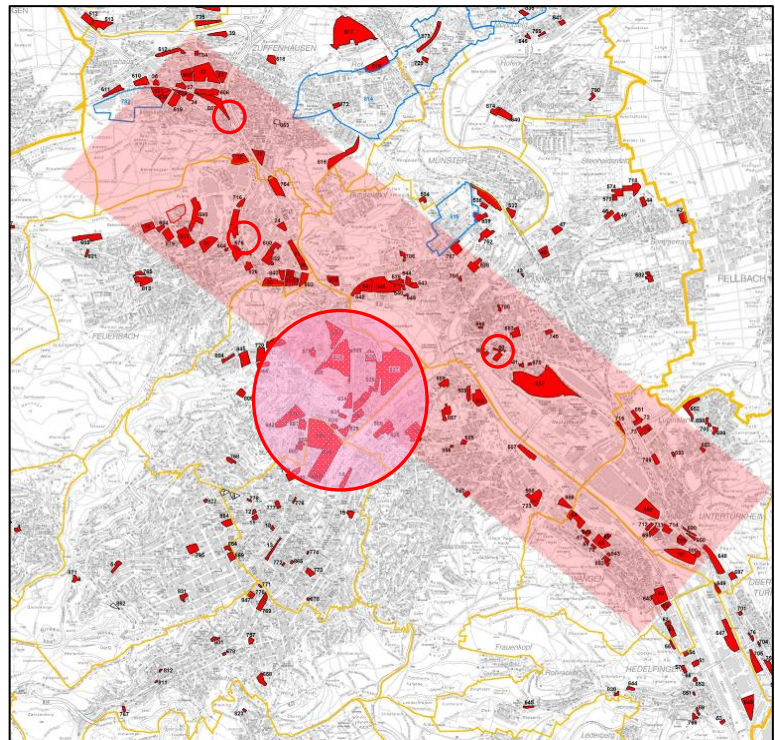


„Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)“



NBS-Lagebericht 2008



Landeshauptstadt Stuttgart
Arbeitsgruppe NBS / Mai 2008

„Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)“

NBS-Lagebericht 2008

Inhalt

1. Bauflächenpotenziale in Stuttgart / Auswertung der NBS-Informationsplattform

- 1.1 Übersicht über die Bauflächenpotenziale in der Stadt
- 1.2 Potenziale aus der Baulückendatei
- 1.3 Zeitstufenliste Wohnen
- 1.4 Bautätigkeit in der amtlichen Statistik
- 1.5 Lagebeurteilung

2. Strategien/Instrumente

- 2.1 Weiterentwicklung der Informationsplattform
- 2.2 Weiterentwicklung der NBS-Webseite
- 2.3 Arbeitsorganisation NBS
- 2.4 Räumliche Schwerpunkte der Innenentwicklung
- 2.5 Informelle Planungsverfahren
- 2.6 Organisatorische Maßnahmen zur Förderung der Projektentwicklung
- 2.7 Städtischer Altlastenfonds
- 2.8 Städtische Liegenschaftspolitik
- 2.9 Qualitätssicherung („doppelte Innenentwicklung“)

3. Entwicklung der NBS-Referenzprojekte

- Postareal
- Bahnhof Möhringen
- Gebiet Veielbrunnen
- City Prag

4. Ausblick / Empfehlungen

Anhang:

- 1. Indikatorenblätter Siedlungsflächenentwicklung, Baufertigstellungen
- 2. REFINA-Zwischenbericht II/2008

NBS-Lagebericht 2008

Einleitung

Das „Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)“ wird in Stuttgart seit 2003 als Strategie zur Förderung der Innenentwicklung in Stuttgart eingesetzt (Gemeinderatsdrucksache 358/2003). Ziel und Aufgabe des NBS ist es, das auf die Stärkung der Innenentwicklung ausgelegte Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplans 2010 in seiner praktischen Umsetzung zu unterstützen.

Grundelement des NBS ist die NBS-Informationsplattform, die einen regelmäßigen Überblick über die Bauflächenpotenziale in der Stadt ermöglicht. Daneben wurden Strategien und Konzepte zur Aktivierung von Entwicklungspotenzialen erarbeitet. Die Verwaltung wurde beauftragt,

- die NBS-Informationsplattform weiterzupflegen und auszubauen,
- die ressortübergreifende Koordination des Bauflächenmanagements im Rahmen der Stadtentwicklung weiterzuführen und
- regelmäßig einen Lagebericht über die Bauflächenentwicklung in Stuttgart zu erarbeiten.

Der Lagebericht soll auf der Grundlage der NBS-Informationsplattform den erreichten Stand der Innenentwicklung bilanzieren, Schwerpunktbildungen und Prioritätensetzungen prüfen, Handlungsdefizite, offene Fragen bei der Förderung der Innenentwicklung identifizieren und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise machen.

Im September 2005 wurde mit dem NBS-Lagebericht 2005 erstmals eine entsprechende Bilanzierung dem Gemeinderat vorgelegt (GRDrs 481/2005). Der vorliegende NBS - Lagebericht 2008 stellt die aktuelle Lage im Mai 2008 dar und verdeutlicht insbesondere die Entwicklung im Zeitraum vom 1. Quartal 2005 bis zum 1. Quartal 2008.

1. Bauflächenpotenziale in Stuttgart / Auswertung der NBS-Informationsplattform Stand I/2008 (Klammerwerte, Stand I/2005)

1.1 Übersicht über die Bauflächenpotenziale in der Stadt

In der NBS-Informationsplattform sind alle Standorte in Stuttgart erfasst, auf denen aus städtebaulicher Sicht Entwicklungspotenziale in einem Umfang von mehr als 2.000 m² Geschossfläche nachgewiesen werden können. Für alle Standorte sind so genannten Gebietspässe mit den Kerndaten zum Standort vorhanden.

Im Rahmen der allgemeinen Fortschreibung dieser Informationsplattform wurden im Februar 2008 die Informationen in Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern (OB/82, 23, 36, 61) aktualisiert. In den Planungsabteilungen beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung wurden dabei alle Datenblätter einzeln auf ihre Aktualität hin überprüft. Danach ergibt sich folgende Gesamtübersicht:

Anzahl der NBS-Standorte nahezu unverändert

Die Anzahl der erfassten Standorte beträgt aktuell 374 Standorte und hat sich seit 2005 (380 Standorte) nur unwesentlich verändert. Es wurden Standorte fertig gestellt und es sind neue Standorte dazugekommen.

Das liegt zum einen an der Neuaufnahme bisher fehlender Standorte (Abgleich z. B. mit der Zeitstufenliste Wohnen, mit dem Innenstadtkonzept StadtKernZiele), zum anderen aber auch an Standorten, die infolge veränderter Randbedingungen bzw. Folgen des Strukturwandels freiwerden und neu hinzukommen (Beispiele: Alte Messe Killesberg, Fa. Neoplan in Stuttgart-Möhringen, EnBW-Areal in Stuttgart-Ost, etc.).

Seit 2005 insgesamt 34 fertig gestellte Standorte:

Seit 2005 wurde die Bebauung auf 34 Standorten fertiggestellt. Die Schwerpunkte der Innenentwicklung waren u. a.:

- im Norden: Roser-Areal, Föhrichhof in Feuerbach, Grenadierkaserne in Zuffenhausen,
- im Neckarbereich: Cannstatter Carrée, Arrondierung Burgholzhof, Falchstraße (Steinhaldenfeld)
- im Bereich Mitte: Stuttgart 21 Teilgebiet A1.1, Mediaforum, Groß und Fröhlich, Parkquartier Berg (ehem. Frauenklinik), Büroquartier der WGV an der Tübinger Straße, Neubau Königsbaupassage etc.
- im Filderbereich: Bahnhof Möhringen (Gleisdreieck, Filderbahnplatz)

Bei den Neubauf Flächen sind die Gebiete Hausen/Fasanenhof in Stuttgart-Weilimdorf und Lauchäcker in Stuttgart-Vaihingen vollständig aufgesiedelt.

Gesamtumfang Bauflächenpotenziale in der Innenentwicklung 462 ha (2005: 461 ha):

Der Gesamtumfang der Bauflächenpotenziale (Innen- und Außenentwicklung) im 1. Quartal 2008 umfasst insgesamt 374 NBS-Standorte mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 534 ha (528 ha). Dabei handelt es sich bei 23 Standorten mit einer Größe von insgesamt 72 ha (68 ha) um Neubauf Flächen. **Die Reserve für die Innenentwicklung umfasst damit 351 Standorte mit insgesamt 462 ha Grundstücksfläche (davon ca. 80 ha Stuttgart 21).**

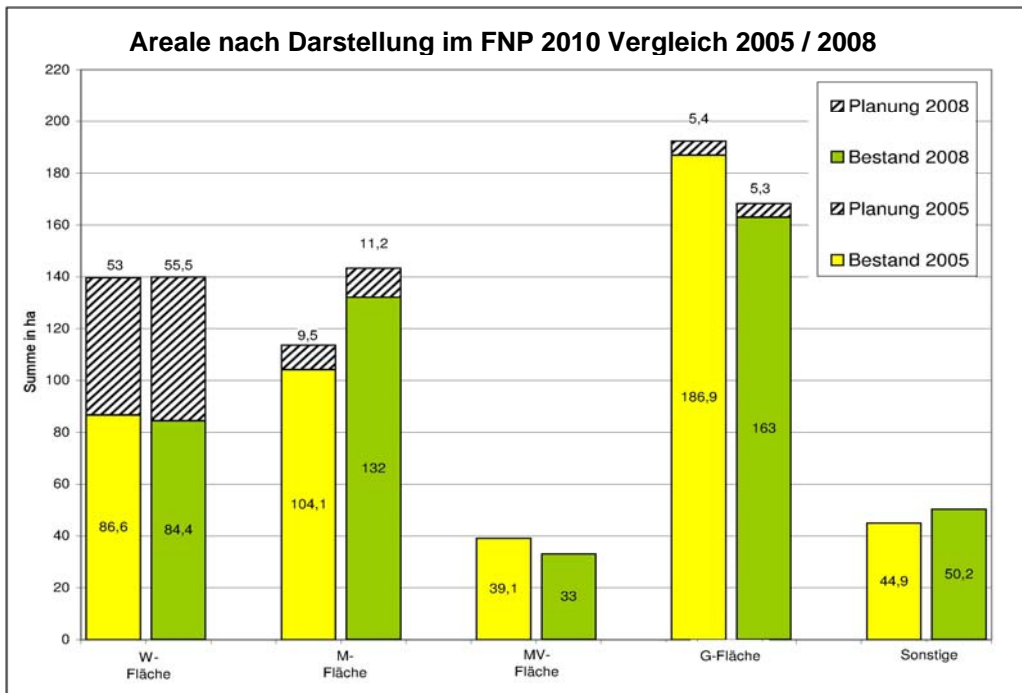
Umfang der Bauflächenpotenziale nach Nutzungsart:

Tabelle 1 zeigt die aktuell vorhandenen Bauflächenpotenziale nach ihrer im Flächennutzungsplan 2010 vorgesehenen Art der Nutzung, bzw. entsprechend der nach der aktuellen Beschlusslage angestrebten Art der Nutzung.

Wohnbauflächen Bestand:

Von den insgesamt 84,4 (86,5) ha sind 8,5 (21,6) ha im Bau, 17,7 (20,5) ha kurzfristig, 21,3 (17,3) ha (darunter neu Neoplan) mittelfristig, 36,9 (27,2) ha (darunter 19,0 ha S 21/Teilgebiet B) erst langfristig verfügbar.

Tabelle 1: Auswertung nach Nutzungsart entsprechend FNP 2010 (ha)



Art der Nutzung	Bestand 2008 (2005)	Planung 2008 (2005)	Insgesamt 2008 (2005)
W-Flächen	84,4 (86,5)	55,5 (53,0)	139,9 (139,5)
M-Flächen	132,0 (104,0)	11,2 (9,5)	143,2 (112,5)
MV-Flächen	33,0 (39,0)	---	33,0 (39,0)
G-Flächen	163,0 (187,0)	5,3 (5,5)	168,3 (192,5)
sonstige Flächen	50,2 (45,0)	---	50,2 (45,0)
insgesamt in ha	462,6 (461,0)	72,0 (68,0)	534,5 (528,0)

Quelle: NBS Mai 2008, eigene Berechnungen

Neubauf Flächen Wohnen:

Es stehen noch insgesamt 55,5 (53,0) ha Neubauf Flächen für Wohnen zur Verfügung. Davon sind 5,9 ha in Bau, 16,4 (7,5) ha kurzfristig (darunter Hohlgrabenacker), 24,8 (31,5) ha mittelfristig (darunter Böckinger Str.) und 8,4 (13,7) ha erst längerfristig zur Verfügung. Die leichte Zunahme gegenüber 2005 ist durch Aufnahme der Fläche in S-Freiberg, Balthasar-Neumann-Straße, zu erklären.

Gemischte Bauflächen:

Es stehen insgesamt 132,0 (104,1) ha im Bestand und 11,2 (9,5) ha Neubauflächen zur Verfügung. Von den Potenzialen im Bestand sind 5,0 (12,4) ha im Bau, 25,6 (20,7) ha kurzfristig (darunter Schießhausacker, Köpfert, Terrot-Areal), 70,9 (35,5) ha mittelfristig (u. a. S 21, Teilgebiet A 1, C1, EnBW Stöckach, Güterbahnhof. Bad Cannstatt/NeckarPark, etc.) und 30,5 (35,4) ha erst langfristig zu entwickeln. Bei der Realisierung von Mischgebieten stieg der Anteil für den Wohnungsbau tendenziell weiter an (z. B. Mediaforum).

Gemischte Bauflächen/Verwaltung:

Höherwertige Arbeitsstättengebiete sind im Flächennutzungsplan 2010 als MV-Fläche dargestellt. Insgesamt sind dies 33,0 (39,0) ha (Bestand), insbesondere die Flächen im Bereich City Prag, Heilbronner Straße und Standorte in der Innenstadt. In diesen Flächen wird ein Wohnanteil von 20 % angestrebt (vgl. Entwurf Entwicklungskonzept StadtKernZiele, Seite 12). Dies wurde bei der Berechnung der Potenziale für Wohnen und Gewerbe entsprechend berücksichtigt.

Gewerbliche Bauflächen

Neben den MV-Flächen stehen insgesamt 163,0 (187, 0) ha gewerbliche Bauflächen (Bestand) zur Verfügung, davon 11,9 (12,9) ha im Bau, 72,3 (65,7) ha kurzfristig, 25,3 (71,1) ha mittelfristig und 53,4 (37,2) ha längerfristig.

Der überwiegende Teil der Bauflächenpotenziale ist nach der Planung für höherwertige Gewerbebetriebe mit höherer Beschäftigtendichte vorgesehen. Für flächenextensive Betriebe (Logistik, Recyclingbetriebe etc.) stehen nur wenig Flächen zur Verfügung.

Ein Teil der in der Bilanzierung 2005 noch enthaltenen gewerblichen Bauflächen (z. B. Güterbahnhof Cannstatt, Neoplan 26,8 ha) ist entsprechend der aktuellen städtebaulichen Planung den gemischten Quartieren, bzw. den Wohnbauflächen zugerechnet.

Sonstige Nutzungen

Von den 50,2 ha (Bestand) sind 20,7 ha Sonderbauflächen (u. a. Burgholzof III), 15,3 ha GBD-Flächen (u. a. Willy-Brandt-Straße, Parkplatz Holzgartenstraße) 5,3 ha Versorgungsfläche (u. a. Wasserwerk) und 4,1 ha Verkehrsfläche (u. a. Autoport Obertürkheim) und 4,8 ha sonstige Flächen. Diese Flächen sind z. T. auch für den Wohnungsbau nutzbar.

Nachwachsende Potenziale

Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass durch den Strukturwandel in der Wirtschaft, durch Änderungen von Standortanforderungen u. a. neue Standorte für die Innenentwicklung „nachwachsen“ (z. B. Neoplan, Burgholz- hof III, Feuerwache-Süd etc.). Bei der Neuordnung von Altgewerbestandorten ergeben sich dabei im Einzelfall neue Chancen für den Wohnungsbau (z. B. Herma-Areal, S-Wangen).

1.2 Potenziale aus der Baulückendatei

In der NBS-Informationsplattform sind nur Flächen mit mehr als 2 000m² GF erfasst. Die Flächen mit weniger als 2 000m² GF wurden als „Baulücken“ auf einer separaten Datenbank erhoben und verwaltet.

2007 konnte das Baulückenkataster in das städtische GIS integriert werden. Damit ist es möglich, eine Gesamtbilanz aller Bauflächenpotenziale in der Stadt zu erstellen.

Nach dem aktuellen Stand März 2008 sind insgesamt 1 626 Standorte mit insgesamt 156 ha Fläche (insgesamt ca. 4 200 WE) in dieser Baulückendatei enthalten, davon 67 Standorte mit einer Größe von insgesamt 18 ha in städtischem Besitz. Die Flächen sind jedoch zwischengenutzt oder/und werden beispielsweise für Erweiterungen von Schulen und Kindertageseinrichtungen vorgehalten.

Diese Bilanz stellt zunächst ein erstes Zwischenergebnis dar.

Für die Weiterentwicklung des Katasters stellen sich folgende Aufgaben:

- Vervollständigung der Baulückenerfassung in den noch nicht bearbeiteten Stadtbezirken Birkach, Plieningen, Hedelfingen, Wangen, Innenstadt. (Bis zu 500 zusätzliche Baulücken),
- Zusätzliche Erfassung von „untergenutzten“ Baulücken,
- Zusätzliche flächendeckende Erhebung der Baulücken in Gewerbegebieten und
- neue Baulückenaktion zur Aktivierung von Baulücken.

1.3 Zeitstufenliste Wohnen

Die Zeitstufenliste Wohnen wird seit 2002 regelmäßig fortgeschrieben. Mit der Gemeinderatsdrucksache Nr. 1459/2005 wurde die Zeitstufenliste 2006 beschlossen.

In der Zeitstufenliste werden die verfügbaren und planerisch aktivierbaren Wohnbaupotenziale erfasst, die sich aus dem Flächennutzungsplan 2010 und faktischen Änderungen im Bestand ergeben.

Als Datengrundlage dient die NBS-Informationsplattform. Schon in der Gesamtbilanz für 2006 waren deutlich mehr Standorte, Wohnbauflächen und Wohnungskapazitäten nachgewiesen als in den früheren Zeitstufenlisten 2002 und 2004. Dieses liegt insbesondere daran, dass die Flächen über das NBS besser erfasst werden. Diese Entwicklung setzt sich auch bei der jetzigen Fortschreibung der Zeitstufenliste 2008 fort.

Die Standorte werden dabei vier Zeitstufen und jeweils den Stadtbezirken zugeordnet. Die Zeitstufe 0 umfasst sofort bebaubare und vermarktbar Flächen mit Baurecht und ggf. erfolgter Umlegung. Die Zeitstufe 1 (bis 3 Jahre) und Zeitstufe 2 (bis 6 Jahre) beinhaltet Flächen, die planungsrechtlich vorbereitet werden. In der Zeitstufe 3 (über 6 Jahre) befinden sich Flächen, die planerisch erst ins Visier genommen werden.

Die Fortschreibung der Zeitstufenliste Wohnen 2008 soll im 4. Quartal 2008 dem Gemeinderat vorgelegt werden.

1.4 Bautätigkeit in der amtlichen Statistik

Als Grundlage für die Beurteilung der Bautätigkeit in Stuttgart, insbesondere der Innenentwicklung werden im Folgenden die statistischen Daten über die Bauertätigkeiten und die Siedlungsentwicklung in Stuttgart herangezogen (s. Indikatorenblätter im Anhang).

Bautätigkeit in Stuttgart

Die gesamte Bautätigkeit in Stuttgart hatte in den Jahren bis 1992 einen Umfang von durchschnittlich ca. 500 000 m² Geschossfläche/Jahr. Anfang der 70er-Jahre entfiel etwa die Hälfte der Bautätigkeit auf den Bau von Wohngebäuden, die andere Hälfte auf Bürogebäude und gewerbliche Betriebsgebäude. Anfang der 90er-Jahre bezog sich nur noch ca. 1/4 der gesamten Bautätigkeit in Stuttgart auf Wohngebäude. Der Schwerpunkt lag beim Bau von Büro- und gewerblichen Betriebsgebäuden (ca. 75 %).

Nach einem Tiefstand im Jahr 2005 beträgt der Umfang der Bautätigkeit im Jahr 2006 (2004) ca. 360 000 (300 000) m² Geschossfläche, davon insgesamt 126 000 (108 000) m² Wohnfläche, 155 000 (113 000) m² gewerbliche Fläche und 78 000 (66 000) m² Bürofläche.

Tendenz: Der Umfang der Bautätigkeit insgesamt bewegt sich in den letzten Jahren zwischen ca. 250 000 - 300 000 m² GF/Jahr. Der Markt für Bürogebäude ist derzeit stagnierend.

Der Anteil der Bautätigkeit im Wohnungsbau an der Gesamtbautätigkeit betrug im Jahr 2006 ca. 35 %, mit leicht steigender Tendenz.

Entwicklung der Siedlungsfläche in Stuttgart:

In den 70er-Jahren wurden jährlich mehr als 100 ha neue Siedlungsflächen pro Jahr überbaut. Dieser Wert ging in den letzten 20 Jahren stetig zurück. Im Jahr 2004 wurden noch ca. 30 ha pro Jahr für Siedlungszwecke neu in Anspruch genommen (davon ca. 13,3 ha = 50 % für Gebäude- und Freifläche) der Rest für Erholungs- und Verkehrsflächen. Im Jahr 2006 ging der Flächenverbrauch für Gebäude- und Freifläche auf 10,8 ha zurück.

Fazit: Aus den Daten aus der offiziellen Flächen- und Baufertigstellungsstatistik wird deutlich, dass die Bautätigkeit in zunehmendem Maße im Bestand stattfindet.

Im Jahr 2006 (2004) sind bei einem Gesamtbauvolumen von 360 000 (300 000) m² GF ca. 55 000 m² GF (entspr. ca. 10,5 ha Grundstücksfläche) in Neubauflächen realisiert worden. Das entspricht einem Verhältnis Innenentwicklung : Außenentwicklung von ca. 6 : 1.

1.5 Lagebeurteilung

Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau (W-Fläche, M-Fläche 50 %, MV-Fläche 20 %):

Die Potenziale von W-Flächen und 50 % der M-Flächen ergeben zusammen einen Umfang von ca. 150,4 ha (1,2 Mio. m² GF) im Bestand und ca. 61,1 ha (0,5 Mio. m² GF) Planung. Ca. 50 ha der Bestandsflächen sind „im Bau“.

Bei einer detaillierten Erfassung des Flächenangebots können zusätzlich Potenziale der Baulückenaktion (i. M. 250 WE/Jahr) und der Umnutzung von Büroflächen zur Bedarfsdeckung zugrunde gelegt werden.

Daneben hat sich gezeigt, dass bei der Realisierung von Mischgebieten der Wohnanteil z. T. deutlich höher liegt als die hier pauschal angenommenen 50%.

Eine detaillierte Standortbestimmung auf der Grundlage einer differenzierten Bedarfsermittlung wird für den Wohnungsbau im Rahmen der Fortschreibung der Zeitstufenliste Wohnen 2008 vorgenommen.

Bauflächenpotenziale für Büro- und Gewerbebauten (G-Flächen, M-Flächen 50 %, MV-Flächen 80 %)

Insgesamt sind ca. 266,3 ha (ca. 2,8 Mio. m² GF) Bauflächenpotenziale für Büro- und Gewerbebauten vorhanden.

Bei diesen Bauflächenpotenzialen überwiegen Flächen, die aus städtebaulichen Gründen einer höherwertigen gewerblichen Nutzung bzw. Mischnutzungen zugeführt werden sollen und damit nur für nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geeignet sind.

Die Größenordnung von reinen Gewerbeflächen (GE- und GI-Gebieten), auf denen auch produziert und gegebenenfalls auch rund um die Uhr gearbeitet werden kann, ist in den letzten Jahren rückläufig. Dies liegt zum einen daran, dass der Strukturwandel hin zu den Dienstleistungen eine Qualifizierung der Flächen in Richtung höherwertiger Büro- und Servicenutzungen mit sich gebracht hat. Zum anderen wird die praktische Umsetzung gewerblicher Bebauungspläne teilweise durch die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten herannahender Wohn- und Bürobauung, aber auch durch das Verwertungsinteresse der Eigentümer erschwert.

Die Flächenangebote für flächenextensives Gewerbe (Logistik, Recyclingbetriebe) sind in Stuttgart deutlich begrenzt. Auch die Fläche des Stuttgarter Hafens bietet dafür keine geeigneten Flächenpotenziale.

Fazit:

Nach der NBS-Flächenbilanz stehen umfangreiche Bauflächenpotenziale insbesondere für höherwertige gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

Für den Wohnungsbau ist erforderlich, die vorhandenen Potenziale optimal auszuschöpfen; dies erscheint insbesondere durch folgende Maßnahmen möglich:

- intensivere Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale, d. h. hohe städtebauliche Dichte bei hoher Qualität des Stadtumfeldes („qualifizierte Dichte“),
- Erhöhung des Wohnanteils in M- und MV-Flächen, wie bei Mediaforum bereits geschehen und verstärkte Entwicklung gemischt genutzter Quartiere in der Innenstadt entsprechend dem Entwicklungskonzept StadtKernZiele,
- höhere Wohnanteile in den Teilgebieten von S 21,
- höhere Wohnanteile in Gebieten wie City Prag und Güterbahnhof Bad Cannstatt / NeckarPark,
- Überprüfung von G- und M-Flächen an Standorten, die sich aus städtebaulicher Sicht und der Art der umgebenden Nutzung teilweise für den Wohnungsbau eignen und an denen nur geringe Nachfrage nach gewerblicher Nutzung besteht.

Der überwiegende Anteil der Bauflächenpotenziale sind Potenziale der Innenentwicklung, deren Umsetzung und Aktivierung erhöhte Anstrengungen erfordert. Insgesamt erscheinen die rechnerischen Potenziale ausreichend zur baulichen Weiterentwicklung der Stadt in den nächsten 10 bis 15 Jahren. Die z. T. eingeschränkte Verfügbarkeit der Bauflächen ist Hinweis auf ein in einigen Fällen bestehendes Umsetzungsdefizit. In der vergleichsweise komfortablen Situation der wirtschaftsstarken Großstadt war die Innenentwicklung bisher weitgehend ein Selbstläufer. Zukünftig wird auch hier ein aktiveres Bauflächenmanagement erforderlich werden, um Bauflächen in notwendigem Umfang zur Verfügung zu haben.

2. Strategien / Instrumente zur Förderung der Innenentwicklung

2.1 Weiterentwicklung der Informationsplattform

Die Weiterentwicklung und Fortschreibung der NBS-Informationsplattform ist der wichtigste Baustein für ein nachhaltiges Bauflächenmanagement. Auf dieser Basis kann jederzeit ein aktueller Überblick über vorhandene Bauflächenpotenziale sowie deren Verfügbarkeit gegeben werden. Die Informationsplattform dient zunächst zur Information der Akteure innerhalb der Verwaltung. Eine Auswahl dieser Informationen wird für Externe, hier insbesondere die Investoren, auf der öffentlichen NBS-Webseite www.stuttgart-bauflaechen.de (siehe Ziffer 2) angeboten.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Weiterentwicklung der NBS-Informationsplattform lag 2006/2007 bei der Integration in das Geo-Informationssystem der Stadt (SIAS). Damit wird die direkte Verknüpfung mit den Liegenschaftsdaten, den Daten zum Planungsrecht und zum Altlastenkataster hergestellt. Diese Arbeiten sind inzwischen weitgehend abgeschlossen.

Weitgehend abgeschlossen ist auch die Integration der Baulückendatei in das städtische GIS-System. Damit ist erstmalig eine Bilanzierung aller Bauflächenpotenziale (NBS-Flächen größer als 2 000m² GF und Baulücken kleiner als 2 000m² GF) möglich.

Insgesamt steht damit ein sehr komfortables und bundesweit beachtetes Informationssystem zur Verfügung.

Eine Weiterentwicklung der Informationsplattform ist auch vorgesehen mit der Integration in eine Zeitstufenplanung und einer erweiterten Datenbasis für die Anforderungen eines Gebietsmanagements.

Im Rahmen des EU-Projektes PROSIDE wurde testweise die NBS-Informationsplattform u. a . für die Anforderungen eines Projektmanagements am Beispiel Bad Cannstatt/Veielbrunnen weiter qualifiziert. Ziel ist es, für die größeren Projekte zusätzliche Informationen über die Entwicklungen im direkten städtebaulichen Umfeld als Grundlage für ein effektiveres Gebiets- und Projektmanagement und als Grundlage für die verbesserte Information potenzieller Investoren bereitzustellen.

Im Rahmen des Projektes REFINA soll für die Modellstandorte eine solche erweiterte Gebietsinformationsplattform aufgebaut werden.

2.2 Weiterentwicklung NBS-Webseite

Im Dezember 2003 wurde die aus der NBS-Informationsplattform entwickelte öffentliche Webseite www.stuttgart-bauflaechen.de freigeschaltet. Die erste Auflage wurde im Dezember 2004 ergänzt durch weitere ausgewählte Standorte der Informationsplattform. Die Privateigentümer werden dabei einzeln angeschrieben mit dem Angebot, ihr Grundstück in die Internetseite aufzunehmen. Inzwischen sind für über 80 Standorte Info-Blätter mit den wichtigsten Informationen über Lage, Größe, Baurecht sowie Lageplan und verschiedenes Fotomaterial auf der Webseite enthalten.

Das Informationsangebot richtet sich an Investoren und Projektentwickler, aber auch an Käufer z. B. von Eigentumswohnungen. Das Angebot der Webseite wird regelmäßig fortgeschrieben und um neue Standorte erweitert.

Das Informationsangebot wird rege genutzt. Es werden täglich bis zu 150 Info-Blätter aufgerufen. Die zuständigen Sachbearbeiter erhalten aufgrund der Erstinformation auf der Webseite regelmäßig Anrufe, in denen detailliertere Auskünfte über die einzelnen Standorte nachgefragt werden; bereits in der Vermarktung befindliche Standorte werden an den Projektträger verlinkt.

Bei der laufenden Aktualisierung der Web-Seite soll neben der Neuaufnahme zusätzlicher Standorte das Layout und das Informationsangebot im Sinne von Marketing-Anforderungen weiterentwickelt werden. U. a. soll Wert darauf gelegt werden, dass für interessierte Investoren deutlicher wird, welche Areale kurzfristig verwertbar sind und welchen Stellenwert sie im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik der Stadt haben.

2.3 Arbeitsorganisation NBS

Die ursprüngliche Projektstruktur des Projektes NBS wurde in die laufende Verwaltungsarbeit übernommen. In der Arbeitsgruppe NBS werden die anstehenden Arbeiten ressortübergreifend koordiniert. Eingebunden sind die Stabsabteilung Wirtschaftsförderung, das Amt für Liegenschaften und Wohnen, das Amt für Umweltschutz und das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Geschäftsführung).

Arbeitsschwerpunkte sind die Weiterentwicklung der Informationsplattform sowie der Webseite (siehe 2.1/2.2), die Förderung der Brachflächenentwicklung durch neue Planungsverfahren (siehe 2.5) und Maßnahmen zur Förderung der Projektentwicklung (siehe 2.6). Die NBS-Referenzprojekte werden in jeder Sitzung routinemäßig besprochen, um Entwicklungshemmnisse ggf. zu erkennen und zu bewältigen.

In der i. d. R. jährlich tagenden NBS-Lenkungsgruppe (Vorsitz: BM Hahn) werden auf Amtsleitererebene die grundsätzlicheren Fragen eines nachhaltigen Bauflächenmanagements erörtert.

Die bisherige Arbeitsorganisation hat sich bewährt. Die ressortübergreifende Zusammenarbeit in der AG NBS brachte eine Intensivierung des Informationsaustausches zwischen den beteiligten Ämtern.

2.4 Räumliche Schwerpunkte der Innenentwicklung

Aus der Übersicht der NBS-Standorte mit Bauflächenpotenzialen ergaben sich folgende Schwerpunkte für die Innenentwicklung (siehe Graphik Titelblatt):

- Die alte Industriearchitektur Neckartal über City Prag nach Feuerbach und Zuffenhausen, mit besonderem Augenmerk auf den Neckarraum
- Gebiet Stuttgart 21
- Gewerbegebiete Vaihingen, Möhringen und Weilimdorf
- die Einzugsbereiche von S- und U-Bahnhöfen.

Dieses vereinfachte räumliche Muster kann weiterhin als Grundlage der Prioritätenbildung für die städtischen Aktivitäten zur Förderung der Innenentwicklung dienen.

Nach dem Grundsatzbeschluss für das Projekt S 21 liegt in den nächsten Jahren ein wesentlicher Schwerpunkt der Innenentwicklung in den Teilgebieten A1 und C1. Daneben werden

- im Bereich Bad Cannstatt / Projekt NeckarPark
 - im Gebiet City Prag und
 - auf den Flächen der alten Messe Killesberg
- weitere große Projekte der Innenentwicklung in Stuttgart realisiert.

An der Schwerpunktbildung der Aktivitäten zur Förderung der Innenentwicklung sollte grundsätzlich festgehalten werden. Neben den Bemühungen um die Weiterentwicklung der oben genannten großen Projekte sollten folgende Gebiete intensiv weiterverfolgt werden:

- Gewerbegebiet Weilimdorf (Bereich Flachter-/Rutesheimer Straße, Korntaler Landstraße),
- die Einzugsbereiche der S-Bahnhöfe Feuerbach und Vaihingen.

2.5 Informelle kooperative Planungsverfahren

Das Instrument „Informelles kooperatives Planungsverfahren“ steht für ein umsetzungsorientiertes Planungsverfahren mit direkter Beteiligung der Hauptakteure, der Eigentümer, der Verwaltung sowie Planungsexperten und potenzielle Investoren und Projektentwicklern.

Dieses Instrument erscheint hilfreich für Standorte der Innenentwicklung, in denen komplexe Sachverhalte vorliegen und mehrere Eigentümer nur in einem koordinierten Verfahren zu einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung kommen können.

Mit dem Planungsworkshop „**Wohnen und Arbeiten am Synergiepark Vaihingen**“ wurde dieses Verfahren im Frühjahr 2005 eingesetzt. Das Verfahren wurde jeweils je zu 50 % von den Eigentümern und der Stadt finanziert. An dem Verfahren waren neben den Grundstückseigentümern zwei Architektenteams, Vertreter der Verwaltung und externe Experten beteiligt. Inzwischen wurden 3 weitere kooperative Planungsverfahren im Zusammenhang mit dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart durchgeführt:

- **EnBW Stöckach und**
- **Schoch-Areal in Feuerbach** im Rahmen des Bundesforschungsprojektes REFINA sowie
- **Güterbahnhof Feuerbach-Süd** als kompaktes zweitägiges Verfahren auf privater Initiative.

Das Instrument erscheint grundsätzlich für die in Stuttgart häufig vertretenen Standorte in der Größenordnung von 2 - 5 ha mit mehreren Grundstückseigentümern und großen Entwicklungspotenzialen geeignet. Diese vergleichsweise kostengünstigen und kompakten Verfahren stellen eine sinnvolle Ergänzung zu den klassischen Wettbewerbs- und Gutachterverfahren dar.

Für die Stadt ergeben sich vor allem folgende positive Effekte:

- intensive Kommunikation zwischen den Hauptakteuren erhöht die Umsetzungschancen,
- die Qualität der Projektentwicklung kann beeinflusst werden,
- die Ergebnisse sind geeignet als Grundlage für eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Im Rahmen des Projektes REFINA wird untersucht, ob nach dem erfolgreichem Verlauf der bisherigen kooperativen Planungsverfahren vorgeschlagen werden soll, analog zum Förderinstrumentarium des Verbands Region Stuttgart ein städtisches Förderprogramm zur Förderung der Wiedernutzung von städtebaulich bedeutsamen Brachflächen einzurichten und unter bestimmten Voraussetzungen die Kosten für die planerischen Vorbereitung von Innenentwicklungsprojekten durch die Stadt zu fördern (z. B. 50 % Kostenübernahme). Ein Kriterienkatalog dazu wird vorbereitet.

2.6 Organisatorische Maßnahmen zur Förderung der Projektentwicklung

Die Erfassung und Analyse von Projekten der Innenentwicklung hat gezeigt, dass sie in der Regel mit einem besonders hohen Grad von Komplexität der Aufgabenstellung verbunden sind. Bei diesen Projekten sind klare Zuständigkeiten und die aktive Koordination der Projektentwicklung ein wichtiger Garant für die nachhaltige Entwicklung. In einigen besonders komplexen Situationen ist ein Engagement auf der Seite der Stadtverwaltung unumgänglich. Das bestätigen auch die Erfahrungen anderer Städte unter dem Arbeitstitel „one-stop-agency“.

Das Thema organisatorische Maßnahmen zur Förderung der Projektentwicklung wurde in den Sitzungen der AG NBS in den Jahren 2005/06 detailliert behandelt. Danach wurden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- a) Für die Stuttgarter Großprojekte (Stuttgart 21, Güterbahnhof Bad Cannstatt, City Prag, Messe Killesberg) sollen besondere, jeweils für den Einzelfall zugeschnittene Organisationsstrukturen vorgesehen werden. Beim Projekt Güterbahnhof Bad Cannstatt hat sich die für die Laufzeit des EU-Projektes REVIT eingerichtete interdisziplinäre Projektgruppe (IPG Cannstatt) hervorragend bewährt. Diese Einrichtung sollte zunächst weitergeführt werden. Als zusätzliches Koordinationsgremium dient auch die Jour-Fixe-Runde zwischen Referat WFB und Referat StU. In der Projektrealisierungsphase sollten ggf. weitere unterstützende Maßnahmen ergriffen werden.
- b) Für wichtige kleinere Projekte der Innenentwicklung (Postareal Rosensteinviertel, Veielbrunnen-Areal, Schoch-Areal u. a.) kann es sinnvoll sein, jeweils einen Ansprechpartner/Projektkoordinator innerhalb der Verwaltung zu benennen, der in enger Kooperation mit den beteiligten städtischen Ämtern (61, 63, 23 und der Stabstelle Wirtschaftsförderung) bzw. privaten Institutionen zeitnahe Entscheidungen vorbereiten und die Projektentwicklung voranbringen kann.

Inzwischen sind folgende Organisationsformen eingeführt worden:

zu a)

- Projekt S21 Projektleitungsgruppe und Projektleiter innerhalb der Verwaltung wurde installiert.
- Alte Messe Killesberg: ein externer Projektsteuerer wurde eingesetzt. Eine Projektleitungsgruppe wurde installiert.

zu b)

- Modellstandorte REFINA (Schoch-Areal Feuerbach, EnBW-Areal Hackstraße): für die Laufzeit des Projektes REFINA bis Mitte 2009 wurde als Pilotprojekt eine Projektkoordinatorin innerhalb der Verwaltung eingesetzt.

Bei der Innenentwicklung ist generell eine stärkere Verknüpfung der Planung mit der Umsetzung im Sinne eines Projektmanagements notwendig. Hierfür ist auch die gezielte Fortbildung der Mitarbeiter bei den betroffenen Fachämtern Voraussetzung.

2.7 Städtischer Altlastenfonds

Insbesondere bei gewerblichen Grundstücken bilden die Altlasten ein großes Problem bei der Reaktivierung von Brachflächen. Daher wurde dem Amt für Umweltschutz zur Vorbereitung von Altlastensanierungen auf Privatgrundstücken, an deren städtebaulicher Entwicklung ein besonderes Interesse besteht, im Jahre 2004 erstmals 50.000,- € für den sogenannten „Stuttgarter Altlastenfonds“ zur Verfügung gestellt. Diese Mittel werden gezielt zu Altlastenuntersuchungen auf innerstädtischen baulichen Brachflächen eingesetzt. Die angestrebte anteilige Durchführung und Finanzierung durch Stadt und Privateigentümer scheiterte in der Vergangenheit, da der alte Eigentümer kein Interesse an

zusätzlichen Investitionen in das Grundstück hat, der Investor hingegen in einem frühen Verhandlungsstadium noch keine Investitionen tätigen möchte.

Insgesamt wurden mit dem Altlastenfonds aber gute Erfahrungen gemacht. Allein das Signal, dass für Umweltuntersuchungen bei der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen ein städtischer Fonds zur Verfügung steht, löst bei den Eigentümern Interesse und Aktivitäten aus (Beispiele: Krauss-Areal, Hartensteinstraße, Roter Stich, Schoch-Areal, Schockenriedstraße 31). Insofern wird empfohlen, diese Maßnahmen fortzusetzen.

Das Konzept soll im Rahmen des REFINA-Verbundprojektes „KMU entwickeln KMF“ analysiert und fortgeschrieben werden.

Weiterhin ist vorgesehen, im Rahmen von REFINA Möglichkeiten einer besseren Information über Fördermöglichkeiten, einer besseren Beratung und einer besseren Anpassung von Förderprogrammen an die Bedarfslage zu ermitteln.

2.8 Städtische Liegenschaftspolitik

Durch den Ankauf der großen Flächen im Gebiet Stuttgart 21 und Güterbahnhof Bad Cannstatt sowie dem Areal der Alten Messe Killesberg stehen Schlüsselgrundstücke für die Innenentwicklung in städtischem Grundbesitz zur Verfügung. Damit sind zunächst sehr günstige Voraussetzungen für eine verstärkte Förderung gegeben.

Die Stadt versucht laufend Grundstücke für die strategische Förderung der Innenentwicklung im Rahmen ihrer Grunderwerbsmittel zu erwerben. So wurden beispielsweise beim Erwerb der Grundstücke der Deutschen Bahn AG und Krauss-Areal am Bahnhof Bad Cannstatt große Anstrengungen unternommen, um hier durch eine offensive Grundstückspolitik die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entwicklung zu verbessern. Insbesondere bei Grundstücken, die für den innerstädtischen Wohnungsbau geeignet sind, wird die Stadt auch künftig versuchen, auf deren Entwicklung positiv einzuwirken.

Ein gutes Beispiel ist die erfolgreiche Entwicklung des Areals Groß und Fröhlich in S-Süd, das mit Hilfe der SWSG realisiert werden konnte. Aktuell wird durch den Kauf der EnBW-Grundstücke an der Kriegsbergstraße durch die Stadt die Entwicklung eines neuen Dienstleistungsquartiers in attraktiver City-Lage vorbereitet.

2.9 Qualitätssicherung („doppelte Innenentwicklung“)

Entwicklungen in bestehenden Stadtquartieren sind nur dann nachhaltig, wenn sie eine qualitative Aufwertung der Bestandsquartiere bewirken („doppelte Innenentwicklung“). Dabei sollen die Entwicklungspotenziale optimal ausgenutzt, d. h. die möglichen städtebauliche Dichten ausgeschöpft werden und zugleich hohe Qualitätsstandards gesichert werden („qualifizierte Dichte“).

Wesentliche Qualitätskriterien für Projekte einer nachhaltigen Innenentwicklung sind:

- positive Grünflächenbilanz, bzw. eine positive Bilanz der Klimafunktion,
- eine der Umgebung angemessene städtebauliche Dichte und
- hohe Umweltstandards der geplanten Gebäude.

Diese Aspekte sind bei einer Reihe laufender Planungen bereits berücksichtigt:

- Das Projekt Stuttgart 21 gilt als Modellprojekt für die Innenentwicklung in Stuttgart. Im Rahmenplan sind hier z. B. 20 ha oder 20 % der Fläche als Freifläche zur Erweiterung der Parkflächen gesichert und damit die Klimarelevanz. Die vorgesehenen hohen Dichten werden begleitet durch hohe Standards bei der Gestaltung der öffentlichen Räume.
- Im Rahmen des EU-Projektes REVIT wurden beispielhaft 10 Leitziele für eine nachhaltige Entwicklung des Güterbahnhofs Bad Cannstatt/Projekt NeckarPark in der Diskussion mit Vertretern der Fachöffentlichkeit entwickelt. Dieses „Qualitäts- und Umweltprofil“ für die Entwicklung des Gebietes könnte ergänzt werden durch ein Zertifizierungsverfahren für Gebäude, das als Anreiz für hohe Umweltstandards in der holländischen Partnerstadt Tilburg entwickelt und in über 20 holländischen Städten erfolgreich angewandt wird.
- Mit dem Projekt „Triple Zero“ soll ein neuer Baustein für die Qualitätssicherung hoher Umweltstandards von Neubauten eingeführt werden. Parallel hierzu gibt es seit kurzem eine bundesweite Initiative zur Einführung eines Umweltzertifizierungsverfahrens für Gebäude.

Zur Qualitätssicherung können im Einzelfall unterschiedliche Instrumentarien eingesetzt werden (Eckpunkte eines Rahmenplans, Vorgaben für Wettbewerbe, städtebauliche Verträge etc.).

Für das Projekt NeckarPark ist angedacht, ein Zertifizierungsverfahren für die Bebauung nach dem Tilburger Modell (GPR-Gebouw) einzuführen. Die dafür notwendigen Schritte sollen in Verbindung mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens weiterverfolgt werden.

3. NBS-Referenzprojekte

Ausgewählte, für die Innenentwicklung wichtige Einzelprojekte wurden in der AG NBS regelmäßig beobachtet, mit dem Ziel, den Stand der Projektentwicklung zu analysieren, Hemmnisse zu identifizieren und ggf. zusätzliche Impulse zu geben.

Postareal / S-Nord

Das Postareal an der Rosensteinstraße wurde ausgewählt als Beispiel für die Entwicklung eines innerstädtischen Wohn- und gemischten Quartiers.

Seit 2005 ist einiges geschehen:

Ein Bebauungsplan für das südliche Teilgebiet ist vorhanden. Der Kindergarten und der Lidl-Markt sind realisiert. Ein Bebauungsplan für das Gesamtareal ist im Verfahren. Das geplante Wohnbauprojekt auf der nördlichen Teilfläche konnte bisher nicht realisiert werden.

Situation I/2008:

Angestrebt wird der Grunderwerb durch die Stadt. Die Deutsche Post AG hat das Grundstück inzwischen verkauft. Die Stadt steht bereits mit dem Käufer bezüglich des Erwerbs des Grundstücks in Kontakt. Ein Teil der Fläche soll längerfristig der Spedition Arnold vermietet, der Rest für den Wohnungsbau genutzt werden.

Ziel für das Jahr 2010:

Grunderwerb durch die Stadt erfolgt, neuer Bebauungsplan vorhanden, Wohnungsbau 1. BA im Bau.

Kurzbeurteilung	+ / 0 / --	Bemerkungen
Planung südl. Teil	+	fertiggestellt
Planung nördl. Teil	--	ruht
Umsetzung südl. Teil	+	fertiggestellt
Umsetzung nördl. Teil	--	Zeitpunkt offen

Bahnhof Möhringen

Das Areal des Bahnhofs Möhringen wurde ausgewählt als Beispiel für die Entwicklung eines Bahnhofsumfeldes.

Seit 2005 ist einiges geschehen:

Die Teilerschließung (ohne Brücke) wurde hergestellt. Die Baufelder 3, 4, 5 sind durch die SSB im Bau und in der Vermarktung (ca. 150 WE). Für die Baufelder 1 und 2 ist die Bodenordnung und der Grunderwerb abgeschlossen für ca. 80 WE. Das Baufeld 6 (Caritas) ist in Vorbereitung. Das Gleisdreieck wurde mit einem Studentenwohnheim bebaut.

Ziel für das Jahr 2010: Baufelder 1 und 2 (80 WE), sowie Baufeld 6 (Caritas) ebenfalls bebaut,

Kurzbeurteilung	+ / 0 / -	Bemerkungen
Planung	+	B-Plan liegt vor
Umsetzung	+	Weitgehend erfolgt, Zeitpunkt abhängig von SSB als Alleinentwickler

Wasserwerk / S-Ost

Das Areal des ehemaligen Wasserwerks wurde ausgewählt als Beispiel für die Entwicklung eines Umnutzungsgebietes in prominenter aber isolierter städtebaulicher Lage.

Seit 2005 ist keine Entwicklung eingetreten:

Ein angestrebtes schlüssiges Nutzungskonzept für das Gelände sowie ein Konzept zur Verschiebung/Überdeckung der B 10 und zur Entwicklung der Grünfläche Neckarufer und Neckarsteg liegen nicht vor. Ein Bauleitplanverfahren ist bisher nicht eingeleitet worden.

Situation I/2008: Die Investorensuche blieb bisher ohne Erfolg. Zurzeit ist die Neuorganisation der Flächen der EnBW im Gespräch.

Kurzbeurteilung	+ / 0 / -	Bemerkungen
Planung	--	klares Leitbild fehlt
Umsetzung	--	erst längerfristig realisierbar

Gebiet Veielbrunnen / S-Bad Cannstatt

Das Gebiet steht beispielhaft für ein bestehendes Mischgebiet mit hohen Nutzungspotenzialen in einer zentralen Stadtlage.

Seit 2005 ist eine Entwicklung nur im nördlichen Teilgebiet eingetreten:

Die Aufwertung des öffentlichen Raumes zur WM 2006 im Programm Stadtbau West ist abgeschlossen. Die Grundstücke für das Bürgerhaus sind erworben und freigelegt. Der als Impulsprojekt geplante Umbau der Schokoladenfabrik zu einem besonderen Wohnprojekt liegt auf Eis. Ein Betreiberkonzept für das Mobilitätszentrum ist beschlossen.

Ziel für das Jahr 2010: Konzept für das Projekt Science Center liegt vor. Die Bebauung Schokoladenfabrik und Bürgerhaus inklusive Neubebauung Krauss-Areal ist abgeschlossen.

Kurzbeurteilung	+ / 0 / -	Bemerkungen
Planung	+	aktueller B-Plan liegt vor
Umsetzung	0	Teilrealisierung im Programm Umbau West, Gebietsmanagement ggf. zus. mit Projekt NeckarPark erforderlich

Gebiet City Prag

Das Gebiet steht beispielhaft für ein – seit langem brachliegendes - Stadtquartier mit hohen Nutzungspotenzialen in bevorzugter Stadtrandlage. Durch das Theaterhaus hat das Gebiet ein neues Image erhalten. Die Vermarktung auf der Grundlage des bisherigen Nutzungskonzeptes war nur in Teilen erfolgreich.

Situation I/2008: Verschiedene Projektstudien (C-I-P Arch.-Ing. vom Juni 2006, Garbe vom Juni 2007) liegen vor. Sie gehen von einem veränderten Nutzungskonzept mit höheren Wohnanteilen aus (ca. 2/3 Geschößwohnungsbau, 1/3 Büro, Gewerbe, Läden, Gastronomie). Für das Grundstück Kemmer (Maybach-/Ecke Siemensstr.) wurde ein Bauantrag für ein Altenpflegeheim zwischenzeitlich genehmigt. Für den Bereich südlich der Daimler-Bank wurde ein Architektenwettbewerb für den 1. Bauabschnitt des Investors Bülow durchgeführt. Der Verkauf des Grundstücks an die Firma Bülow wurde am 13.03.2008 vom Gemeinderat beschlossen.

Die Fläche nördlich des Theaterhauses soll an die Porsche-Holding veräußert werden.

Die Grundstückssituation im westlichen Teil und insbesondere die Eigentumsverhältnisse erschweren eine Entwicklung durch einzelne Investoren.

Ziel für das Jahr 2010: Ein Konzept für den stufenweisen Ausbau liegt vor, der 1. BA. ist im Bau, der Bebauungsplan muss für den 2. BA Bülow-Hochhaus geändert werden.

Kurzbeurteilung	+ / 0 / -	Bemerkungen
Planung	+	aktueller B-Plan liegt vor, ggf. Anpassung an neues Nutzungskonzept
Umsetzung	0	Projektentwicklung/Gebietsmanagement noch offen

Fazit der Projektbeobachtung:

Eine erfolgreiche Projektentwicklung erfordert ein der Bedeutung des Standortes für die Stadtentwicklung angemessenes Engagement der Stadt. Auch in Stuttgart sind gute Standorte nicht mehr automatisch „Selbstläufer“. Dazu gehören:

- klare Ziele der Stadt für die zukünftige Nutzung und den zeitlichen Ablauf bzw. den Abschluss des Projektes und
- klare Zuständigkeiten durch verantwortliche Projektbetreuer innerhalb der Verwaltung.

4. Ausblick/Empfehlungen

Als Resümee der Erfahrungen der letzten Jahre, sind folgende wesentliche Punkte zu nennen:

• Resonanz in der bundesweiten Fachdiskussion

Stuttgart hat durch das Projekt NBS in der bundesweiten Fachdiskussion zum Thema Innenentwicklung vor Außenentwicklung eine Vorreiterrolle bekommen. Das Projekt ist auf verschiedenen Tagungen und in verschiedenen Fachzeitschriften vorgestellt worden, u. a. in der Fachzeitschrift „Flächenmanagement und Bodenordnung“ mit dem Titel „Stuttgart 2010 - Vorrang der Innenentwicklung“. Die Mitwirkung Stuttgarts an den EU-Projekten PROSIDE und REVIT sowie an dem Forschungsprojekt „Fläche im Kreis“ sind Folgen davon.

Der Erfahrungsaustausch mit München, Berlin, Freiburg, die ebenfalls an einem systematischen Weg zur Förderung der Innenentwicklung arbeiten, wurde vertieft.

Unter Immobilienexperten trägt die klare Zielsetzung auf die Innenentwicklung dazu bei, dass die Immobilien in Stuttgart als besonders wertbeständig gelten (IIR-Tagung 16./17.09.2003 in Stuttgart).

- **Regionaler Impuls durch Projekt MORO - RESIM**

Der Verband Region Stuttgart hat in den Jahren 2004 bis 2007 mit dem Projekt „MORO“-RESIM (Modellprojekte der Raumordnung - „Nachhaltiges Regionales Siedlungsmanagement“) analog zum Projekt NBS ein vergleichbares Projekt für die Gemeinden der Region Stuttgart erarbeitet. Die systematische Erfassung aller Innenentwicklungspotenziale in den Gemeinden der Region und Strategien zur Entwicklung standen auch hier im Vordergrund. Mit diesem Projekt wurde der konsequente Stuttgarter Ansatz zur Förderung der Innenentwicklung gestärkt und auf die Region übertragen.

- **Neuer Impuls durch REFINA**

Die Stadt ist im Mai 2005 in den neuen Förderschwerpunkt „REFINA“ (Projekt zur „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“) des Bundes aufgenommen worden. Durch die Aufnahme in diesen Förderschwerpunkt wird Stuttgart die Möglichkeit haben, seine Position als Vorreiter in Fragen der Innenentwicklung zu festigen und das Instrumentarium dafür weiter zu qualifizieren. Das beantragte Projekt läuft unter dem Projektnamen „KMU entwickeln KMF“ (kleinere, mittlere Unternehmen entwickeln kleinere, mittlere Flächen). Ein erster Zwischenbericht ist in **Anlage 2** enthalten.

- **Stadtsanierung / Stadtumbau West**

Die klassischen Maßnahmen im Rahmen der Stadterneuerung und Stadtsanierung sind das eigentliche Rückgrat der Innenentwicklung. Diese Maßnahmen betreffen räumlich abgegrenzte Sanierungsgebiete. Zusätzlich dazu wurde das Gebiet Veielbrunnen (westlich der Daimlerstraße) Mitte 2005 in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West aufgenommen (Fördervolumen insgesamt ca. 3,0 Mio. €). Damit kann ein Beitrag zur Förderung eines Gebietes von zentraler Bedeutung für die Innenentwicklung in Stuttgart geleistet werden.

- **FLIK „Fläche im Kreis“**

Die StadtRegion Stuttgart (VRS, LH Stuttgart, Ostfildern, Filderstadt) hat in den Jahren 2005/2006 an dem ExWoSt-Forschungsfeld „Fläche im Kreis“ teilgenommen, bei dem Lösungsansätze zur Realisierung des Ziels des Bundes, den Flächenverbrauch auf 30 ha/Jahr zu reduzieren, gesucht wurden.

- **STEK-Leitlinie: Innenentwicklung als Chance**

Mit dem Stadtentwicklungskonzept Stuttgart (2006) ist der Vorrang der Innenentwicklung als wesentliche Leitlinie für eine nachhaltige räumliche Entwicklung noch stärker verankert.

Zusammenfassung / Empfehlungen

Weiterzuverfolgende Maßnahmen / weiteres Verfahren NBS:

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die Ansätze zur Förderung der Innenentwicklung in Stuttgart erfolgreich waren und im Sinne eines aktiven Bauflächenmanagements weiterverfolgt werden sollten.

Um den erreichten Stand zu konsolidieren und weiter auszubauen, wird vorgeschlagen, die im Kapitel 2 beschriebenen Maßnahmen zur verstärkten Förderung der Innenentwicklung weiterzuführen. Im Einzelnen sind dies folgende Punkte:

- Weiterentwicklung der NBS-Informationsplattform und Webseite (Kap. 2.1-2.2),
- Förderung der planerischen Vorleistungen und Umsetzungen von Innenentwicklungsprojekten in Schwerpunktbereichen der Stadtentwicklung, Dafür sind ggf. zusätzliche Planungsmittel bei der nächsten Haushaltpflanberatung zur Verfügung zu stellen (Kap. 2.4 - 2.5),
- Organisatorische Maßnahmen zur Förderung von Einzelprojekten, z. B. durch Benennung von verantwortlichen Projektkoordinatoren innerhalb der Verwaltung, soweit zweckmäßig, für Projekte der Innenentwicklung (Beispiel: EnBW-Areal Hackstraße, Schoch-Areal Feuerbach, City-Prag etc.) oder z. B. durch die Einrichtung einer geeigneten Projektgruppe für die weitere Entwicklung und Vermarktung des Projektes NeckarPark/ Güterbahnhof Bad Cannstatt (Kap. 2.6),
- Beibehaltung und Ausbau des städtischen Altlastenfonds (Kap. 2.7),
- Konzentration der städtischen Maßnahmen auf ausgewählte Projekte der Innenentwicklung, die in besonderem öffentlichen Interesse stehen. Das EnBW-Areal Hackstraße und das Schoch-Areal Feuerbach sollten im Rahmen von REFINA und danach mit besonderem Augenmerk weiterentwickelt werden. Dasselbe gilt für andere wichtige Projekte wie z. B. die Neuordnung des Olgahospitals und des Bürgerhospitals etc.
- Erneuter Lagebericht im Jahr 2010.

Anhang 2

Indikatoren zur nachhaltigen Stadtentwicklung

WOHNEN

Indikator W5: Baufertigstellungen in Stuttgart



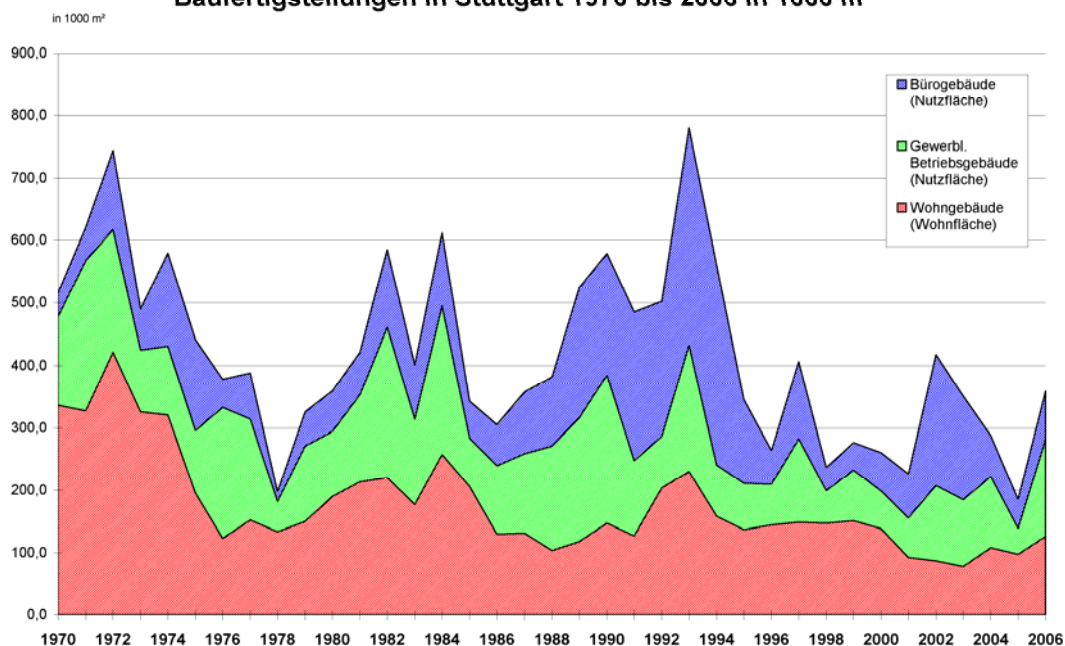
Entwicklung der Baufertigstellungen:

Die gesamte Bautätigkeit in Stuttgart hatte in den Jahren bis 1992 einen Umfang von durchschnittlich ca. 500.000m² Geschossfläche*/Jahr. Im Jahr 1972 entfiel etwa die Hälfte der Bautätigkeiten auf den Bau von Wohngebäude. Die andere Hälfte entfiel auf Bürogebäude und gewerbliche Betriebsgebäude. Mit der Zeit hat sich das Verhältnis stark verändert. Im Jahre 1991 war nur noch 1/4 der gesamten Bautätigkeit für Wohngebäude. Damals lag der Schwerpunkt auf dem Bau von Bürogebäuden (ca. 52%). Nach einem Tiefstand im Jahr 2005 beträgt der Umfang der Bautätigkeit im Jahr 2006 (2004) ca. 360.000 (300.000) m² Geschossfläche, davon insgesamt 126.000 (108.000) m² Wohnfläche, 155.000 (113.000) m² gewerbliche Fläche und 71.000 (66.000) m² Bürofläche.

Tendenz:

Der Umfang der Bautätigkeit bewegt sich in den letzten Jahren zwischen ca. 250.000 - 300.000 m² GF/Jahr. Der Markt für Bürogebäude ist weiterhin nahezu gesättigt. Der Anteil der Bautätigkeit im Wohnungsbau an der Gesamtbautätigkeit betrug im Jahr 2006 ca. 35 %, mit leicht steigender Tendenz.

Baufertigstellungen in Stuttgart 1970 bis 2006 in 1000 m²



QUELLE: KomunIS 2006, Tabellen Nr. 1821.

Geschossfläche = „Wohn- und Nutzfläche“ (entspr. Netto Geschoßfläche entspr. DIN 277)

Anhang 2

Indikatoren zur nachhaltigen Stadtentwicklung

BODEN

Indikator B1: Siedlungs- und Verkehrsfläche



Ausgangslage:

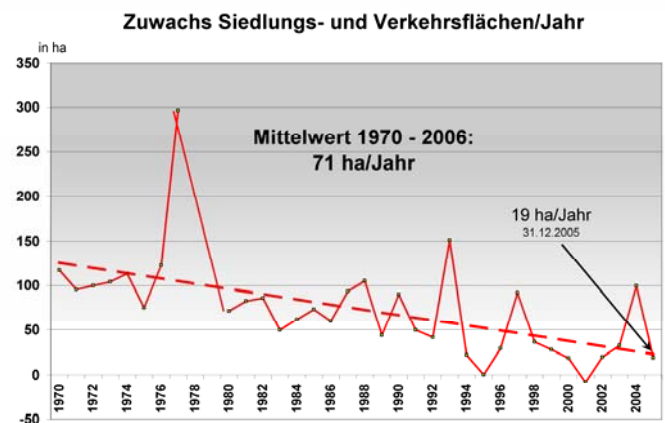
Ca. 50 % der Fläche von Stuttgart ist besiedelt. Die vorhandene Siedlungsfläche gliedert sich auf in 60 % Gebäude- und Freifläche, 11 % Erholungsfläche und 29 % Verkehrsfläche.

Zielsetzung FNP 2010:

Reduzierung des Flächenverbrauchs. Leitziel: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. (Leitziel Bund: Bis 2020 soll bundesweit die Neuinanspruchnahme von Flächen von heute 105 ha auf 30 ha pro Tag reduziert werden). Ziel STEK längerfristig: Innenentwicklung als Chance, Stadtentwicklung ohne Flächenverbrauch.

Entwicklung des Flächenverbrauchs:

In den 70 er Jahren wurden jährlich mehr als 100 ha neue Siedlungsflächen /Jahr beansprucht. In den letzten 20 Jahren kann ein schrittweiser Rückgang der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke in Stuttgart nachgewiesen werden. Im Jahr 2006 (2004) wurden noch 18,8 (32,8) ha Fläche in Anspruch genommen, davon 10,8 (13,3) ha für Gebäude- und Freifläche, 10,6 (15,3) ha für Erholungsflächen. Das Jahr 2005 stellt mit 62,3 ha Verkehrsfläche bedingt durch den Flughafen ausbau eine Sondersituation dar.



Tendenz:

Der Flächenverbrauch nimmt weiter ab für Gebäude- und Freiflächen. Der Flächenverbrauch für Erholungsflächen bleibt konstant.

Die restlichen Neubaufächen des FNP 2010 umfassen noch insg. ca. 50 ha.

Indikatoren in ha/Jahr	1996	Ø 1996 - 2001	2002	2003	2004	2005	2006
Gebäude- und Freiflächen	5.925,5	+21,4	+32,1	+20,1	+13,3	+23,0	+10,8
Erholung	1.048,5	+7,9	+12,9	+7,3	+15,7	+14,2	+10,6
Verkehr	2.977,5	+4,2	-16,9*	-7,9	+3,8	+62,3	-2,7
Siedlungs- /Verkehrsfläche in Stuttgart	9.951,5	+33,5	+28,1	+23,0	+32,4	+99,5	+18,8

QUELLE: KomuniS 2006, Tabelle Nr. 2425. (*Abnahme der Verkehrsfläche z.T. bedingt durch Umwidmung von Bahnflächen)

Definition der Indikatoren:

- Siedlungsfläche: Gebäude- und Freifläche + Erholungsfläche + Verkehrsfläche (hier: ohne Friedhofsfläche)
- Verkehrsfläche: Flächen, die dem Straßen-, Schienen- und Luftverkehr dienen
- Gebäude- und Freiflächen: Flächen mit Gebäuden und baulichen Anlagen sowie unbebaute Flächen
- Erholungsfläche: unbebaute Flächen innerhalb der Siedlungs- und Verkehrsfläche, die dem Sport und der Erholung dienen.