

Modellprojekt Gewerbegebietsmanagement  
SynergiePark PLUS  
(Planen, Lenken, Umsetzen, Stärken)

1. Gebietskonferenz –  
Auftakt zum Gewerbegebietsmanagement  
am 06. Juli 2017 im SynergiePark

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung | Abt. Stadtentwicklung  
Dr-Ing. Hermann-Lambert Oediger

# Hintergrund

Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart „EWS“



16 Leitprojekte



Gewerbegebietsmanagement = wichtiges Leitprojekt



Modellprojekt „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ SynergiePark PLUS

# Projektgebiet

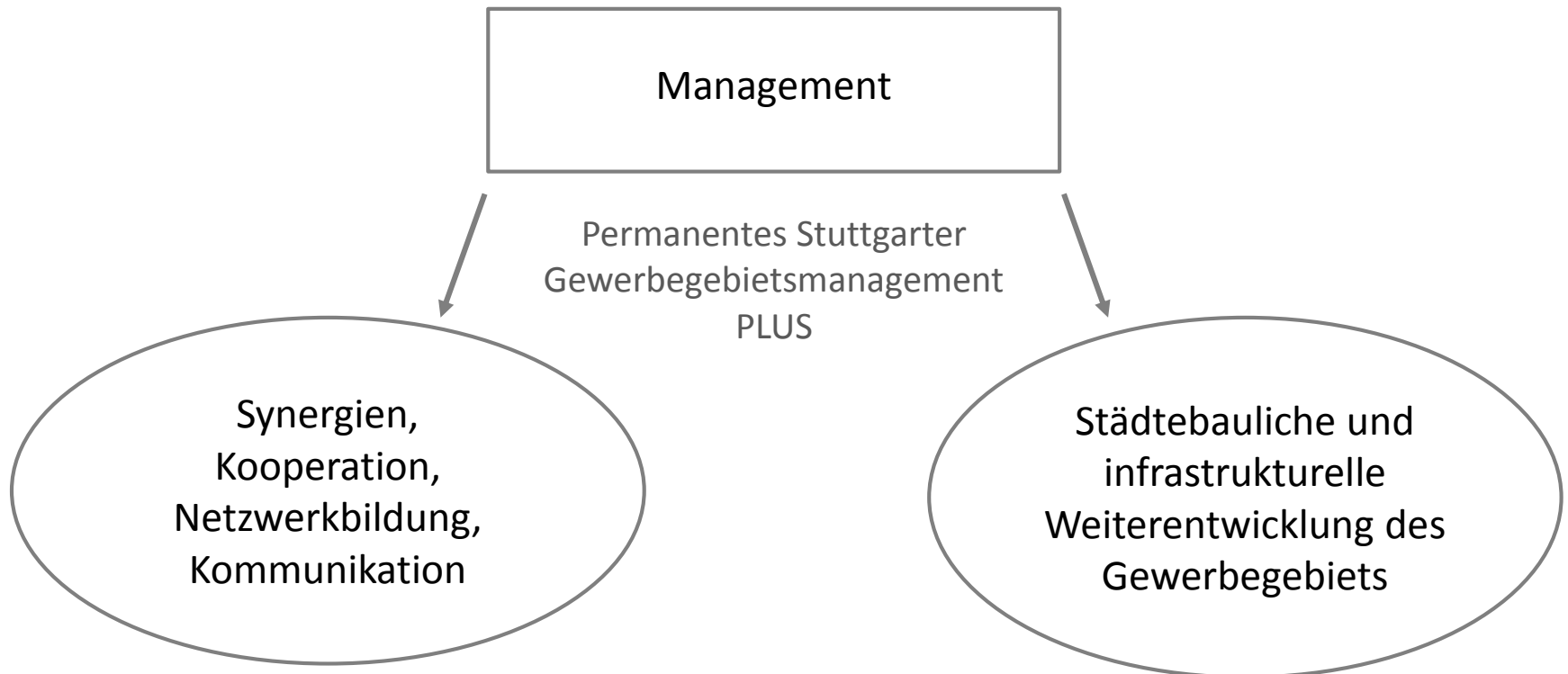


Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung <b>STUTTGART</b>		Anlage 1 Datum: 06.02.2017 Maßstab: 1:5000 Format: DIN A3
Projektgebiet <b>SynergiePark PLUS</b> Abgrenzung		
Verfasser: Geywitz/Schweyer	Aktuelle Änderungen: Dr.-Ing. Oediger	Genehmigt: Dr.-Ing. Kron

Anlage 1 zu GRDs: 100/2017

# Was ist Gewerbegebietsmanagement PLUS?

## Stuttgarter Modell Gewerbegebietsmanagement PLUS



# Was ist Gewerbegebietsmanagement PLUS?

PLANEN

LENKEN

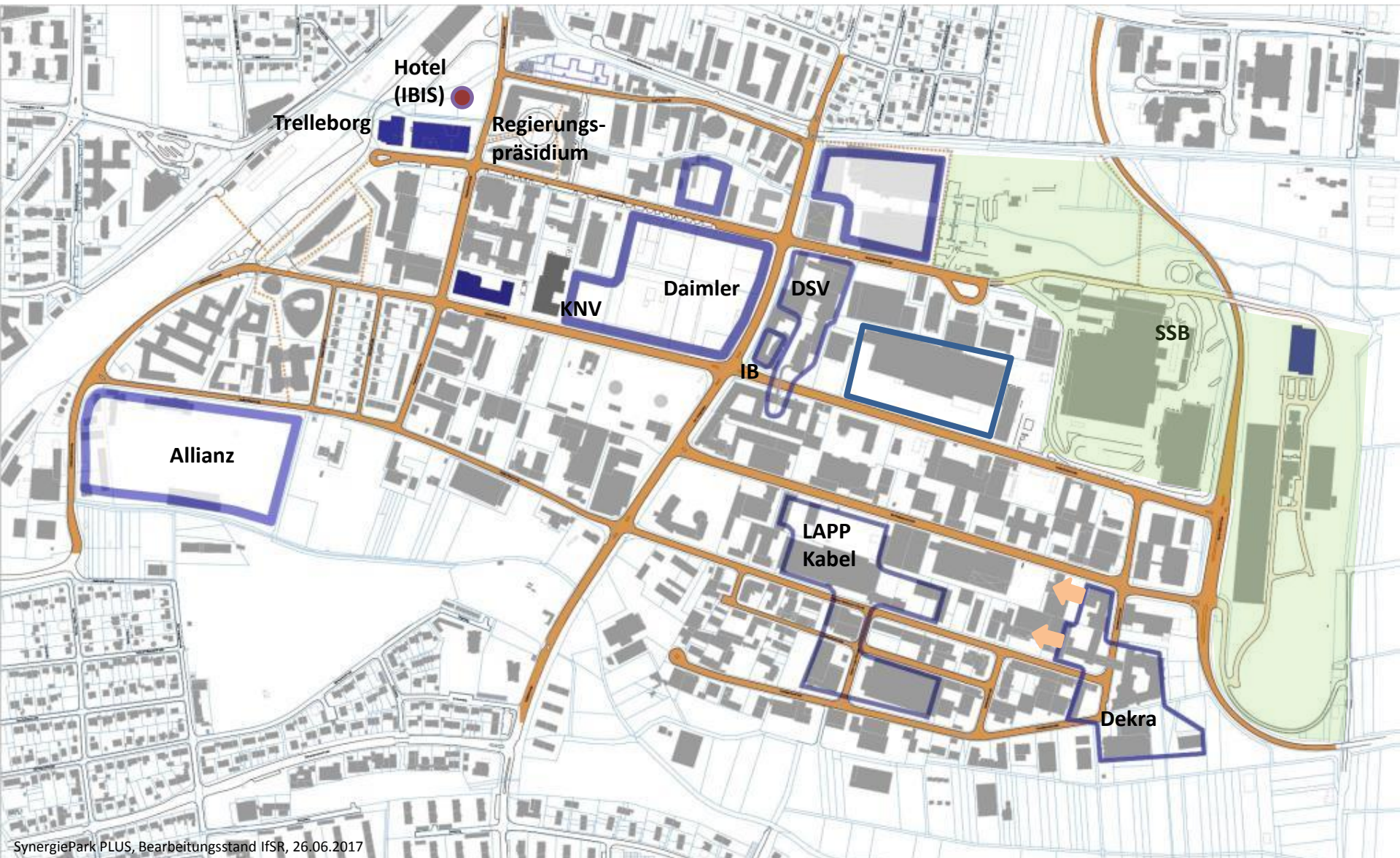
UMSETZEN

STÄRKEN

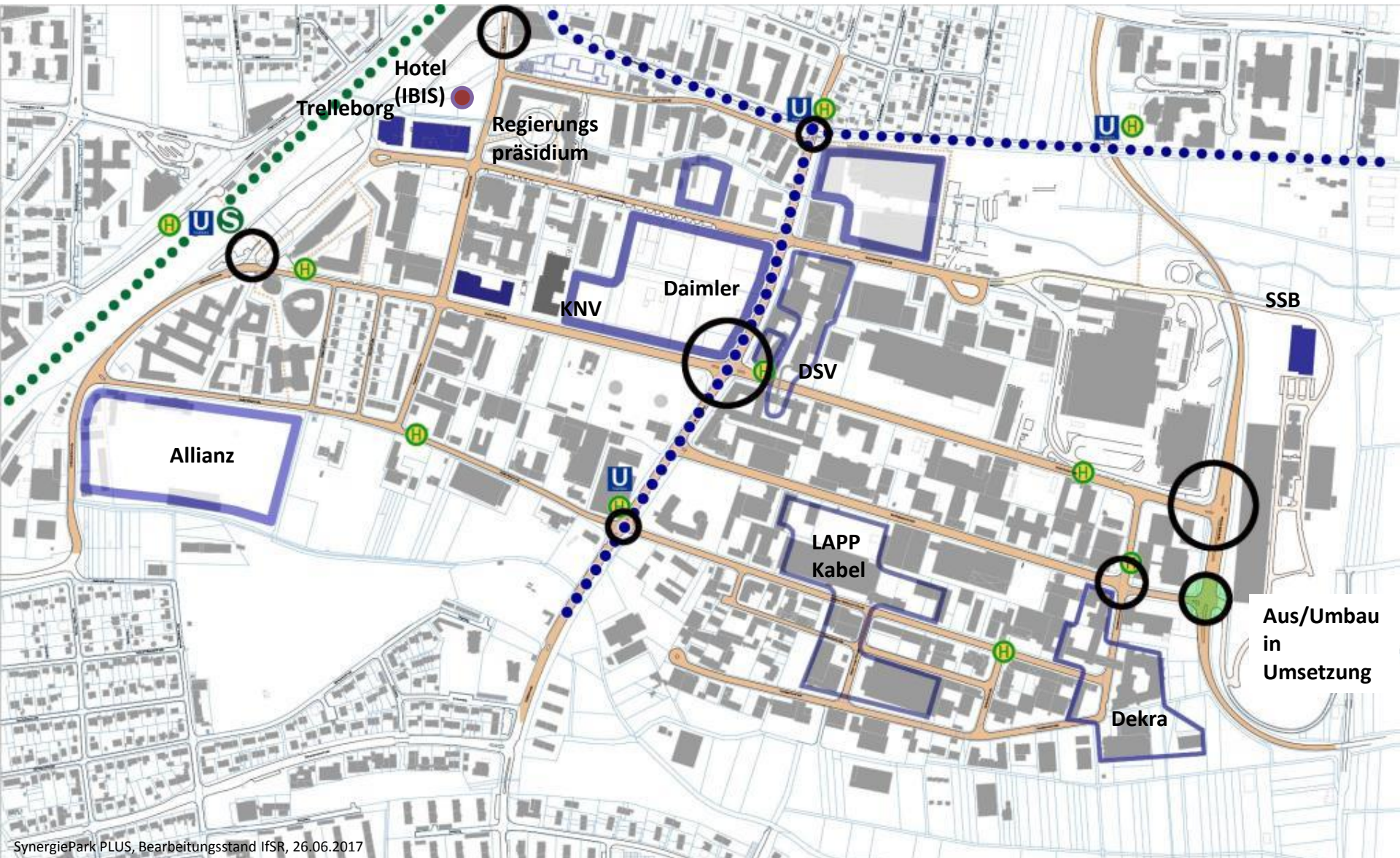


**Kooperative** Gebietsentwicklung und  
**Kooperatives Gewerbegebietsmanagement**

# Hauptkenntnisse der Analyse: Aktuelle Projekte | Großstandorte



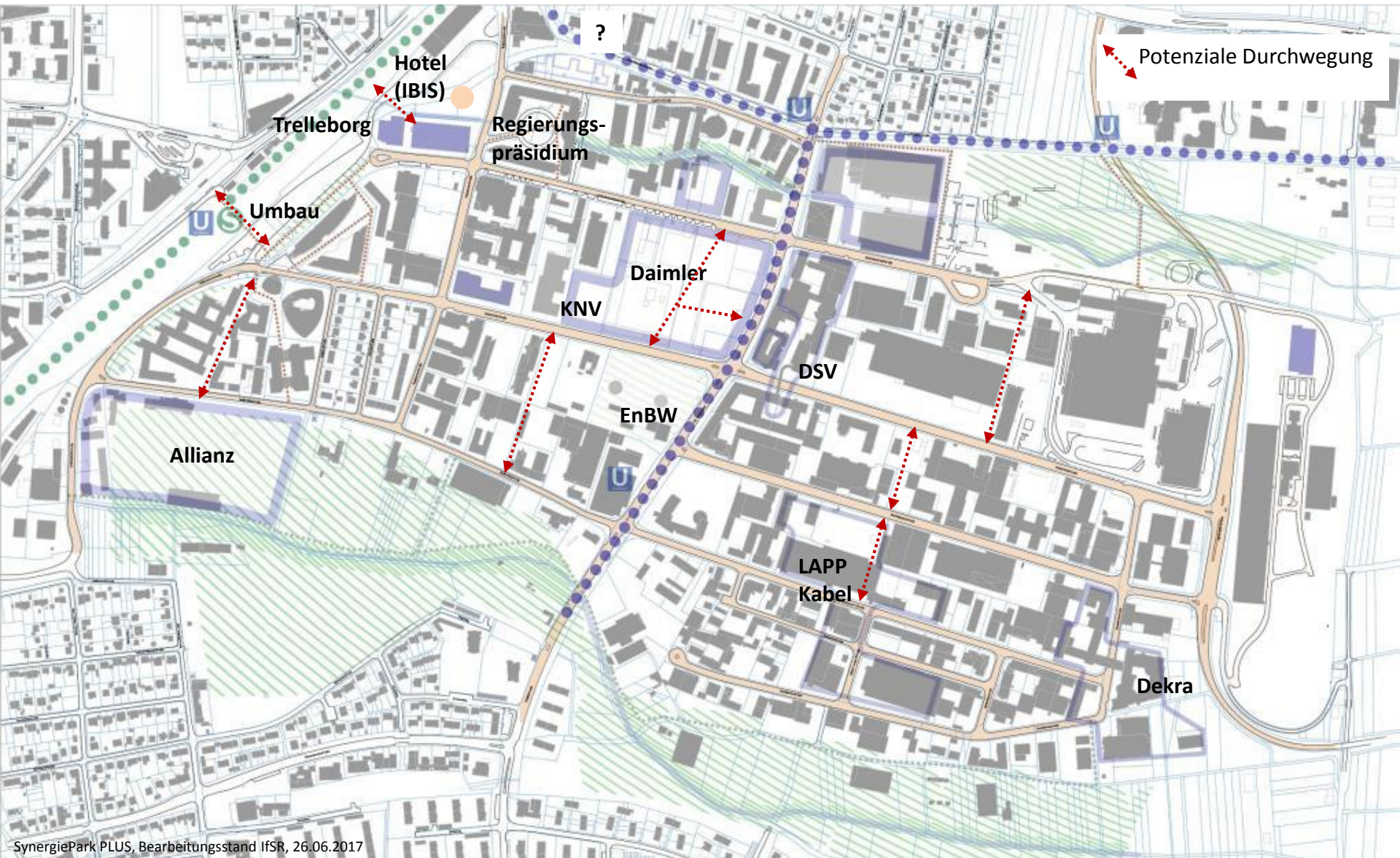
# Haupterkenntnisse der Analyse: ÖPNV und Knotenpunkte





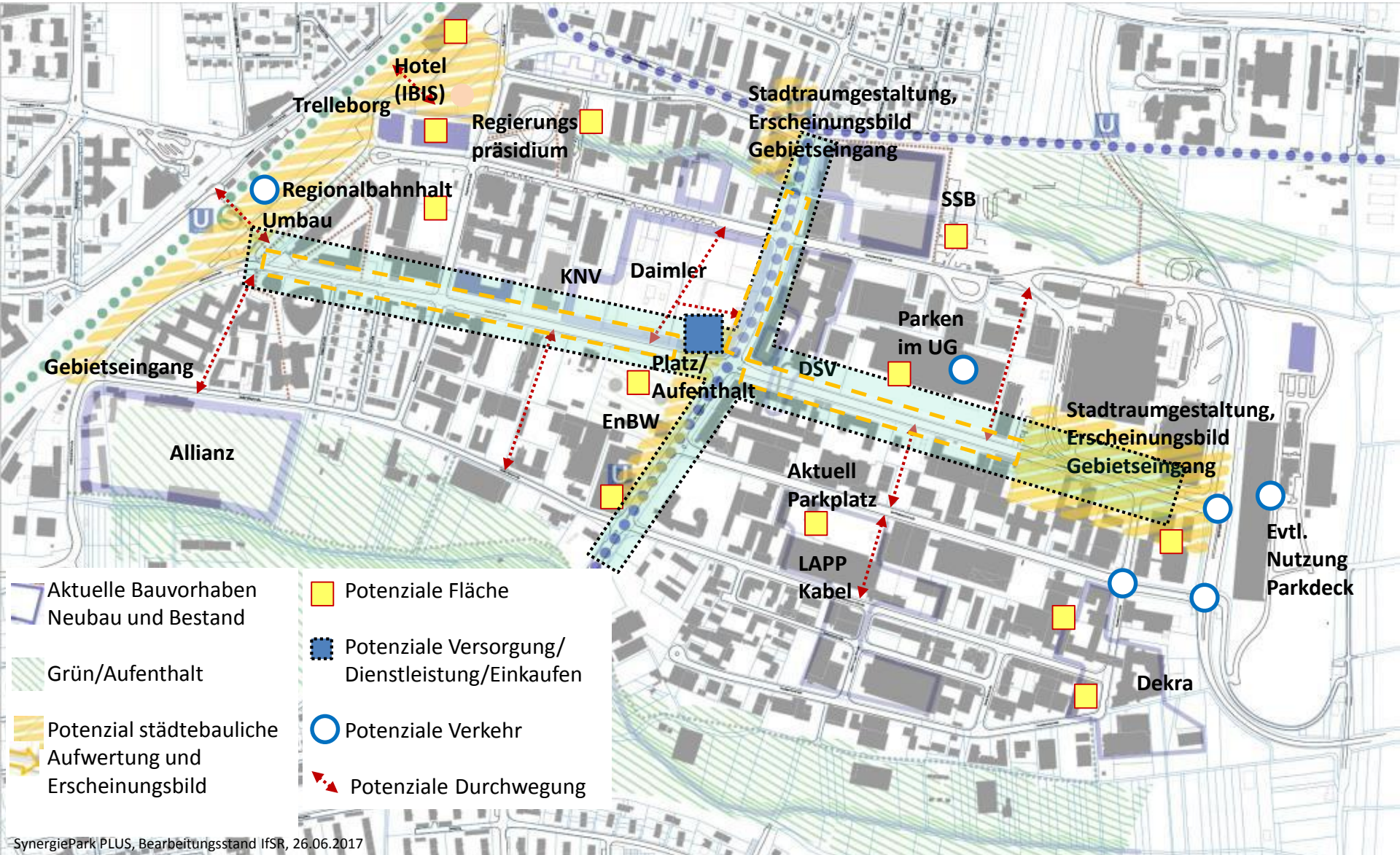


# Haupterkenntnisse der Analyse: Durchwegung



Potenziale Durchwegung

# Räumliche Entwicklungspotenziale



# Befragung | Akteursdialog

## Ziele

- Informationen gewinnen
- ggf. Impulse setzen

## Zielgruppen

- Größere Betriebe/Nutzer im Gebiet
- Kleinere Betriebe/Nutzer im Gebiet
- Eigentümer von Potenzialflächen
- Investoren, Immobilienwirtschaft
- Versorgungseinrichtungen
- Stadtbezirk Vaihingen u. Möhringen

20 Interviews geführt



## **Standort**

- Viel Dynamik im Gebiet: zahlreiche größere und kleinere Konsolidierungs- und Erweiterungsprojekte von Unternehmen
- Betriebe schätzen hohe Lagegunst
- Hohes Engagement von Unternehmen und Unternehmerfamilien für den Standort (z.B. Lapp Kabel)

## **Synergien und Kooperationen**

- Begriff Synergiepark hat sich bislang nicht durchgesetzt
- Einzelne zwischenbetriebliche Kooperationen im Gebiet und Umfeld vorhanden, z.B. bei Kantinen, Kinderbetreuung, Ausbildung, Parkierung, Rechenzentrum STEP. Ausbaufähig. Großer Veranstaltungsraum gewünscht.
- Netzwerk WIV anerkannt
- STEP als Beispiel intensiver Synergien
- Abstimmung bei öffentlichen u. privaten (Bau-)Maßnahmen gewünscht

# Befragung | Akteursdialog: Ergebnisse

## **Verkehr: Hauptthema!**

- Starke Zunahme erwartet, Verkehrskollaps zu Spitzenzeiten befürchtet
- Wirtschaftsstarke Region u. Gebiet, MA zum großen Teil aus Umland. S21/Filderbhf. können entlasten, Veränderungen kommen aber früher
- Stressfaktor für Mitarbeiter steigt, Personalgewinnung wird erschwert

## **ÖPNV:**

- Zu Hauptverkehrszeiten Wagen überfüllt, Taktdichte im Filderraum zu gering
- P+R-Angebote in Gebietsnähe fehlen
- GebietsShuttlebus bekannter und attraktiver machen, z.B. für Pendler, die mit dem Auto kommen, für Besorgungen in der Mittagszeit

## **Straße:**

- Autobahnanschluss zu Hauptverkehrszeiten nicht leistungsfähig genug
- Kreisverkehre im Gebiet bewährt, weitere Kreisverkehre gewünscht
- Parkraummanagement fehlt
- Betriebsinterne Börsen für Parkplätze und Fahrgemeinschaften vorhanden

## **Energie und Nachhaltigkeit**

- Hohe Maßstäbe bei Neubauten/Gebäudesanierungen an Umweltstandards (Null-Energie, Erdwärme, BHKW, Zertifizierungen etc.). Fernwärme angeregt.

## **Geringer Umfang an verfügbaren Potenzialflächen**

- Vielfach liegen Investitions- und Nutzungsabsichten vor
- Keine echten Brachen
- Schlummernde Potenziale

## **Vorschläge städtebauliche Aufwertung**

- Aufwertung Gebietseingang Nord-Süd-Str./Industriestr. und Straßenraum Industriestr. („Man kommt durch den Hinterhof ins Gebiet“)
- Schaffung von Aufenthaltsflächen im Gebiet, Grün am Rand wird positiv wahrgenommen
- Platz im Bereich Am Wallgraben (Gewerbeboulevard) / Industriestr. schaffen
- Mehr Durchwegungen der großen Blöcke im Gebiet

# Handlungsfelder des Gewerbegebietsmanagements

## Akteursdialog und Aufbau eines Gewerbegebietsmanagements

Städtebauliche  
Qualifizierung

Gewerbeflächen-  
management

Unternehmensbezogene  
Netzwerkbildung

Betriebliches  
Mobilitätsmanagement

Breitbandversorgung

Energieversorgung

Infrastrukturanpassung

Aus- und Fortbildung

.....

# Handlungsfelder des Gewerbegebietsmanagements

## Akteursdialog und Aufbau eines Gewerbegebietsmanagements

Städtebauliche  
Qualifizierung

Betriebliches  
Mobilitätsmanagement

Infrastrukturanpassung

Gewerbeflächen-  
management

Breitbandversorgung

Aus- und Fortbildung

Unternehmensbezogene  
Netzwerkbildung

Energieversorgung

.....



# Handlungsfelder des Gewerbegebietsmanagements

## Erste Projektideen: Städtebauliche Qualifizierung

Bspw. Gewerbeboulevard



Quelle: WIV e.V.

# Handlungsfelder des Gewerbegebietsmanagements

## Erste Projektideen: Städtebauliche Qualifizierung

Bspw. Gewerbeboulevard  
EG-Nutzungen Daimler

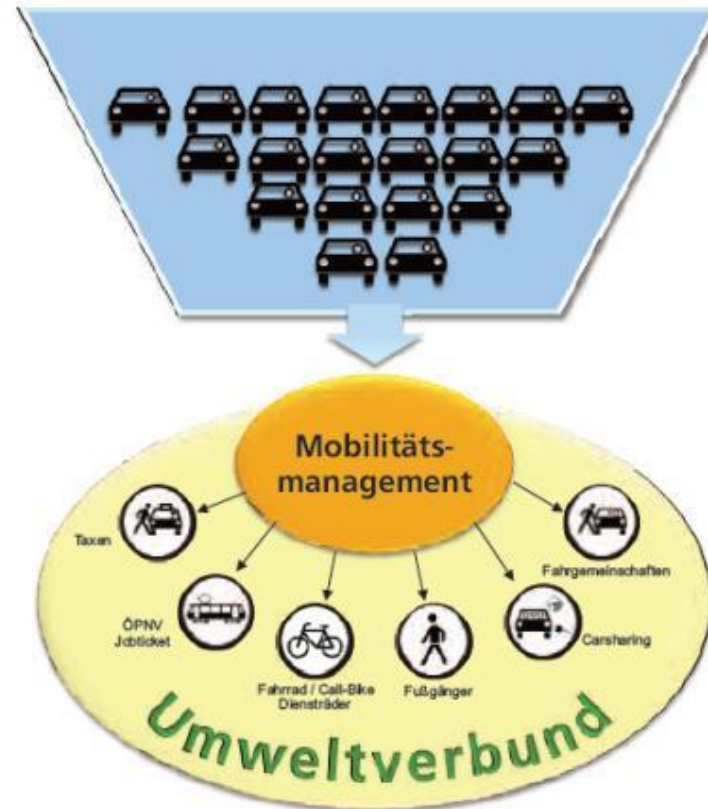
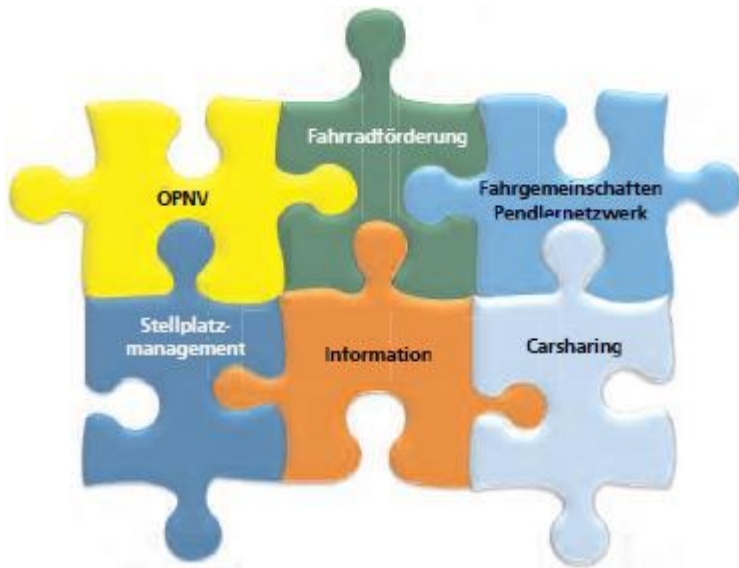


Quelle: Daimler Real Estate

# Handlungsfelder des Gewerbegebietsmanagements

## Erste Projektideen: Betriebliches Mobilitätsmanagement

Projektidee Fokus Umsetzung  
im SynergiePark



# Mehrwert Gewerbegebietsmanagement



## **Mehrwert für die Unternehmen:**

Umfeldaufwertung  
Netzwerkbildung  
Mitarbeiteraquirierung  
Kostenvorteile in der Beschaffung  
Abstimmungsvorteile zur Stadt,...



## **Mehrwert für die Beschäftigten:**

Verbesserung Versorgungsangebote  
Verbesserung Aufenthalts,- Sport- und Freizeitangebote  
Verbesserung Aus- und Fortbildungsangebote  
Verbesserung der Mobilitätsangebote, ...

**STUTTGART**



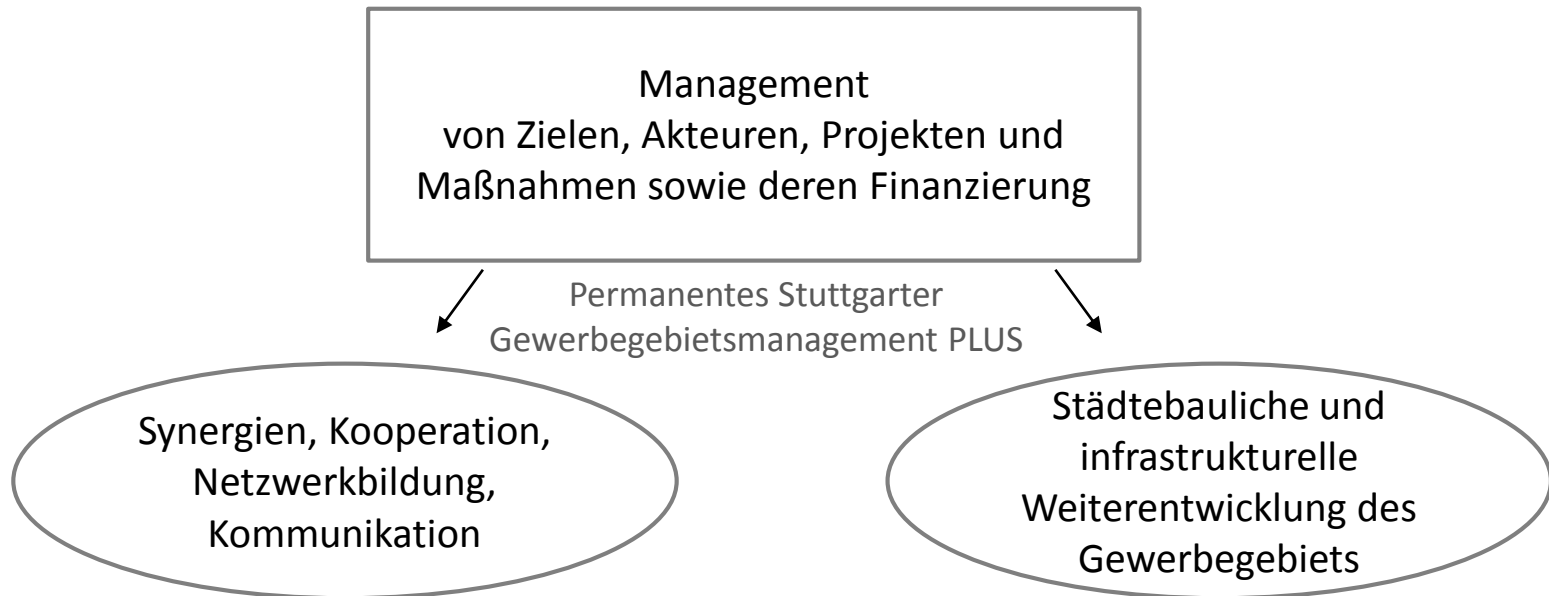
## **Mehrwert für die Stadt:**

Erhalt und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Stuttgart  
Aktive Begleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels  
Schaffung zukunftsfähiger Unternehmen/Arbeitsplätze  
Abstimmungsvorteile zur privaten Wirtschaft, ...

# Projekttablauf und Ausblick



# Stuttgarter Modell Gewerbegebietsmanagement PLUS



## Ziele des Gewerbegebietsmanagements PLUS

PLANEN: Stärkung und Weiterentwicklung der Standorte

LENKEN: Strategische Steuerung und Management

UMSETZEN: Initiierung, Begleitung, Umsetzung v. Maßnahmen

STÄRKEN: Berater, Koordinator, Moderator, Ansprechpartner

## Handlungsfelder

Flächenmanagement

Städtebauliche Qualifizierung & Aufwertung

Angebote (Kinderbetreuung, Gastronomie etc. )

....

Betriebliches Mobilitätsmanagement

Aus- und Fortbildung

Standortmarketing

Energieversorgung

Breitband

Infrastrukturanpassung

Nachhaltigkeit

Netzwerkbildung