohner:innen
- Laufendes Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“
- Umgestaltung und Aufwertung Ortsdurchfahrt

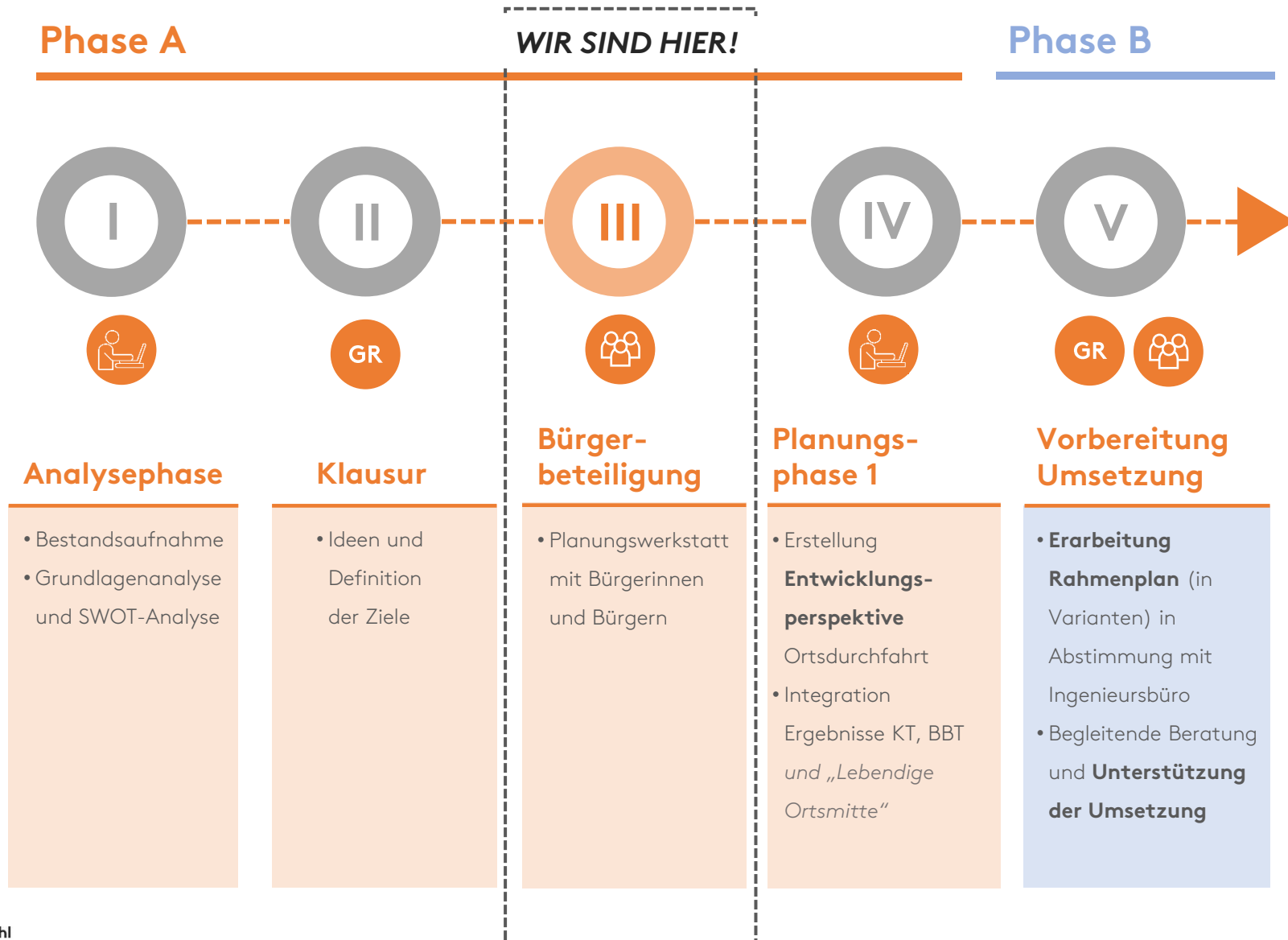
Fokus:

- Diskussion zur Weiterentwicklung der Hauptstraße in den nächsten Jahren
- Neue Entwicklungsperspektive erarbeiten für Straßen- und öffentlichen Raum sowie Frei- und Grünflächen
- » Straßensanierung mit der Schaffung von **Aufenthaltsqualitäten** und Darstellung der **Gemeindeidentität**

Fazit: Chance zur Weiterentwicklung der Ortsdurchfahrt nutzen



Prozessablauf



Impressionen

VERKEHR MOBILITÄT



ERSCHLIESSUNG PARKIERUNG



Impressionen

ORTSBILD IDENTITÄT STÄDTEBAU



STRASSENRAUM GESTALTUNG



Impressionen

**GRÜN
KLIMA**

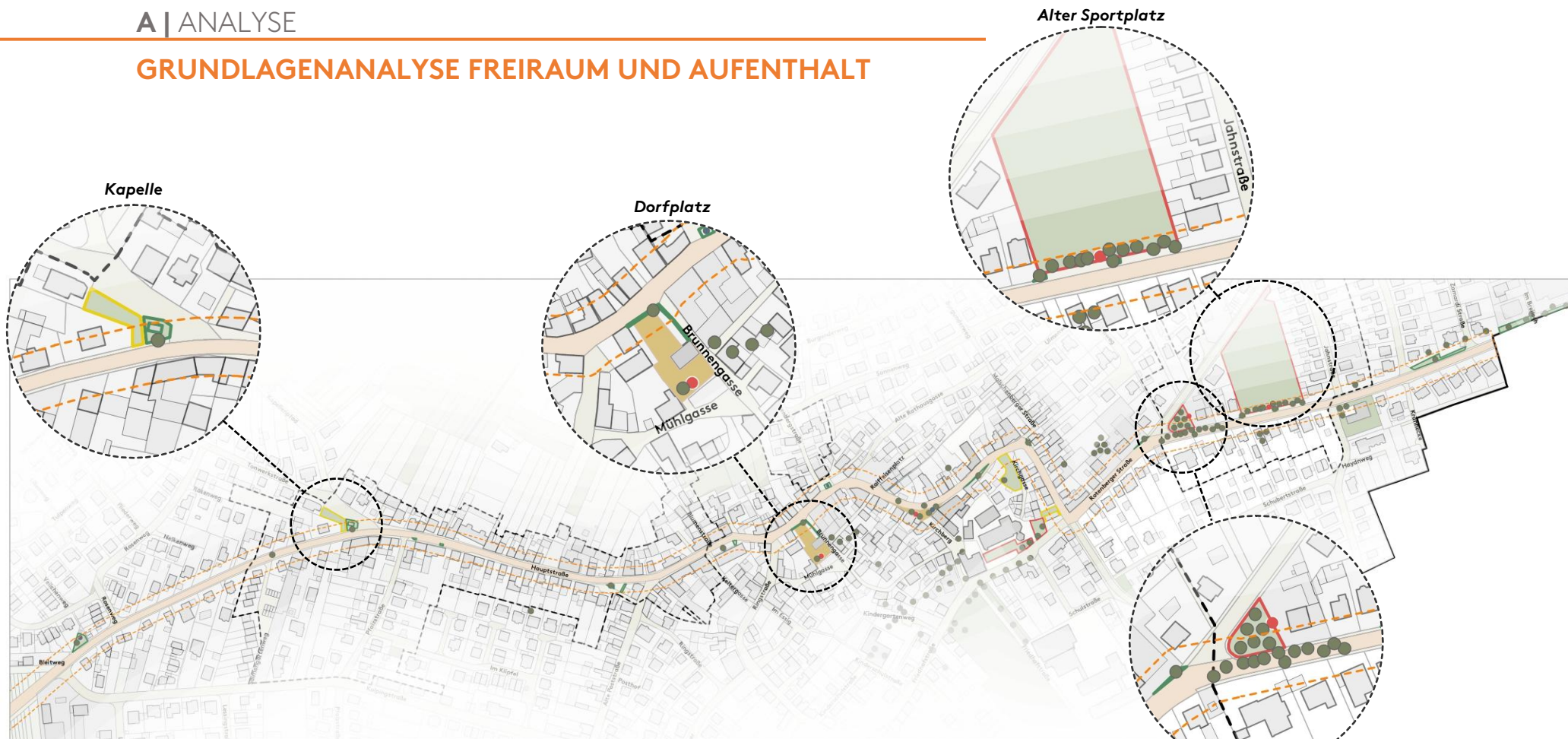


**NUTZUNG
AUFENTHALT**





GRUNDLAGENANALYSE FREIRAUM UND AUFENTHALT



LEGENDE

- Gemeindegemarkung
- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Betrachtungsraum Ortsdurchfahrt
- Ortsdurchfahrt L546
Hauptstr. u. Rotenberger Str.

- Flurstücke
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Sondergebäude

- Grünflächen
- Begrünung entlang Straße
- Begrünung als größere Anlage
- Begrünung als Brachfläche

- Freiflächen versiegelt
- Baum(reihen)
- Aufenthaltsmöglichkeit
- Denkmal

|||| ■ ■ ■ ■ = Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ = Stadtentwicklung



GRUNDLAGENANALYSE VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG



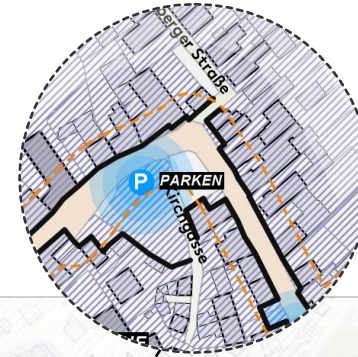
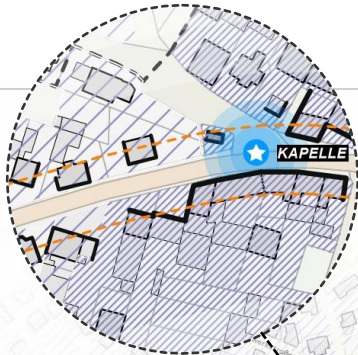
LEGENDE

	Gemeindegemarkung		Flurstücke		Hauptverkehrsstraße		Parkflächen		Fußgängerübergang mit Zebrastreifen oder Markierung
	Abgrenzung Sanierungsgebiet		Hauptgebäude		Nebenstraße		Bushaltestellen		Fußgängerübergang ohne Zebrastreifen (z.B. Schulweg)
	Betrachtungsraum Ortsdurchfahrt		Nebengebäude		Carsharing mit E-Ladesäule		Buslinie		Radweg
	Ortsdurchfahrt L546 Hauptstr. u. Rotenberger Str.		Sondergebäude		Ortseingang				

|||| ■ ■ ■ ■ = Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ = Stadtentwicklung



GRUNDLAGENANALYSE ORTSBILD UND STÄDTEBAU

Städtebauliche Öffnung an
der KirchgasseStädtebauliche Öffnung an
der Straße Kirchberg
Richtung Rathaus u. KircheBeginn der geschlossenen
Bebauung ab der KapelleEnge, geschlossene
Bebauung am Teo

LEGENDE

- Gemeindegemarkung
- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Betrachtungsraum Ortsdurchfahrt
- Ortsdurchfahrt L546
Hauptstr. u. Rotenberger Str.

- Flurstücke
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Sondergebäude

- Historischer Ortskern
- sonst. Bebauung (EFH/RH/usw.)
- Größere städtebauliche Öffnungen
im Straßenraum

- Geschlossene Bebauung zur Hauptstr.
- Offene Bebauung zur Hauptstr.

|||| ■ ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



SWOT-ANALYSE STÄRKEN

Zahlreiche Parkangebote
entlang der Hauptstraße

Zahlreiche Versorgungsangebote
entlang der Hauptstraße

Identitätsstiftender
Ortskern mit
ortsprägenden Gebäuden

Betrifft gesamte Ortsdurchfahrt:

 Geschwindigkeitsbegrenzung

LEGENDE

	Gemeindegemarkung		Flurstücke		Ortskern/Ortsmitten
	Abgrenzung Sanierungsgebiet		Hauptgebäude		Ortsprägende Gebäude
	Betrachtungsraum Ortsdurchfahrt		Nebengebäude		Versorgungsangebote
	Ortsdurchfahrt L546 Hauptstr. u. Rotenberger Str.		Sondergebäude		Grünräume

	ÖPNV-Anbindung mit barrierefreien Haltestellen
	Parkangebot
	Überquerungsmöglichkeiten
	Breitere Gehwege an der offenen Bebauung

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Sicherere und breitere
Gehwege an der
Rotenberger Straße



SWOT-ANALYSE SCHWÄCHEN

Vereinzelte, fehlende
Aufenthaltsmöglichkeiten
auf Grün- und Freiflächen

Gebäudeleerstände
/-missstände

Schlechter Zustand
von vereinzelten
Straßenbereichen

Betrifft gesamte Ortsdurchfahrt:

-  Fehlende Barrierefreiheit auf Gehwegen
-  Geringes straßenbegleitendes Grün
-  Fehlende Ortsidentität in der Ortsdurchfahrt



LEGENDE

- | | | | | |
|---|---|--|---|---|
|  Gemeindegemarkung |  Flurstücke |  Gebäudeleerstände/-missstände |  Vereinzelte Straßenbereiche in schlechtem Zustand |  Gestalterisch schwacher Ortseingang |
|  Abgrenzung Sanierungsgebiet |  Hauptgebäude |  Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten in Grün- und Freiflächen |  Kurzzeitparken mit fehlender Parkmarkierung |  Enge Kurven |
|  Betrachtungsraum Ortsdurchfahrt |  Nebengebäude |  Geringe Aufenthaltsqualität in Grün- und Freiflächen |  Fehlende Querung |  Verkehrliche Gefahrenzonen |
|  Ortsdurchfahrt L546 Hauptstr. u. Rotenberger Str. |  Sondergebäude |  Städtebaulicher Brüche im Ortsbild |  Schmale Gehwege an der geschlossenen Bebauung | |

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



Ausrichtung

SWOT-ANALYSE CHANCEN

Betrifft gesamte Ortsdurchfahrt:

-  Fußgängerfreundliche und barrierefreie Umgestaltung
-  Aufwertung durch straßenbegleitendes Grün
-  Stärkung der Ortsidentität entlang der Ortsdurchfahrt

**Umgestaltungspotential
Längsparkstreifen****LEGENDE**

-  Gemeindegemarkung
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet
-  Betrachtungsraum Ortsdurchfahrt
-  Ortsdurchfahrt L546 Hauptstr. u. Rotenberger Str.

-  Flurstücke
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Sondergebäude
-  Nachverdichtungs-/Umnutzungspotentiale von Gebäuden
-  Nachverdichtungs-/Umnutzungspotentiale von Flächen
-  Potentialfläche für Versorgungsangebot

**Aufwertungspotential
Aufenthaltsbereich Kirchberg**

-  Umgestaltungspotentiale von Straßen- u. Kreuzungsbereichen
-  Umgestaltungspot. bestehender Parkierung
-  Umgestaltungspotentiale zu attraktivem Ortseingang

**Umgestaltungspotential
Kreuzung Hauptstraße –
Rotenberger Straße**

-  Aufwertungspotential von Bushaltestellen (Überdachung, Wartebereiche, usw.)
-  Aufwertungspotential von Aufenthaltsbereichen (Sitzmöglichkeiten, Aktivitäten usw.)
-  Ergänzungspotential von neuen Aufenthaltsbereichen

- |||| ■ ■ ■ ■ ■ Reschl
- |||| ■ ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



SWOT-ANALYSE RISIKEN

Verlust von aktuell bestehenden Versorgungsangeboten

Gestalterische Einschränkungen an geschlossener Bebauung mit engen Gehwegen

Risiko von Hitzeinseln

Betrifft gesamte Ortsdurchfahrt:

-  Verlust städtebaulicher Qualität durch möglichen Fehlentwicklungen
-  Potentielle Zunahme von Verkehrsbelastung
-  Einschränkungen in der Umsetzbarkeit aufgrund privatem Eigentum



Weiterer Flächenverbrauch und Versiegelung

LEGENDE

-  Gemeindegemarkung
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet
-  Betrachtungsraum Ortsdurchfahrt
-  Ortsdurchfahrt L546 Hauptstr. u. Rotenberger Str.

-  Flurstücke
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Sondergebäude

Risiken

-  Verlust von Versorgungsangeboten
-  Weiterer Flächenverbrauch mit potentieller Gefahr der Versiegelung
-  Risiko von Hitzeinseln

-  Gestalterische Einschränkungen im historischen Ortsteil mit geschlossener Bebauung und engen Gehwegen

- |||| ■ ■ ■ ■ ■ Reschl
- |||| ■ ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



B

Entwicklungsperspektive Alter Sportplatz



Einführung

Gemeinde Malsch

- Ziel Moderates Wachstum
- Laufendes Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“

Fokus

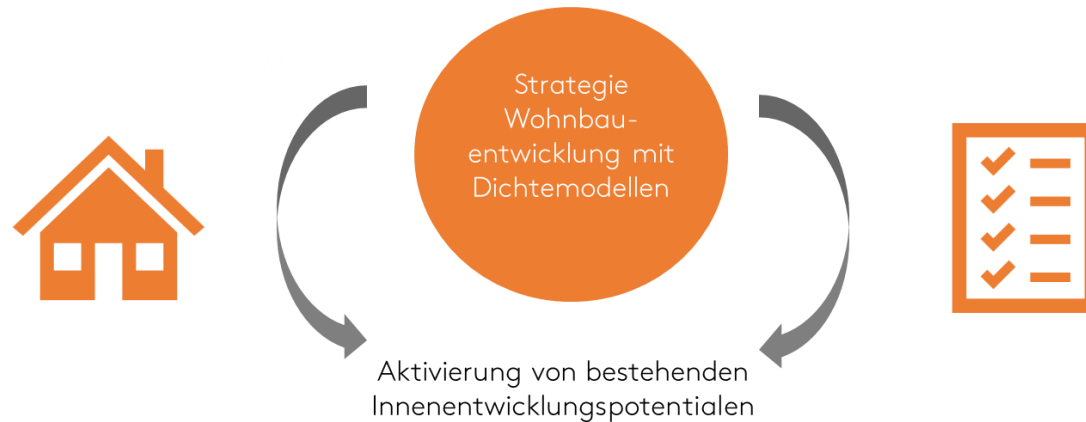
- Weiterentwicklung der Ortsmitte
- Neuansiedlung Infrastruktur
- Erweiterung des Wohnraumangebots
- Fokus auf Innenentwicklung

Fazit: Chance zur Weiterentwicklung des Alten Sportplatz

- ➔ Nutzungsgemischte Vielfalt
- ➔ Angebotsdifferenzierte Wohnformen

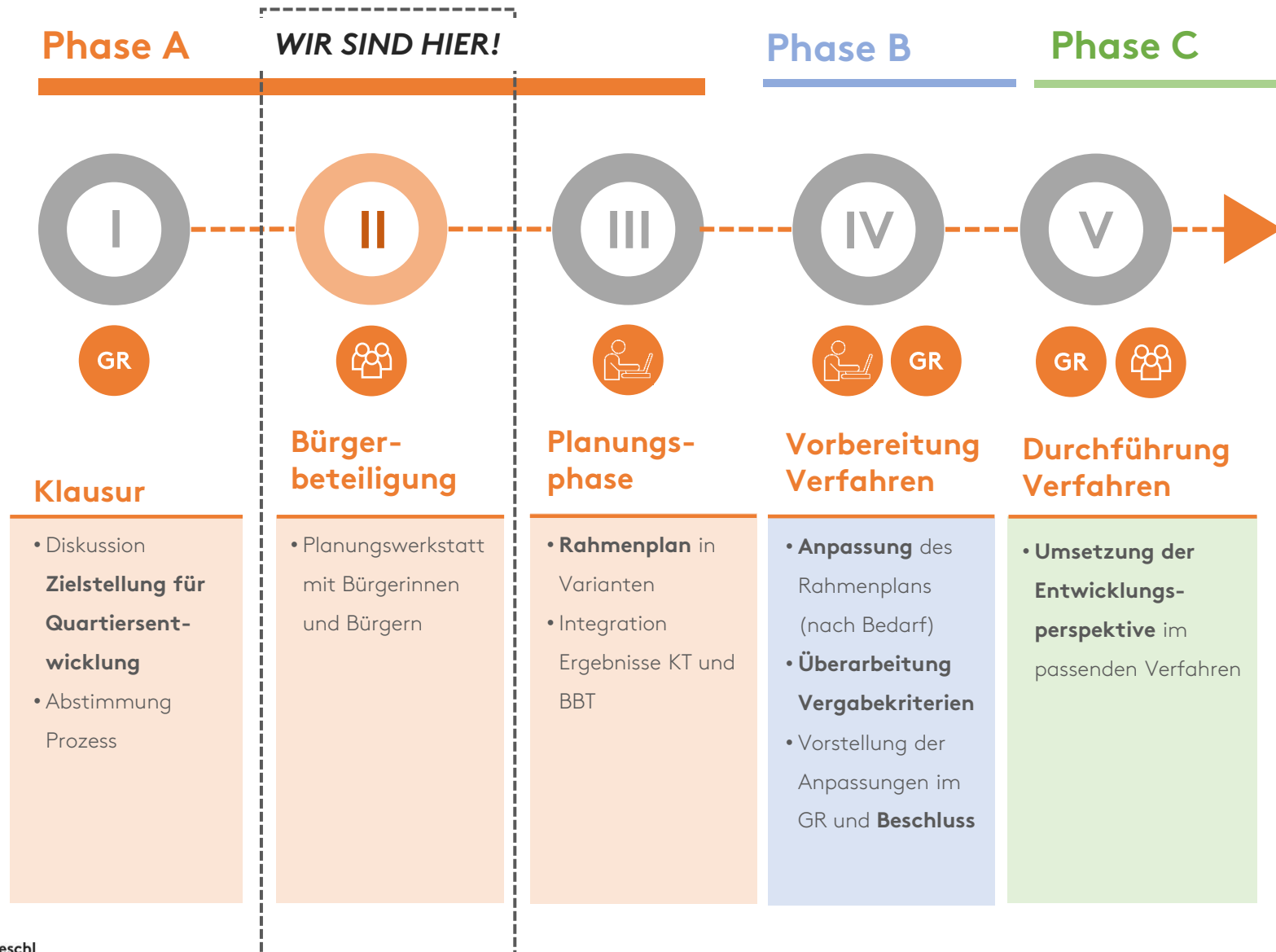


Handlungsprogramm Innentwicklung | FDI | 2024

*Handlungsprogramm Innenentwicklung | Zielstellung*

- Ermittlung der konkreten **Wohnraumbedarfe** in der Gemeinde Malsch
- Erstellung von verschiedenen **Quartiersmodellen** für die verschiedenen Quartiersarten – Festlegung von Zielgruppen, Wohnformen, möglichen neuen Wohnformen und der Dichte die jeweils anzustreben ist
- **Entwicklung von drei Testentwürfen** zur Darstellung von Nachverdichtungsmöglichkeiten

Prozessablauf



Impressionen



VORSTELLUNG | Herangehensweise



MALSCH
Testentwürfe

Entwurf Alter Festplatz | Schwarzplan

 Grenze Betrachtungsraum

 Gebäude Bestand

6.600 m²
Gesamtfläche

 Zugang Gebäude

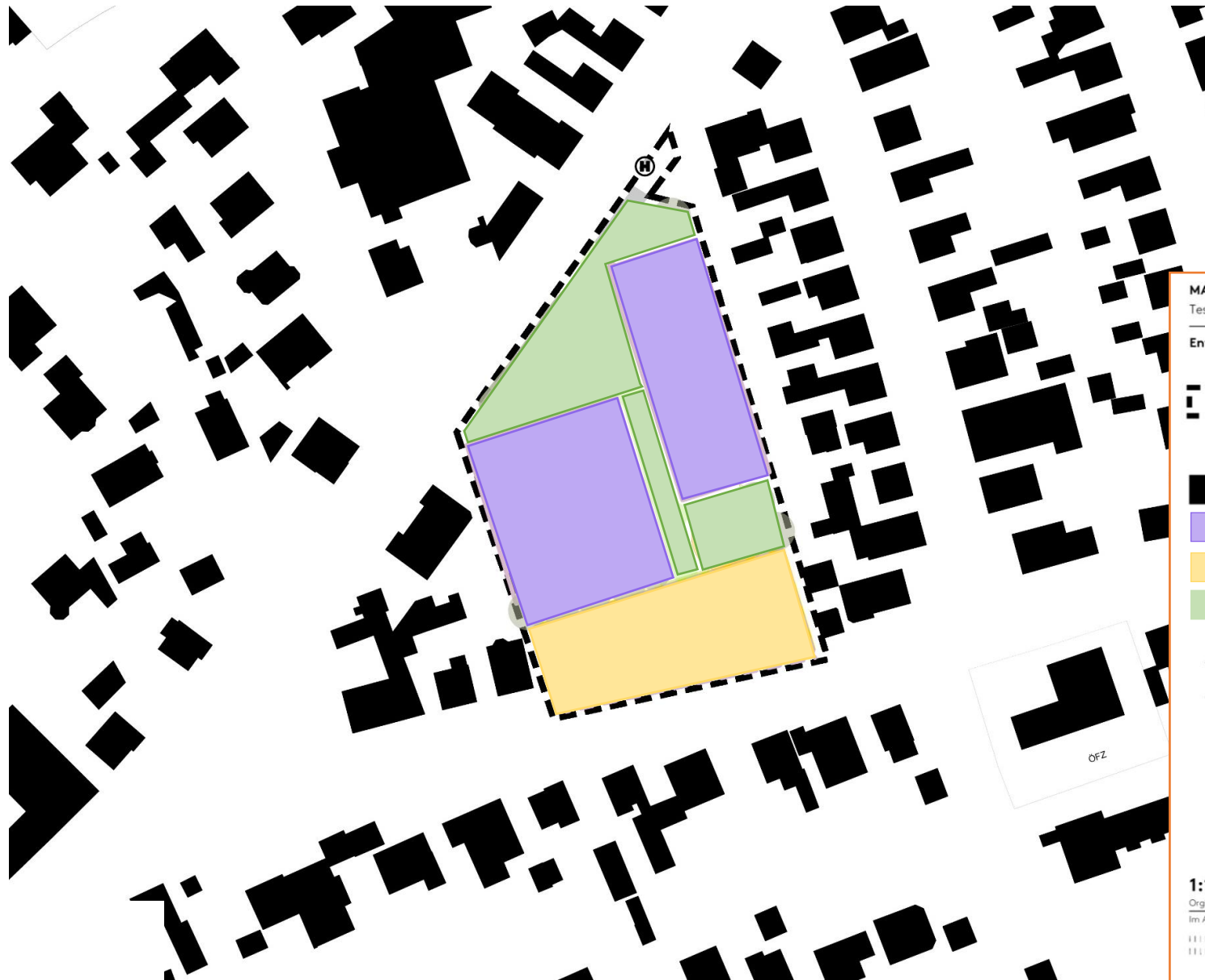
 Zufahrt

1:1.000
Originalmaßstab
Im Auftrag der Gemeinde Malsch

 Ausrichtung
Stuttgart, Oktober 2025
gez. A.U.

 **Reschl**
 Stadtentwicklung

VORSTELLUNG | Herangehensweise



MALSCH
Testentwürfe

Entwurf Alter Festplatz | Schwarzplan

Grenze Betrachtungsraum

Gebäude Bestand

Bebauung (verdichtet/kleinteilig)

Bebauung z.B. Riegel MFH

Begrünung / Öffentlicher Platz

Zugang Gebäude

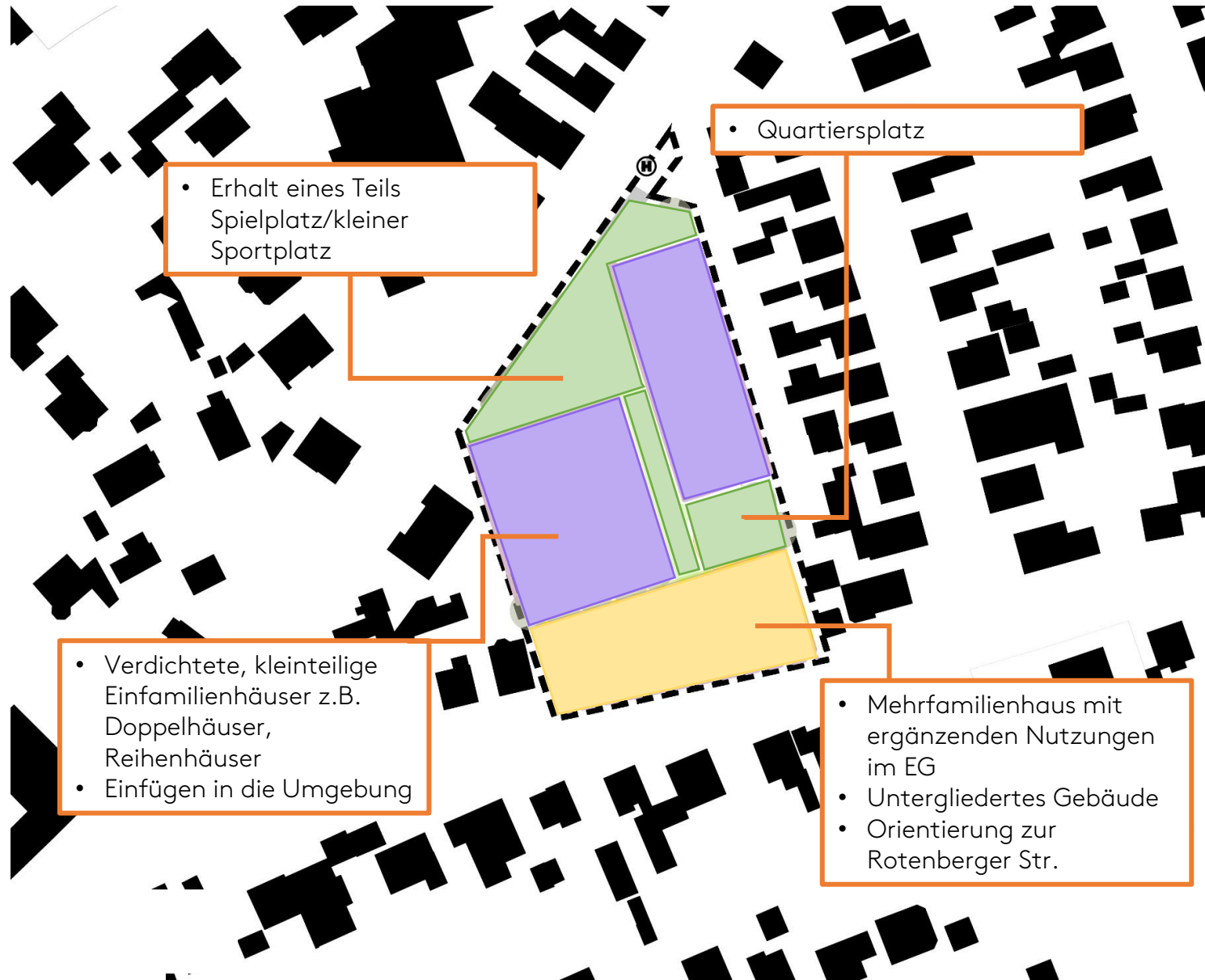
Zufahrt

1:1.000
Originalmaßstab
Im Auftrag der Gemeinde Malsch

Ausrichtung
Stuttgart, Oktober 2025
gez. A.U.

Reschl
Stadtentwicklung

VORSTELLUNG | Herangehensweise



VORSTELLUNG | Dichte



Ca. 60 – 110
 Einwohnerinnen
 und Einwohner

6.600 m²
 Gesamtfläche

5.000 m²
 Baufelder

MALSCH

Testentwürfe

Entwurf Alter Festplatz | Schwarzplan

Grenze Betrachtungsraum

Gebäude Bestand

Bebauung (verdichtet/kleinteilig)

Bebauung z.B. Riegel MFH

Begrünung / Öffentlicher Platz

Zugang Gebäude

Zufahrt

1:1.000

Originalmaßstab

Im Auftrag der Gemeinde Malsch

Reschl
 Stadtentwicklung



Ausrichtung

Stuttgart, Oktober 2025

gez. A.U.



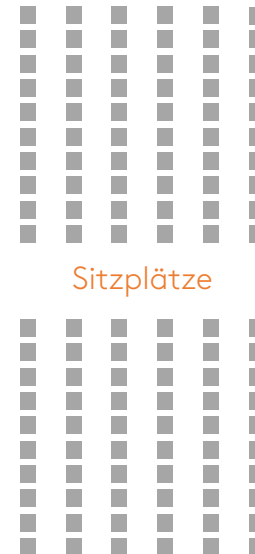
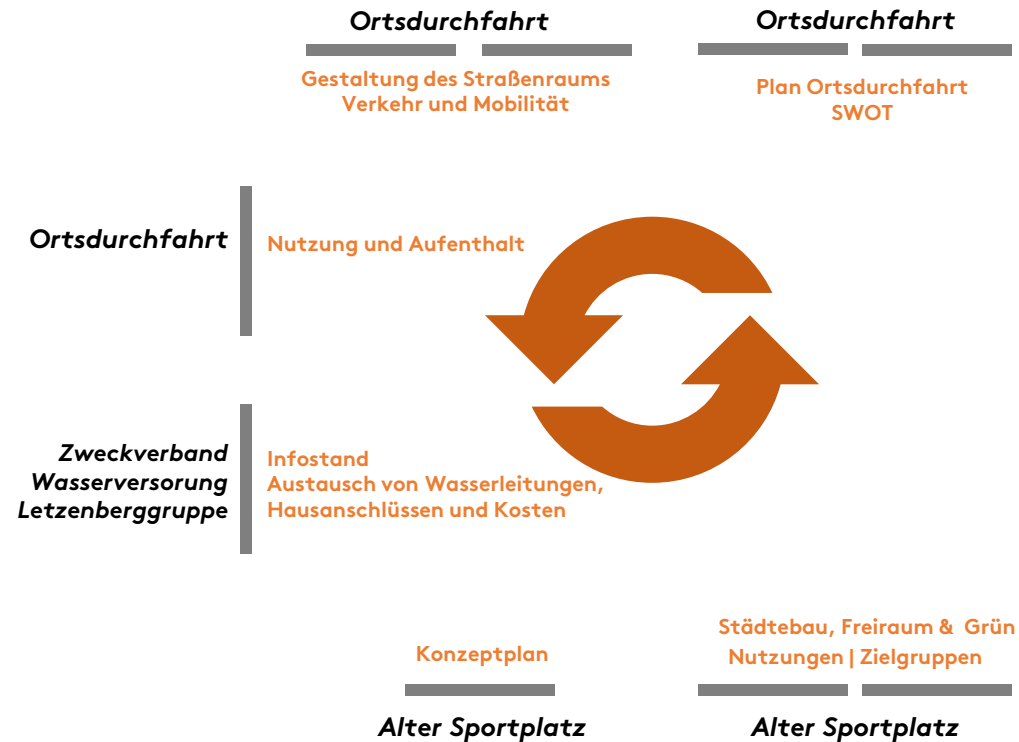
Bürgerbeteiligung



Methodik

Welche Ideen haben Sie für die Fokusthemen?

JETZT SIND SIE GEFRAGT!



Leinwand

45 Minuten
Mitreden und -gestalten

Fragestellungen

Was sind Ihre Ideen für die Ortsdurchfahrt?

VERKEHRS- UND MOBILITÄTSANGEBOTE

GESTALTUNG DES STRAßENRAUMS
(IDENTITÄT, ORTSBILD, BEGRÜNUNG)

NUTZUNG UND AUFENTHALT

Ortsdurchfahrt



Alter Sportplatz



STÄDTEBAU | FREIRAUM | GRÜN



NUTZUNGEN | ZIELGRUPPEN

Was sind Ihre Ziele für die Fläche Alter Sportplatz?

D

Fazit und Ausblick

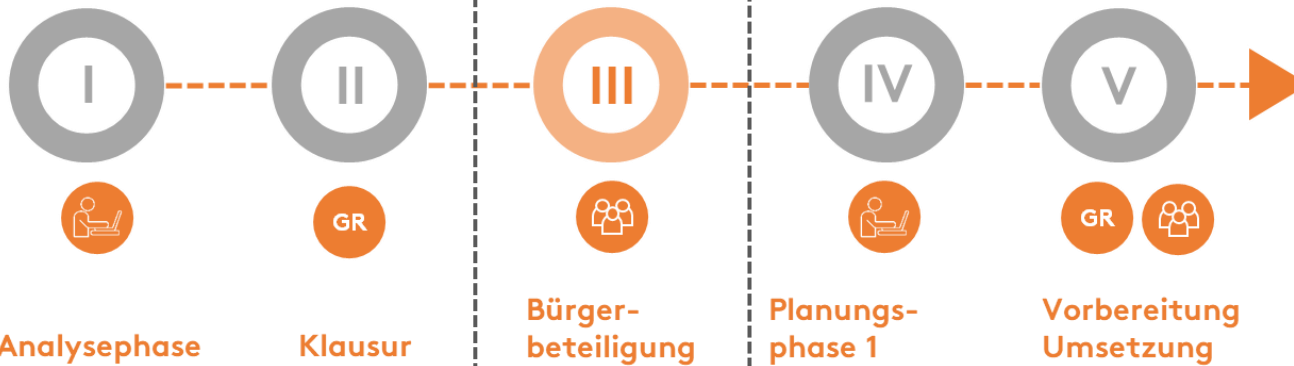


Prozessablauf

UMGESTALTUNG
ORTSDURCHFABRT

Phase A

Phase B



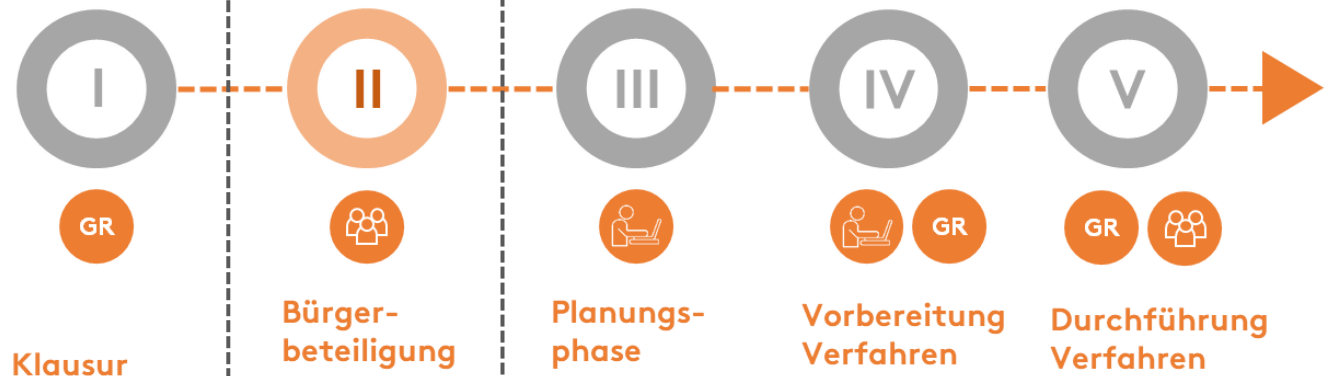
WIR SIND HIER!

ENTWICKLUNG
ALTER SPORTPLATZ

Phase A

Phase B

Phase C



|||| ■ ■ = = **Reschl**
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung
www.reschl-stadtentwicklung.de