



STADTPLANUNGSTUTTIGART

PLANUNGSPRAXIS 10

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Landeshauptstadt Stuttgart

APRIL 2020

Themenübersicht

- LEITPROJEKTE. Ansätze zur Umsetzung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart
- GARAGENWIRTSCHAFT. Von den Start-ups der Industrialisierung zu Gründern und Kreativen der Koproduktiven Stadt
- STRUKTURWANDEL ALS CHANCE ZUR NEUORIENTIERUNG. Die Zeitstufenliste Gewerbe als Instrument der aktiven Innenentwicklung
- HERAUSFORDERUNG INNENENTWICKLUNG. Lagebericht 2018 zum Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)
- MIT KOOPERATIVEM GEWERBEGEBIETSMANAGEMENT ZU PRODUKTIVEN STANDORTEN. Bericht zu Projekten des Gewerbegebietsmanagements aus dem SynergiePark, Feuerbach-Ost und Weilimdorf



Grußwort

Meilenstein der Stadtentwicklung. Die Landeshauptstadt Stuttgart zählt zu den innovativen Industriestandorten in Deutschland. Doch der Raum, in dem sich diese dynamische Entwicklung vollzieht, ist begrenzt. Wie können die benötigten Wirtschaftsflächen gesichert und aktiviert werden? Welche Infrastruktur ist für die Flächen notwendig? Lösungsansätze zeigt die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) auf, die das Amt für Stadtplanung und Wohnen in Kooperation mit der Abteilung Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt erarbeitet hat. Im Juni 2019 hat der Gemeinderat die Konzeption beschlossen und setzt damit – nach einem fünfjährigen intensiven Arbeitsprozess – einen wichtigen Meilenstein zur Konkretisierung des Stadtentwicklungskonzeptes. Das Handlungsprogramm ist mittelfristig auf vier Leitprojekte fokussiert: Mit der Initiierung und Vorbereitung eines Gewerbegebietsmanagements in ausgewählten Gewerbequartieren soll der nachhaltige, ressourceneffiziente Umbau größerer Standorte eingeleitet und professionell begleitet werden. Zur Förderung und Neuentwicklung gemischt genutzter Quartiere soll ein differenziertes Quartiersentwicklungsmodell erarbeitet werden. Mit dem Entwicklungsansatz für Gründer-, Technologie- und Kreativzentren wird eine kommunale Strategie erarbeitet, die Gründern, Startups und Kreativen neue Räume und Möglichkeiten in Stuttgart anbieten soll. Der Stuttgarter Engineering Park (STEP) in Stuttgart-Vaihingen setzt seit über zehn Jahren Maßstäbe für Stuttgart und Baden-Württemberg und bietet ideale Voraussetzungen für technologieorientierte Unternehmen. Dieser Ansatz soll aufgegriffen und als „Innovationscampus“ an anderen Orten weiterentwickelt werden. Im umfangreichen Finanzierungspaket des neuen Doppelhaushaltes der Landeshauptstadt sind diese EWS Leitprojekte enthalten – auf uns wartet also viel Arbeit! Ich freue mich sehr, dass inzwischen die 10. Ausgabe unseres Newsmagazins „Planungspraxis **STADTPLANUNGSTUTTGART**“ vorliegt und wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen!

Dr.-Ing. Detlef Kron

Leiter Amt für Stadtplanung und Wohnen | Landeshauptstadt Stuttgart



Editorial

Mit kommunalen Strategien zur Produktiven Stadt. Wir leben in der Phase eines raschen, intensiven und weitreichenden technologischen Wandels. In den Städten findet ein Kampf um die produktiven Flächen statt. Nutzungskonkurrenzen nehmen zu, Gewerbe wird zunehmend durch Wohnen verdrängt. Was bedeutet künftig „Produktion“ und wo findet diese statt? Wie und wo arbeiten wir morgen? Was wir brauchen ist eine veränderte Sicht auf die Stadt. Die „Produktive Stadt“ als ein neues strategisches Leitbild der Stadtentwicklung kann eine übergreifende inhaltliche Klammer bilden, um grundlegende Entwicklungen und Veränderungen in der Arbeitswelt, in sozialen und wirtschaftlichen Netzwerken und im räumlichen Kontext der Stadt zu thematisieren. Der aktuelle Diskurs zur „Produktiven Stadt“ verändert den Blick auf die Stadtlandschaft komplett. Diese impliziert eine Vielfalt an neuen Optionen, an produktiver und sozialer Mischung an sehr hybriden Standorten und in unterschiedlichen Quartiersformaten, die es zu entwickeln und schrittweise zu realisieren gilt. Bei der Neuorientierung von Transformationsräumen können Zwischennutzungen helfen. Produktive und gemischt genutzte Quartiere und Zukunftsorte können sich dafür eignen, den „Produktionsort Stadt“ wiederzubeleben. Einen ersten konzeptionellen Rahmen bildet die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS). Die Entwicklung und Profilierung von Wissensquartieren, von Kultur- und Kreativquartieren und die Etablierung eines regionalen Gründerzentren-Netzwerks können weitere Bausteine zugunsten einer innovationsfördernden, aktivierenden und produktiven Stadtentwicklung darstellen. Nicht zuletzt braucht Stuttgart neben zukunftsorientierten Unternehmen auch engagierte Menschen, Tüftler und Erfinder, die ein Quartier, ein Stadtviertel mit ihren Ideen, ihrem Engagement und ihrer Verantwortung voranbringen. Der Paradigmenwechsel ist eingeleitet. Wie also kommen wir zu mehr Produktivität, mehr Mischung, mehr Flexibilität?

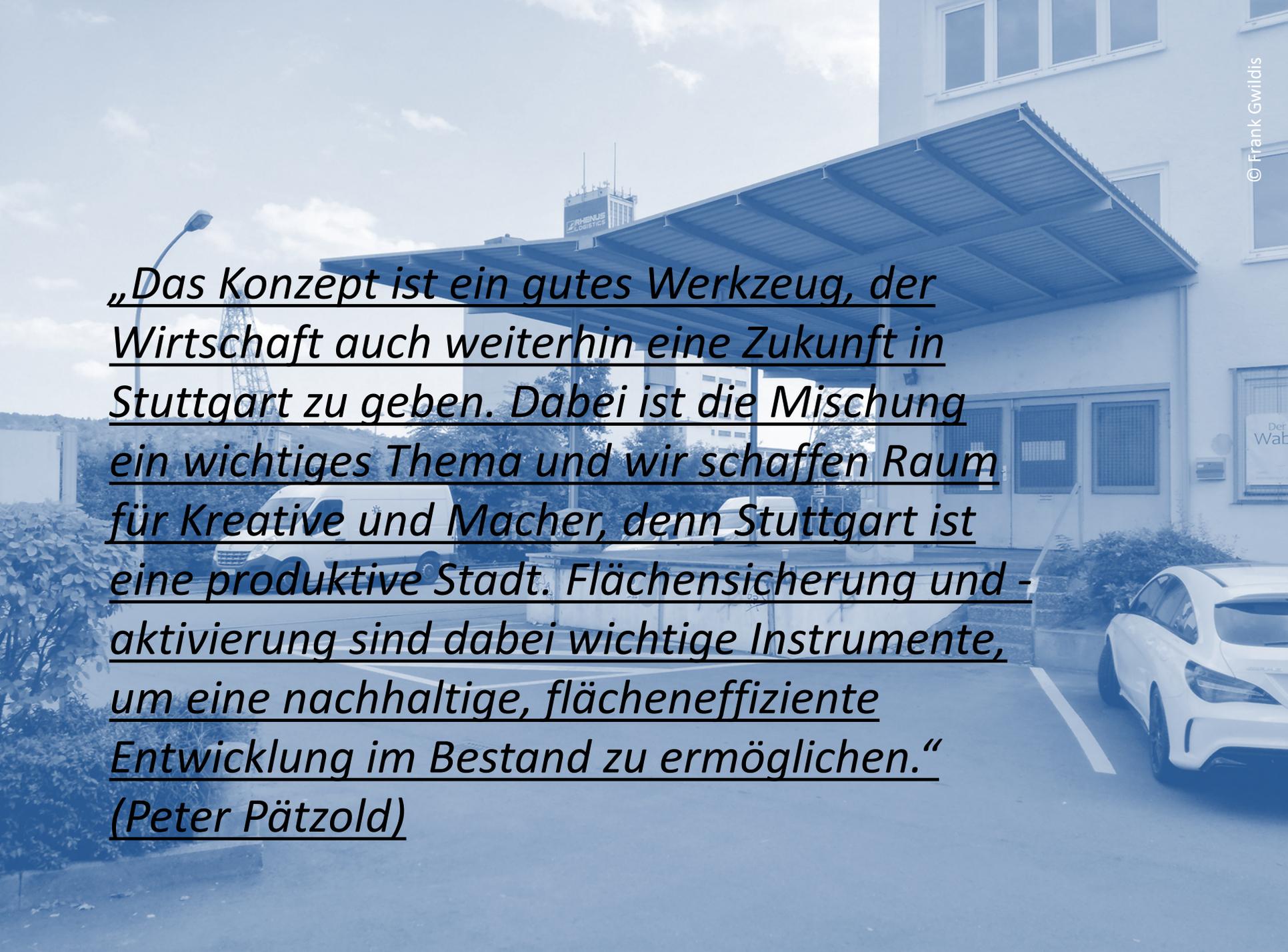
Das Redaktionsteam

Planungspraxis **STADTPLANUNGSTUTT GART**



LEITPROJEKTE. Ansätze zur Umsetzung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart

Die Landeshauptstadt Stuttgart zählt zu den innovativsten Industriestandorten in Deutschland. Der Raum, auf dem sich diese dynamische Entwicklung vollzieht, ist allerdings begrenzt. Wie können die benötigten Wirtschaftsflächen gesichert und aktiviert werden? Welche Infrastruktur ist für die Flächen notwendig? Lösungsansätze zeigt die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) auf, die das Amt für Stadtplanung und Wohnen in Kooperation mit der Abteilung Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt erarbeitet hat. Der Gemeinderat hat diese Konzeption – nach mehrjähriger Vorarbeit und intensiver Abstimmung – am 6. Juni 2019 einmütig beschlossen. Somit liegt nun die Grundlage für künftige Aktivitäten und Programme der Wirtschaftsflächenentwicklung und -aktivierung vor. Mit vier zentralen Leitprojekten soll die Umsetzung der EWS zeitnah eingeleitet werden.



„Das Konzept ist ein gutes Werkzeug, der
Wirtschaft auch weiterhin eine Zukunft in
Stuttgart zu geben. Dabei ist die Mischung
ein wichtiges Thema und wir schaffen Raum
für Kreative und Macher, denn Stuttgart ist
eine produktive Stadt. Flächensicherung und -
aktivierung sind dabei wichtige Instrumente,
um eine nachhaltige, flächeneffiziente
Entwicklung im Bestand zu ermöglichen.“
(Peter Pätzold)

LEITPROJEKTE. Ansätze zur Umsetzung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart

Stuttgart ist eine dynamische, eine wachsende Stadt, eingebettet in einen der wirtschaftsstärksten Räume Europas. Die Attraktivität der Stadt speist sich auch aus einer vielfältigen, innovativen wirtschaftlichen Basis. Die Wirtschaft in Stuttgart ist breit aufgestellt. Um die industriellen Anker mit den Schwerpunkten Automotive und Elektrotechnik hat sich ein dichtes und vielfältiges Netz aus Zulieferern, Forschungseinrichtungen, IT-Entwicklern und Beratungsunternehmen entwickelt, das durch andere Wirtschaftszweige, wie die Finanz- oder Kreativwirtschaft, ergänzt wird. Die Landeshauptstadt und die Region Stuttgart zählen zu den innovativsten Industriestandorten in Deutschland. Der Raum, in dem sich diese dynamische Entwicklung vollzieht, ist begrenzt. Insofern gibt es zu einer nachhaltigen Innenentwicklung allerdings keine Alternative. Das primäre Ziel muss daher sein, die begrenzten Ressourcen möglichst effektiv zu nutzen, Qualitäten zu intensivieren und zu überlagern.

Die Wirtschaftsflächen sind ein integraler Bestandteil Stuttgarts. Auf 12 % der Siedlungsfläche wird ein wesentlicher Anteil der Arbeitsplätze bereitgestellt und ein wichtiger Beitrag zum Einkommen und zur Finanzkraft der Stadt erwirtschaftet. Diese Flächen sind gegenüber konkurrierenden Ansprüchen zu sichern, um das ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Bildung zu bewahren. Chancen der Innenentwicklung, die sich insbesondere durch die Umwandlung ehemaliger Bahnflächen ergeben, sind auch zu nutzen, um den Wirtschaftsstandort Stuttgart weiter zu stärken. Stuttgart wächst – diese Aussage betrifft nicht nur die Landeshauptstadt, sondern die gesamte Region. Die Region wird weitgehend als ein Lebens- und Wirtschaftsraum wahrgenommen. Zahlreiche Aspekte, wie Fragen des Verkehrs oder der

Siedlungsentwicklung, lassen sich nur im regionalen Kontext klären. Die jüngst beschlossene Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart zeigt, dass auch bezüglich der Weiterentwicklung der Wirtschaftsflächen die interkommunale und regionale Zusammenarbeit sinnvoll vertieft werden muss. Durch ein standortgerechtes Gebietsmanagement und eine gezielte Flächenaktivierung kann beispielsweise die Modernisierung von Gewerbegebieten begleitet werden. Als Wirtschaftsförderung vor Ort dient das Gebietsmanagement neben der Verbesserung und Modernisierung der Infrastruktur, auch der Intensivierung des Austauschs zwischen Unternehmen, Eigentümern und Verwaltung. Eine dynamische Wirtschaft erfordert eine zeitgemäße Gewerbeinfrastruktur. Dies beinhaltet unter anderem Technologie- und Gründerzentren, d. h. „Brutkästen“ für junge Unternehmen und Zentren für die wachsende Kreativwirtschaft, um im Sinne der Diversifizierungsstrategie der Landeshauptstadt Stuttgart neue Raumangebote zu schaffen, neue Geschäftsfelder zu fördern.

Gemeinderatsbeschluss im Juni 2019

Anlässlich des lange erwarteten Gemeinderatsbeschlusses am 6. Juni 2019 sagte Peter Pätzold, Bürgermeister für Städtebau, Wohnen und Umwelt: „Das Konzept ist ein gutes Werkzeug, der Wirtschaft auch weiterhin eine Zukunft in Stuttgart zu geben. Dabei ist die Mischung ein wichtiges Thema und wir schaffen Raum für Kreative und Macher, denn Stuttgart ist eine produktive Stadt. Flächensicherung und -aktivierung sind dabei wichtige Instrumente, um eine nachhaltige, flächeneffiziente Entwicklung im Bestand zu ermöglichen.“

Die Entwicklungskonzeption beinhaltet strategische Grundlagen, um gewerbliche Flächen für die Stadt zu sichern, zu mobilisieren und zu entwickeln. Außerdem beinhaltet sie ein umfassendes Handlungsprogramm für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Stuttgart.

Und Ines Aufrecht, Leiterin der städtischen Wirtschaftsförderung, ergänzte: „Mit der Entwicklungskonzeption haben wir konkrete Maßnahmen definiert, die die Unternehmen in den Stuttgarter Gewerbegebieten im Fokus haben. Hinzu kommt, dass Startups unsere Wirtschaft durch Diversifizierung und frische neue Geschäftsideen stärken, weshalb auch deren Unterstützung in Form der Etablierung von Gründerzentren angegangen werden soll.“ Die konkreten Maßnahmen der Konzeption hat die Verwaltung dem Rat in einer gesonderten Haushaltsvorlage (GRDRs 713/2019) aufbereitet.

Leitprojekte im Fokus

Von 2014 bis 2016 in zwei Bearbeitungsphasen erstellt, wurden in einem intensiven Arbeits- und Planungsprozess mit städtischen und regionalen Partnern strategische Ziele zur Wirtschaftsflächenentwicklung festgelegt, notwendige Handlungsfelder identifiziert und erste Schritte zur Umsetzung vorbereitet. Diesen Prozess begleiteten Gremien und Arbeitskreise, ein Unterausschuss des Gemeinderates, Unternehmensdialoge mit Vertretern aus der Wirtschaft, ein zweitägiges Symposium und mehrere Expertengespräche.

Nach Beschluss der Konzeption fängt die wirkliche Arbeit aber jetzt erst an. Handlungsfelder und Leitprojekte müssen ausgearbeitet, vertieft und in die Umsetzung gebracht werden. In den nächsten Jahren sollen vor allem folgende **vier zentrale Leitprojekte** fokussiert werden:

- Gewerbegebietsmanagement
- Entwicklung neuer Mischgebiete
- Gründer-, Technologie- und Kreativwirtschaftszentren
- Innovationscampus („STEP II“)

Gewerbegebietsmanagement

Initiierung und Vorbereitung des Gewerbegebietsmanagements – Umsetzung von Einzelprojekten und Stellenbedarfen

Eine besondere Priorität kommt dem Aufbau eines Gebietsmanagements als „Schlüsselinstrument“ der EWS in ausgewählten Gewerbequartieren zu. Das Gebietsmanagement dient der Aktivierung von Flächen, der Verbesserung und Modernisierung der Infrastruktur und der nachhaltigen Mobilität (Betriebliches Mobilitätsmanagement), der betrieblichen Kooperation und – als Wirtschaftsförderung vor Ort – der Intensivierung des Austauschs zwischen Unternehmen, Eigentümern und Verwaltung. Mehrere Leitprojekte setzen zudem voraus, dass in den Gebieten Strukturen aufgebaut werden, die einen Dialog vor Ort ermöglichen und herstellen. Dies betrifft Leitprojekte wie die umweltgerechte, nachhaltige Gebietsentwicklung und das Mobilitätsmanagement, die letztlich nur in enger Kooperation mit den lokalen Akteuren präzisiert und umgesetzt werden können.

Priorität haben hierbei die Gebiete SynergiePark Stuttgart, Weilimdorf und Feuerbach Ost. Künftig soll an den Standorten Fasanenhof Ost, Zuffenhausen West, Heiligenwiesen/ Hedelfinger Straße (Gewerbequartier zwischen Wangen-Süd und Hedelfingen-Nord) und Neckartal-/Voltastraße Bad Cannstatt das Gewerbegebietsmanagement ebenfalls etabliert werden. Wesentlich für das Gelingen und die Akzeptanz eines Gewerbegebietsmanagements ist die unmittelbare Umsetzung und Durchführung im Anschluss an kooperativ erarbeitete Maßnahmen- und Finanzierungskonzepte. Die eingeleiteten Aktivitäten und der Akteursdialog mit Eigentümern und Unternehmen erfordern die dauerhafte Etablierung eines operativen Gewerbegebietsmanagements.

Das **Stuttgarter Modell zum Gewerbegebietsmanagement** beinhaltet einerseits das „Infrastrukturelle Gewerbegebiets-

Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS)

Strategische Handlungsfelder

Flächensicherung

Flächenaktivierung

Erhöhung der Flächeneffizienz

Flächenangebote für besondere
Zielgruppen

Urbanisierung

Nachhaltigkeit

Infrastruktur / Mobilität

Interkommunale und regionale
Kooperation

Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS)

Leitprojekte

LEITPROJEKTE mit Schwerpunkt Stadtplanung und Städtebau

- Sicherung der gewerblichen Flächenkulisse
- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Industrie- und Gewerbegebieten
- Standorte für Wohnen und Arbeiten (Neue Mischgebiete)
- Weiterentwicklung von Wissens- und Wissenschaftsquartieren
- Urbanisierungsstrategien in tertiären Gewerbequartieren
- Modellstandorte Urbane Produktion und Urbanes Handwerk

LEITPROJEKTE mit Schwerpunkt Management und Kommunikation

- Kommunales Flächenentwicklungsmanagement (FEM)
- Gebietsmanagement / Standortinitiativen
- Nachhaltiger Umbau von Industrie- und Gewerbequartieren im Bestand
- Mobilitätsmanagement für größere Industrie- und Gewerbequartiere und Unternehmen

MODELLVORHABEN mit Schwerpunkt Wirtschaftsförderung

- Technologie- und Gründerzentren / Zentren für die Kreativwirtschaft
- Entwicklung weiterer Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbecampus (STEP II...)

Regionale und interkommunale KOOPERATION

- Logistikflächenkonzept für die (Metropol-) Region Stuttgart
- Flächen- und Infrastruktureffizienz für durch Bahn und Schiff erschlossene Grundstücke (Interkommunales Gewerbeflächenmanagement Bahn-Schiff)
- Infrastrukturausbau Breitbandversorgung
- Interkommunale Gewerbegebiete und Standortentwicklungen

management“ (Stadtplanung), andererseits das „Gewerbegebietsmanagement Netzwerk“ (Wirtschaftsförderung), die mit jeweils einer zusätzlichen Stelle im Tandem ab 2020 die operative Umsetzung des Gewerbegebietsmanagements angehen sollen. Für die ausgewählten drei Gewerbegebiete werden Projekt- und Planungsmittel zur Umsetzung erster Schlüsselmaßnahmen beantragt, zudem ein Verfügungsfonds für alle drei Gebiete, der kurzfristig und unbürokratisch kleinteilige, aber wesentliche Maßnahmen in den Gebieten in Abstimmung mit den lokalen Partnern (Unternehmern/ Eigentümern) umsetzen kann.

Entwicklung neuer Mischgebiete

Neue Mischgebiete für Wohnen und Arbeiten

Die immer größer werdenden Flächenkonkurrenzen von Wohnen und Arbeiten können nur durch eine intensive kooperative Raumnutzung und den Einsatz regulierender Instrumente überwunden werden. Dabei bietet es sich an, Nutzungsmischung in Quartieren zu organisieren, Quartiere nutzungsorientiert zu entwickeln. Die Festsetzung eines „einfachen“ Mischgebietes ohne hinreichende räumliche Konkretisierung und Fixierung der Gewerbeanteile reicht heute oft nicht mehr aus, um gewünschte Gewerbeanteile im Quartier zu erhalten und nachhaltig zu sichern. Als Standorte für Wohnen und Arbeiten (Neue Mischgebiete) sind geeignete Quartiere zu identifizieren.

Die „Mischgebiete neuen Typs“ benötigen ein spezifisches „Nutzungsprogramm“: die Mischung im Einzelnen muss definiert werden, exemplarisch im Stadtquartier Rosenstein (z.B. Wagenhallen Quartier), im EnBW-Areal Stöckach bzw. in den Quartieren Metz-/Neckarstraße in Stuttgart-Ost. Zur Sicherung eines ebenso angemessenen Wohnanteils und einer vielfältigen Urbanität sind im Einzelfall die städtebaulichen Dichten anzupassen, ggf. zu erhöhen.

Urbane Produktion / Urbanes Handwerk

Wie können neue Konzepte und spezifische Flächenangebote zugunsten der Urbanen Produktion, des Urbanen Handwerks und lokaler Ökonomien angewandt werden? Aus Gründen der Flächeneffizienz, Lebendigkeit, Funktionsmischung und Verkehrsvermeidung sind geeignete Flächenangebote auch in der inneren Stadt vonnöten. Für das urbane Handwerk und für stadt-, umwelt- und sozialverträglich eingebettete Produktionsräume eignen sich insbesondere gewerbegeprägte Mischgebiete (u.a. Innenstadtbezirke) sowie die Transformationsquartiere (z. B. Fabrikvorstadt Bad Cannstatt, EnBW-Areal Stöckach oder Bludenzer-/Breggenzer Straße Feuerbach).

Gründer-, Technologie- und Kreativwirtschaftszentren

Neue Flächenangebote, neuer Raum für Gründer, Kreative und Macher

Den Leitprojekten zur Erhöhung des Flächenangebots für spezifische Zielgruppen kommt ebenfalls eine hohe Priorität zu. Das geringe Gründerniveau, erschwert durch den vorwiegend hochpreisigen Bodenmarkt und vergleichsweise geringem Angebot an bezahlbaren Räumen, die ein Wachsen der Gründer am Standort ermöglichen, erfordert größere Anstrengungen der Landeshauptstadt. Insbesondere für Gründer und die wachsende Kreativwirtschaft sind neue und bezahlbare Raumangebote vonnöten. Dies impliziert u. a. die Förderung von Technologiezentren und Gründerzentren sowie Zentren für die wachsende Kreativwirtschaft am Kreativstandort Stuttgart.

Stuttgart ist eine Industrieregion mit starker kreativwirtschaftlicher Durchdringung. Umso wichtiger ist es, auch Räume für kreativwirtschaftliche Nutzungen zu schaffen, in denen sich neue Produktionsformen und Geschäftsmodelle entfalten können. Aus der hohen Marktdynamik der Branche ergibt sich in wachsendem Umfang ein Bedarf an skalierbaren,

„atmenden“ Flächen mit flexiblen Miet- und Vertragsmodellen. Die Besonderheiten der Flächenbedarfe für Gründer und Kreative, ein relativ begrenzter Markt überwiegend auf privatem Engagement beruhender Raumangebote, aber auch die sich verstärkende Eigendynamik kreativwirtschaftlicher Nutzungs- und Raumkonzepte erfordern eine intensivere Flankierung durch eine aktive kommunale Kreativflächenpolitik, eine kommunale Gründerinitiative zum Aufbau und zur Förderung einer adäquaten Gründerinfrastruktur. In der Untersuchung ist die Bestandssituation in Stuttgart unter die Lupe zu nehmen, Referenzprojekte und -initiativen zu analysieren, ein Stuttgarter Modell für Aufbau und Förderung von neuen Gründer- und Kreativzentren zu entwickeln und hierfür geeignete Standortoptionen zu untersuchen.

Innovationscampus („STEP II“)

Der Stuttgarter Engineering Park (STEP) in Stuttgart-Vaihingen setzt seit über 10 Jahren Maßstäbe für Stuttgart und Baden-Württemberg als wirtschaftlich erfolgreicher Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbe-Campus und bietet ideale Voraussetzungen für technologieorientierte Unternehmen. Das Parkmanagement der STEP GmbH berät Firmen und unterstützt sie mit einem integrierten Management- und Dienstleistungskonzept. Vor diesem Hintergrund soll der STEP-Ansatz aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Weitere potenzielle Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbe-Campus sollen konzipiert, initiiert und an unterschiedlichen Standorten in Stuttgart auf den Weg gebracht werden - ggf. mit angedockten branchenspezifischen Gründerzentren. Dies impliziert die Erhöhung des Mietflächenangebots für wissensintensive Unternehmen aus Forschung + Entwicklung, IT, Dienstleistungen und erzeugt darüber hinaus mehr Flächeneffizienz durch Stapelung von Unternehmen. Die Bereitstellung von Flächen und integrierten Infrastrukturangeboten stärkt nicht zuletzt den Wirtschafts-, Forschungs- und Wissenschaftsstandort Stuttgart.

Die Weiterentwicklung des bisherigen STEP-Ansatzes soll auch die Kooperation zwischen Wissenschaft, Forschung und Unternehmen, wie er sich bspw. im Projekt ARENA 2036 auf dem Universitätscampus Stuttgart-Vaihingen abbildet, verstärken und ausbauen. Erste Standortoptionen wurden untersucht.

Ausblick

Mit Beschluss der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart wurde ein wichtiger Meilenstein erreicht. Jetzt müssen die identifizierten Handlungsfelder und Leitprojekte schrittweise konkretisiert und in die Umsetzung gebracht werden – mit Hilfe von Machbarkeitsstudien, Betreiber- und Umsetzungsmodellen, Einzelkonzepten zur Entwicklung von Standorten, für Gründer- und Kreativwirtschaftszentren und gemischten Quartiersentwicklungen. Notwendig sind diese Schritte auch, um neue Geschäftsfelder, neue Raumangebote und Infrastrukturen entwickeln und bereitstellen zu können. Von der gesamtstädtischen „Flughöhe“ müssen wir auf die Ebene der Stadtbezirke und Quartiere kommen. Denn hier sollen Leitprojekte und Maßnahmen der EWS verortet und umgesetzt werden.

Weitere Informationen zur **Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS)** sind zu finden unter: www.stuttgart.de/stadtplanung/ews

AnsprechpartnerInnen im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Stuttgart:

Frank Gwildis | Stadtentwicklung

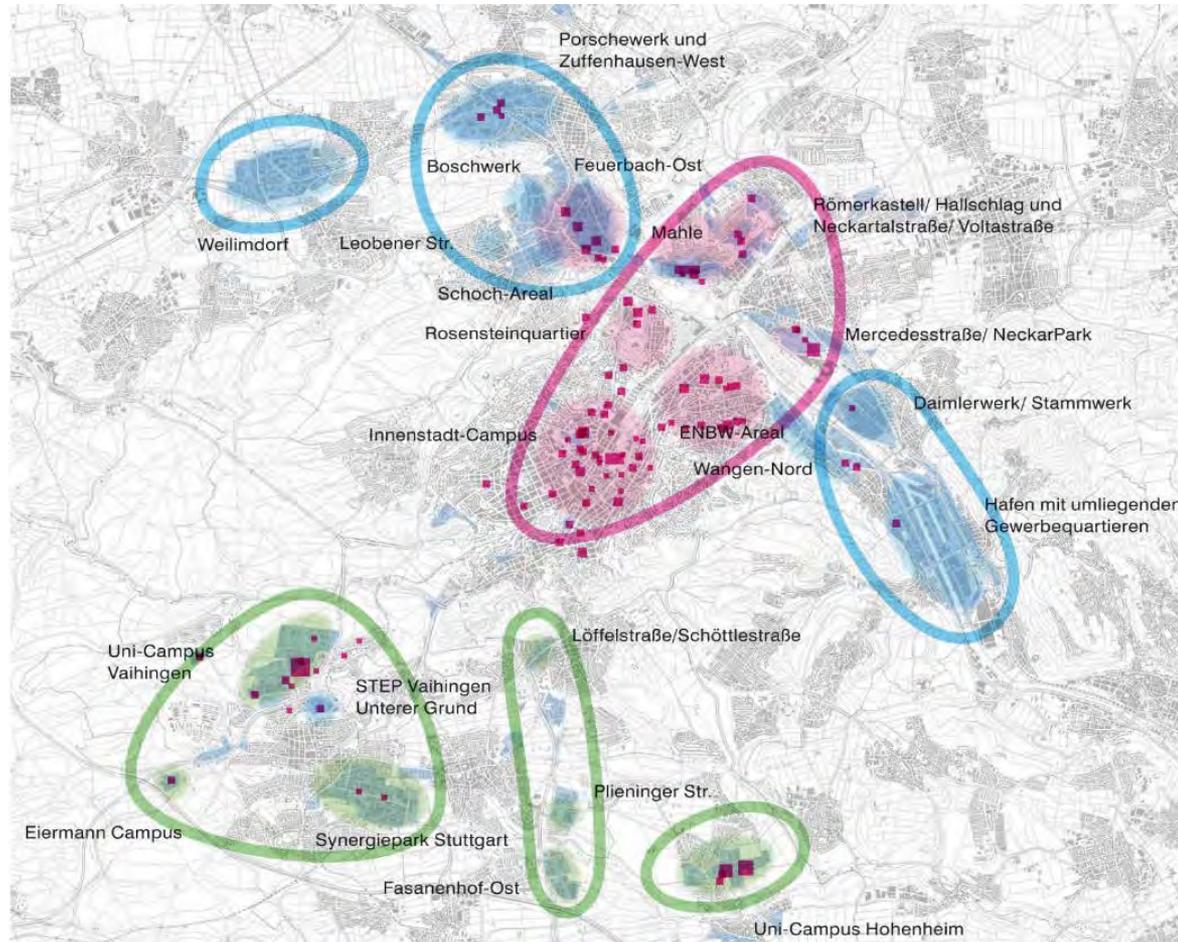
T: 0711-216 20047 | frank.gwildis@stuttgart.de

Charlotte Schweyer | Stadtentwicklung

T: 0711-216 20048 | charlotte.schweyer@stuttgart.de

Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart EWS.

Räumliches Leitbild



 Transformationsareale mit Schwerpunkt
wissensbasierte Ökonomie & Technologie

 Transformationsareale mit Schwerpunkt
Kreativwirtschaft und Urbane Mischung

 Transformationsareale mit Schwerpunkt
Industrieproduktion und Logistik

 Kreative Szenen, Räume und Potenziale

Gewerbegebietsmanagement:

Initiierung und Vorbereitung eines Gebietsmanagements für ausgewählte Gewerbegebiete



SynergiePark Stuttgart
Stuttgart-Vaihingen/Möhringen

Gründer- und Kreativzentren:

Initiierung und Konzipierung sowie Beratung von insbesondere privat betriebenen Gründerzentren bzw. Technologie- und Kreativwirtschaftszentren als Pilotmaßnahme



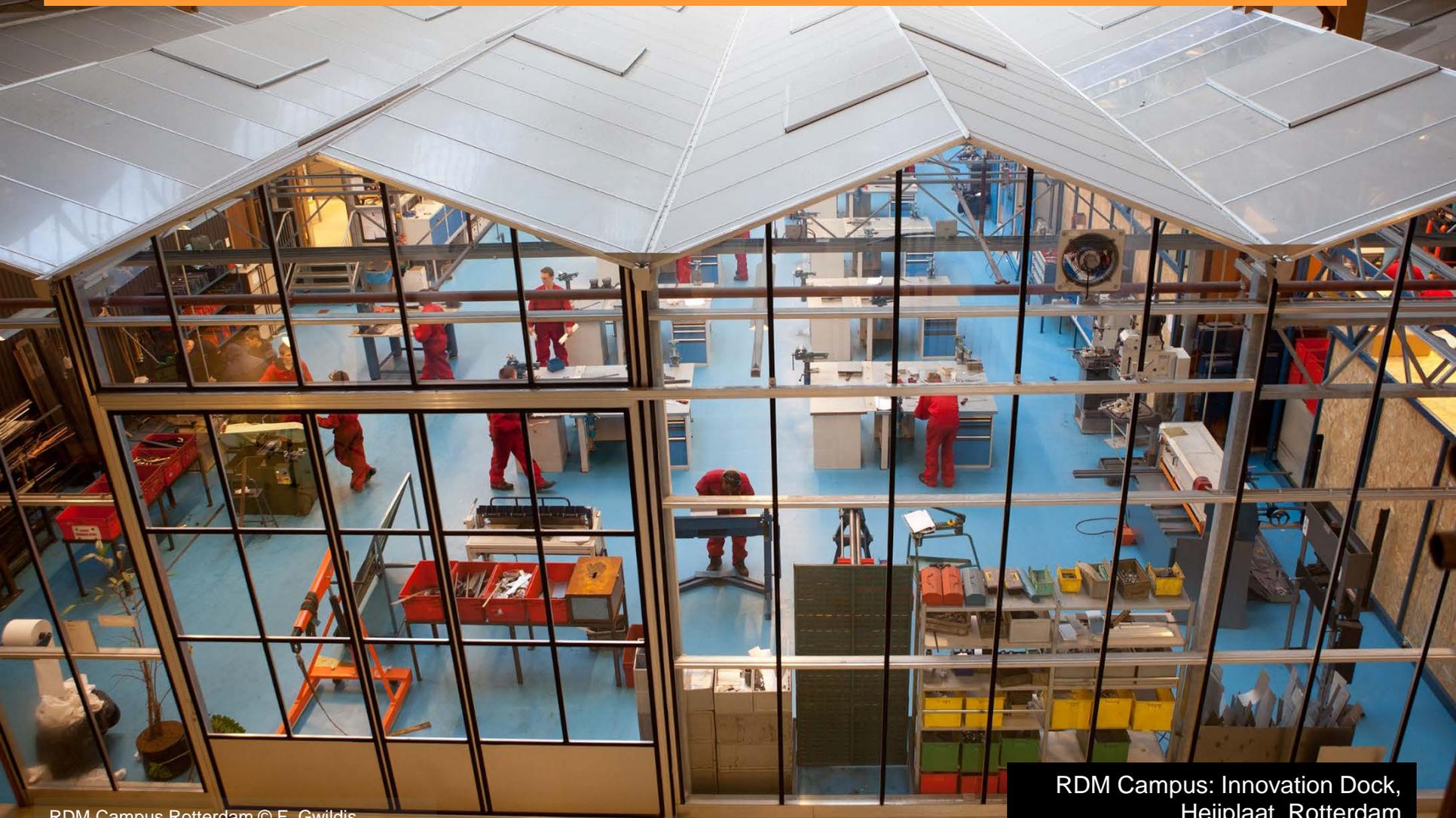
Urbane Produktion in Neuen Mischgebieten:

Standortuntersuchung/ Entwicklung urbaner, gemischt genutzter Quartiere (Wohnen und Arbeiten),
Entwicklung und Förderung neuer Konzepte zugunsten Urbaner Produktion und Urbanen Handwerks



Innovationscampus:

Kooperative Standortentwicklung für einen Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbepark unter städtebaulichen, wirtschaftlichen und finanziellen Aspekten („STEP II“)





GARAGENWIRTSCHAFT. Von den Start-ups der Industrialisierung zu Gründern und Kreativen der Koproduktiven Stadt

„Garagenkultur“ ist das neue It-Word. Das „Prinzip Garage“ hat sich durchgesetzt. Frühen „Garagenkulturen“ der Gründerzeit folgten – bedingt durch technologische Umbrüche und neue Basisinnovationen im Zuge weiterer Industrialisierungswellen und Konjunkturzyklen – neue Unternehmensgründungen und der Ausbau industriell-produktiver Netzwerke und Konzernstrukturen. Im Sinne einer „neuen Garagenkultur“ und „urbanen Produktionsformen“ wird heute – im Zeitalter von Informations- und Kommunikationstechnologien, Biotechnologie, Nanotechnologie, Robotik und Internet der Dinge - verstärkt technologische Flexibilität gefordert. Auch die großen Konzerne setzen zunehmend auf flexible, kreative und selbstverantwortliche Entwicklungseinheiten und innovative Start-up-Kultur. Die Idee der Produktiven Stadt setzt sich mehr und mehr in die Köpfe. Koproduktive Stadtentwickler arbeiten an unterschiedlichsten neuen „Orten der Arbeit“ und produzieren damit „Stadt“. Allein was fehlt in der „Hauptstadt der Nutzungskonkurrenzen“ sind Räume und Infrastruktur für Gründer und Kreative. Hier müssen wir ansetzen.

*Wir wollen an die Tradition der „Garagenkultur“
des 1880er wie auch der 1970er Jahre
anknüpfen. Wir wollen das „Prinzip Garage“ auf
Stadt und Region anwenden.*



GARAGENWIRTSCHAFT. Von den Start-ups der Industrialisierung zu Gründern und Kreativen der Koproductiven Stadt

Metallwerkstätten und Chemielabore waren die Start-ups in Hochzeiten der Industrialisierung. In den sich rasch industrialisierenden Städten des späten 19. Jahrhunderts gingen aus dieser Start-up- und Garagenkultur große Unternehmen hervor. Natürlich gab es neben den großen Gewinnern auch viele Verlierer. Experimentierfreudigkeit, Wagemut und Unternehmertum kennzeichneten diese Epoche der „Gründerzeit“. Mit gerade mal 25 Jahren gründete Robert Bosch sein „Start-up“ und baute es in politisch turbulenter Zeit zu einem Weltunternehmen aus. Das Unternehmen mit Robert Bosch GmbH und Robert Bosch Stiftung GmbH bewältigte seit Ende des 19. Jahrhunderts die Diversifizierung vom handwerklich produzierenden Automobilzulieferer hin zum weltweit tätigen Elektro-technik-Konzern. Der Geist der Zukunft ist auch in vielen „Garagen“ und Entwicklungslaboren auch andersorts und in den folgenden Jahrzehnten entstanden (z.B. Microsoft, Hewlett-Packard, Apple Computers). „Apple-Stories“ gab es vielfach im deutschen Südwesten – die heutigen Konzerne Daimler, Bosch, Mahle, Lapp, Stihl oder Trumpf sind hier nur die bekanntesten. Viele heutige Weltmarktführer haben in der Region Stuttgart ihre Wurzeln („hidden champions“).

Das „Prinzip Garage“ hat sich durchgesetzt. Frühen „Garagenkulturen“ der Gründerzeit folgten – bedingt durch technologische Umbrüche und neue Basisinnovationen im Zuge weiterer Industrialisierungswellen und Konjunkturzyklen – neue Unternehmensgründungen und der Ausbau industriell-produktiver Netzwerke und Konzernstrukturen. Im Sinne einer neuen „Garagenkultur“, flankiert durch „urbane“ Produktionsformen, wird im Zeitalter von Informations- und Kommunikationstechnologien, Biotechnologie, Nanotechnologie, Robotik und Inter-

net der Dinge - verstärkt technologische Flexibilität gefordert, dies auch zusehends in den großen Konzernen. Daimler und Bosch setzen heute zusehends auf flexible, kleinteilige, kreative und zunehmend selbstverantwortliche Entwicklungseinheiten, interessieren sich für die Arbeitskultur von Start-ups, fördern Freiräume fürs Experimentieren und Wachsen – weitgehend ohne die organisatorischen Einschränkungen eines Konzerns. Siemens fördert heute über ihre neue Unternehmenseinheit „Next-47“ (anknüpfend an das 1847 gegründete „Start-up“ Siemens) Start-up-Kulturen mit einer Milliarde Euro.

Garagenkultur

Wir wollen an die Tradition der „Garagenkultur“ des 1880er wie auch der 1970er Jahre anknüpfen. Wir wollen dieses „Prinzip Garage“ auf Stadt und Region anwenden. Die Zukunft der Arbeit und ihre räumliche Verortung werden in unterschiedlichsten Facetten skizziert und diskutiert. Am Industriestandort Stuttgart, in den Gewerbequartieren mit Handwerk, Baugewerbe oder Stadtwirtschaft. Mit hybriden Nutzungskonstellationen, an kreativen Standorten. Die Produktive StadtRegion bildet hierfür die übergreifende konzeptionelle Klammer, um grundlegende Entwicklungen und Veränderungen in der Arbeitswelt (u. a. Industrie 4.0, urbane Produktion), in sozialen und wirtschaftlichen Netzwerken und im räumlichen Kontext der Stadt zu erörtern. Damit verbunden sind u.a. folgende Fragestellungen: Wie und wo arbeiten wir morgen? Was sehen die künftigen Rahmenbedingungen für Arbeitnehmer und Unternehmen aus? Was sind die Perspektiven der Stadtgesellschaft von Morgen? Wie gehen wir in Zukunft mit unseren Standortreserven um? Wo haben wir noch Räume für Experimente, für Forschung und Entwicklung? Wo entstehen Kreativität und Innovation, und welche Räume benötigen wir dafür? Und: Brauchen wir neben hochwertigen Gewerbeflächen und urbanen Arbeitsquartieren nicht auch eine neue „Garagenwirtschaft“ der Bastler und Erfinder?

Industrieregion mit kreativwirtschaftlicher Durchdringung

„Stuttgart ist eine Industrieregion mit starker kreativwirtschaftlicher Durchdringung“ (Veit Haug). Kreativwirtschaft und Industrie bedingen einander. Was noch fehlt, sind vermehrt strukturierte Raum- und Förderangebote insbesondere für Gründerfirmen, Start-ups und junge Unternehmen. Umso wichtiger ist es, Räume für kreativwirtschaftliche Nutzungen und spezifische Raumangebote für Existenzgründer zu schaffen, in denen sich neue Produktionsformen und Geschäftsmodelle entfalten können. Die Kreativwirtschaft in der Region Stuttgart – geprägt durch die Teilbranchen Animationsfilm, Visualisierung, Special Effects, Werbung, Kommunikation und Medien, Verlagswesen, Architektur und Design – ist gekennzeichnet durch eine starke Netzwerkorientierung und Kollaborationsneigung der Akteure. Dementsprechend besteht ein Bedarf, solche kollaborativen Arbeitsformen auch räumlich abzubilden.

Gründer- und Technologiezentren bieten gute Voraussetzungen, um die Entwicklung junger Firmen in ausgewählten Innovationsfeldern zu fördern. Um eine größere Dynamik bei kreativwirtschaftlichen Neugründungen und der Entwicklung neuer Geschäftsmodelle zu erreichen, ist neben gezielter Gründerförderung auch ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren, urban geprägten Flächen und Räumen in allen Teilbranchen erforderlich. Die Besonderheiten der kreativwirtschaftlichen Flächenbedarfe, ein relativ begrenzter Markt überwiegend auf privatem Engagement beruhender Raumangebote, aber auch die Eigendynamik kreativwirtschaftlicher Nutzungs- und Raumkonzepte erfordern eine intensivere Flankierung durch eine aktive kommunale Kreativflächenpolitik in Stuttgart.

Der Entwicklungsansatz „Garagenwirtschaft“ ließe sich auch als regionales Konzept zur Entwicklung und Vernetzung dezentraler vitaler Gründerzentrenquartiere in der StadtRegion

Stuttgart interpretieren. Ein regionales Gründerzentren-Netzwerk, aufgefädelt an den Stadtbahn- und S-Bahn-Achsenknoten oder -Endpunkten des Verkehrs- und Tarifverbundes Region Stuttgart (VVS), würde aus einer kommunalen Kreativförderstrategie eine regionale machen – und die kommunalen Partner mit den regionalen Partnern WRS und VRS verbinden!

Make(r) City

Stuttgart versteht sich als aktive und produktive Stadt in einer aktiven und produktiven StadtRegion. Hierfür brauchen wir künftig eine vielfältige Wirtschaftsflächenstrategie - hier kommt es auf die richtige kreativ-produktive „Mischung“ an. Die Bandbreite an produktiven und kreativen Aktivitäten ist auszuloten: Das Spektrum umfasst – neben Traditionsunternehmen der Industrie, des Mittelstands und des Handwerks – „urbane Pioniere“ und Zwischennutzer, aber auch neue „Raumunternehmer“. Wenn die kreativ-produktive Nischenkultur gefördert wird, könnten neue Innovationsökologien und -landschaften am Standort entstehen. Der Wandel von Industrie- und Gewerbequartieren zu (gewerblichen) Büro- und Kreativquartieren ist vielerorts am Standort Stuttgart ablesbar (z.B. im Kübler-Areal, im Kreativareal K32 oder im Concordia-Areal). Primäres Operationsfeld ist der „Produktionsraum Quartier“ (wo Kreative und Raumunternehmer selbst produktiv werden und Raum „produzieren“). Denken wir weniger in Schubladen! Hier besteht die Chance zu kollaborativer Raumproduktion.

Kreativwirtschaft und klassische industrieorientierte Unternehmen bedingen einander. Trotz zahlreicher Erfolge fehlt es nach wie vor an ausreichender und breit gefächerter Gründerförderung, an bezahlbaren zentrumsnahen Flächen und Räumen, an kommerziell entlasteten Flächen und vorkommerziellen kreativen Milieus als Orte des Wandels und der



Wagenhallen | Container City
Innerer Nordbahnhof, Stuttgart-Nord

Inspiration, aber auch an skalierbaren Raumangeboten und sozialen Orten als Inkubatoren. Flächenbedarfe sind breit gefächert. Es bedarf somit „atmender“, wachsender Flächen. Nachfrage besteht vor allem nach besonderen Standortqualitäten, neuen Flächentypen (Maker Spaces, Pop-up Spaces, Fab Labs, Themen-Hubs z.B. für den Bereich Games) und informellen Räumen jeglicher Art. Offenheit ist dabei Entwicklungsbedingung für jede größere Standortentwicklung.

Aktivposten der Produktiven Stadt sind mitunter die Stuttgarter Kreativareale. In überwiegend urbanen Kontexten durch Gewerbebetriebe aufgesiedelt, in Folge des Strukturwandels aufgegeben oder verlagert, wurden sie durch Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie der IT- und Start-up-Kultur in Beschlag genommen: Kübler-Areal, Concordia-Areal oder Kulturpark Berg im Stuttgarter Osten, Waldbaur-Areal und L22 im Westen, Wizemann-Areal und K32 in Bad Cannstatt oder MKI-Areal und IMWERK 8 in Feuerbach. Zwischenutzer an weiteren Kreativstandorten am Innenstadtrand und in einzelnen tradierten Gewerbequartieren nutzen – wo irgend möglich – ihre Chance. Dies alles sind teils experimentelle, teils hochprofessionelle Orte des Austestens neuer Kollaborations- und Arbeitsformen, und es sind zugleich Impulsgeber für die jeweiligen Quartiere und für gewünschte Transformationsprozesse.

Für das neue Stadtquartier ROSENSTEIN wurden 2019 mit einem internationalen Wettbewerb städtebauliche Entwicklungschancen ausgelotet und neue dynamische Stadtfelder identifiziert. Im Umfeld des Kulturproduktionsortes WAGENHALLEN soll sich künftig eine „Maker-City“, ein neues hybrides Kreativquartier für Wohnen und Arbeiten, herausbilden.

Die Idee der Produktiven Stadt findet sich bereits in vielen lokalen Initiativen und Projekten der letzten Jahre. Im früheren Pfeleiderer-Areal am Inneren Nordbahnhof waren interims-

weise die IT-Laboranten des „Shackspace“ aktiv, eine bunte Hacker-Truppe, die ihre experimentelle Spielwiese zwischenzeitlich im Quartier Wangen-Nord (Viehwasen) aufgezogen hat und sich zusehends professionalisiert. Südlich davon haben sich in den letzten Jahren auch Technologie- und IT-Unternehmer im ehemaligen Kodak-Areal (Business Campus Wangen) einquartiert, ihre Aktivitäten strahlen inzwischen ins gewerbegeprägte Umfeld von Wangen-Süd und Hedelfingen aus.

Koproduktive Stadtentwickler sind aber auch unter den Stadtinitiativen zu finden, die sich in den letzten Jahren um den Stadtdiskurs verdient gemacht haben (u.a. Netzwerk STADTLÜCKEN, Projektraum LOTTE, Interventionsraum, Occupy Villa Berg). Insbesondere die STADTLÜCKEN setzen sich seit 2017 intensiv mit einer alternativen Stadtentwicklung am Österreichischen Platz auseinandergesetzt und bespielen den Raum unter der Paulinenbrücke mit einer Bandbreite an Aktionen.

Ausblick: Mehr Stadtproduktion!

Für die stadträumlichen Auswirkungen der technologischen und ökonomischen Entwicklungstrends sind vor allem Veränderungen der Flächennachfrage durch neue Formen gewerblicher Nutzungen bedeutsam: Um innovative, wissensintensive, individualisierte und kreative Produkte kooperativ, d.h. im engen Austausch mit Kooperationspartnern und möglichst nahe am Kunden, zu entwickeln – über Branchen und Sektorengrenzen hinaus – bedarf es spezifischer Organisationsformen. Die Zusammenarbeit ist projekt- und produktbezogen, d.h. zeitlich begrenzt und flexibel organisiert. Für die gemeinsame Entwicklung von Ideen und Produkten ist der wechselseitige Zugang zu Wissen, Ressourcen und Technologien ausschlaggebend. „Open Creative Labs“ (wie beispielsweise „Coworking Spaces“, „Fab Labs“ oder „Maker Spaces“) sind Orte, die diese Erfordernisse erfüllen. Sie entstehen an Standorten mit hohen Vernetzungsmöglichkeiten, wie sie

attraktive Großstädte aufgrund ihrer Agglomerationseffekte bieten können, und an Standorten, die den Bedürfnissen und Vorstellungen hochqualifizierter Fachkräfte entsprechen. Dies sind vor allem integrierte, Nutzungsgemischte und urbane Lagen.

Die neuen Formen gewerblicher Nutzungen schließen auch spezifische Formen der (industriellen) Produktion mit ein. Kleinteilige, hoch individualisierte Massenfertigung ist durch die Entwicklung emissionsarmer Produktionsverfahren (additive Verfahren, 3-D-Drucker) an Nutzungsgemischten Standorten denkbar und möglich – zumindest in bestimmten Wertschöpfungsstufen wie beispielsweise der Produktion von Prototypen beim Kunden oder der Endmontage/ Konfiguration kundenindividueller Produkte.

Wurde über viele Jahre die industrielle Produktion an den Stadtrand verlagert, steht „urbane Produktion“ in vielen wachsenden Großstädten zumindest in der Fachdiskussion auf der Agenda. In der aktuellen Flächennachfrage schlagen sich diese Formen des neuen Arbeitens bisher noch nicht in einer für die gesamtstädtische Planung relevanten Größenordnung nieder. Sie haben aber hohe Symbolkraft für die Zukunftsfähigkeit des Standorts und verleihen neuen, innovativen Entwicklungen Sichtbarkeit in der Stadt. Die Entwicklung von Ideen und Produkten, neuen Raumangeboten und neuen Formaten ist daher nicht nur Gründern und Startups zu überlassen. Hierfür bedarf es neuer Räume und geeigneter Infrastruktur, und dies bald.



Container City Wagenhallen © Frank Gwildis

AnsprechpartnerInnen im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Stuttgart:

Frank Gwildis | Stadtentwicklung

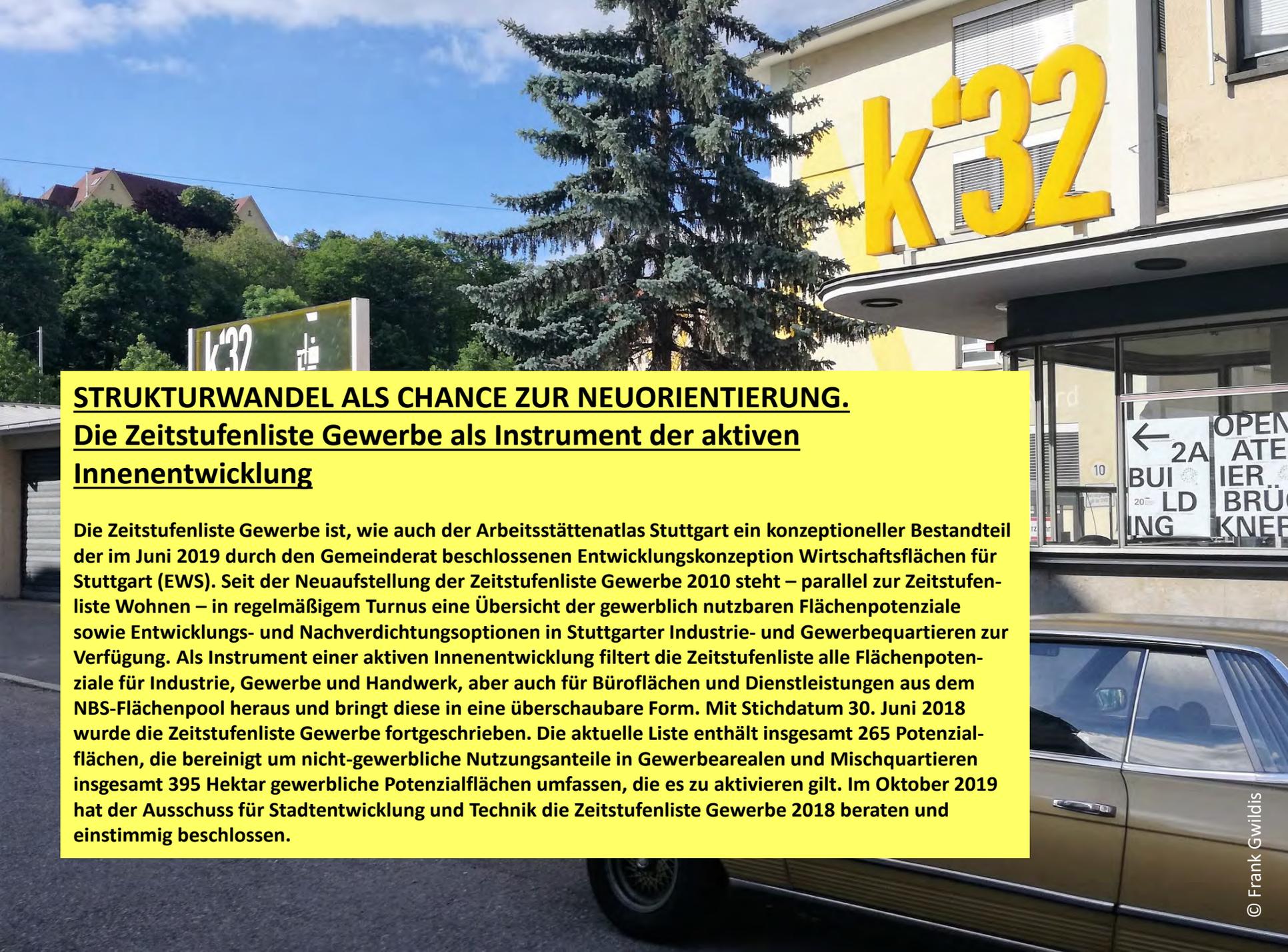
T: 0711-216 20047 | frank.gwildis@stuttgart.de

Charlotte Schweyer | Stadtentwicklung

T: 0711-216 20048 | charlotte.schweyer@stuttgart.de



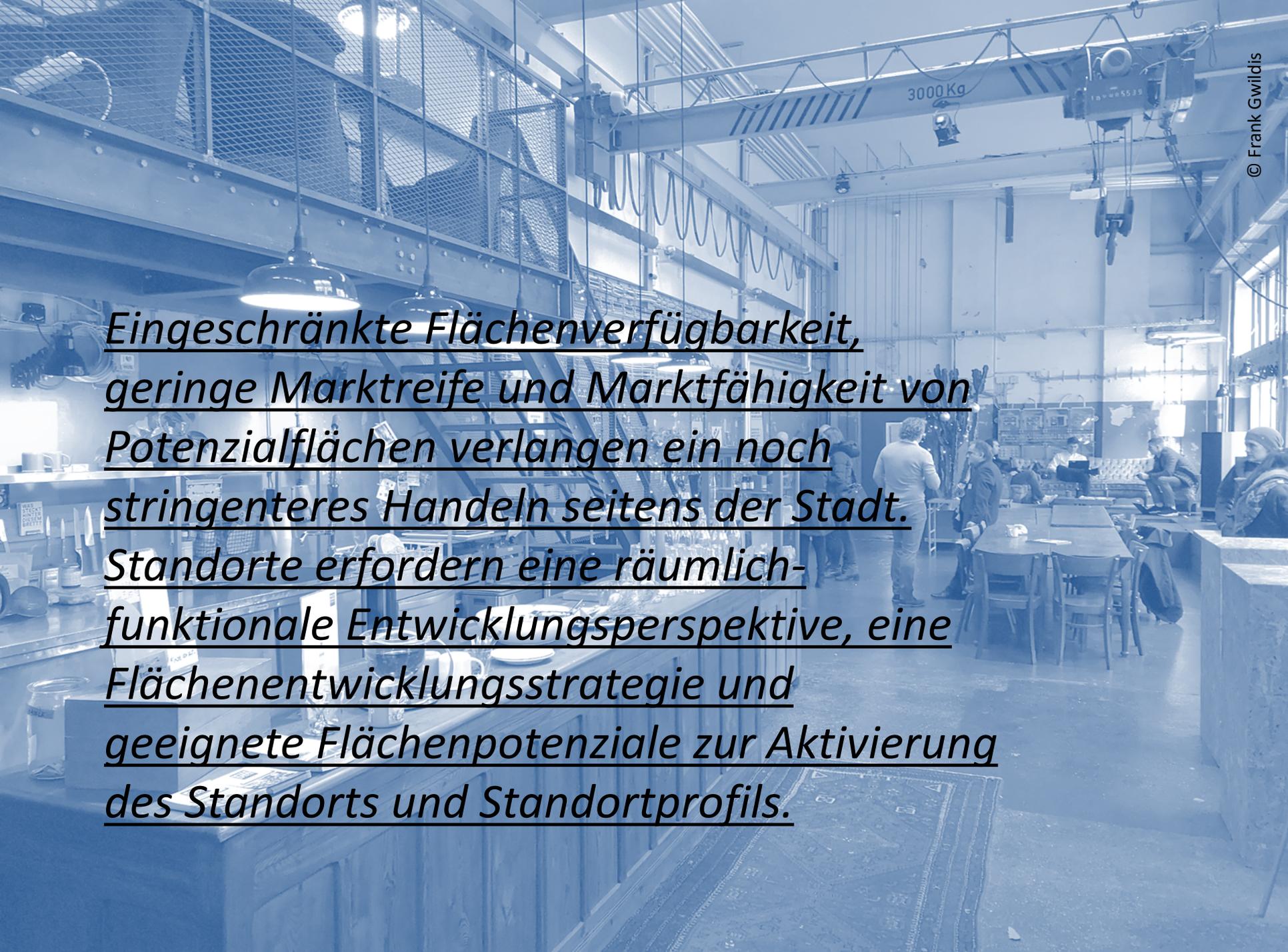
Wagenhallen | Container City
Innerer Nordbahnhof, Stuttgart-Nord



STRUKTURWANDEL ALS CHANCE ZUR NEUORIENTIERUNG.

Die Zeitstufenliste Gewerbe als Instrument der aktiven Innenentwicklung

Die Zeitstufenliste Gewerbe ist, wie auch der Arbeitsstättenatlas Stuttgart ein konzeptioneller Bestandteil der im Juni 2019 durch den Gemeinderat beschlossenen Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS). Seit der Neuauflistung der Zeitstufenliste Gewerbe 2010 steht – parallel zur Zeitstufenliste Wohnen – in regelmäßigem Turnus eine Übersicht der gewerblich nutzbaren Flächenpotenziale sowie Entwicklungs- und Nachverdichtungsoptionen in Stuttgarter Industrie- und Gewerbequartieren zur Verfügung. Als Instrument einer aktiven Innenentwicklung filtert die Zeitstufenliste alle Flächenpotenziale für Industrie, Gewerbe und Handwerk, aber auch für Büroflächen und Dienstleistungen aus dem NBS-Flächenpool heraus und bringt diese in eine überschaubare Form. Mit Stichdatum 30. Juni 2018 wurde die Zeitstufenliste Gewerbe fortgeschrieben. Die aktuelle Liste enthält insgesamt 265 Potenzialflächen, die bereinigt um nicht-gewerbliche Nutzungsanteile in Gewerbearealen und Mischquartieren insgesamt 395 Hektar gewerbliche Potenzialflächen umfassen, die es zu aktivieren gilt. Im Oktober 2019 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik die Zeitstufenliste Gewerbe 2018 beraten und einstimmig beschlossen.



Eingeschränkte Flächenverfügbarkeit,
geringe Marktreife und Marktfähigkeit von
Potenzialflächen verlangen ein noch
stringenteres Handeln seitens der Stadt.
Standorte erfordern eine räumlich-
funktionale Entwicklungsperspektive, eine
Flächenentwicklungsstrategie und
geeignete Flächenpotenziale zur Aktivierung
des Standorts und Standortprofils.

STRUKTURWANDEL ALS CHANCE ZUR NEUORIENTIERUNG. Die Zeitstufenliste Gewerbe als Instrument der aktiven Innenentwicklung

In den frühen 1990er Jahren waren die Landeshauptstadt und die Region Stuttgart von massiven Arbeitsplatzverlusten betroffen, ausgelöst durch einen umfassenden und andauernden wirtschaftlichen Strukturwandel. Dieser Strukturwandel wurde ab Mitte der 1990er Jahre von neuen Wachstumsprozessen des produzierenden Gewerbes, aber auch der Dienstleistungsbranchen begleitet. Er löste Flächenumwandlungen und Standortverlagerungen innerhalb von Stadt und Region sowie – dem bundesdeutschen Trend folgend – eine Suburbanisierung von Gewerbebetrieben aufgrund von Bodenpreisunterschieden und Flächenverfügbarkeiten für die Expansion aus. Mit diesen Veränderungsprozessen in den Arbeitsstättengebieten verbunden waren zusehends vereinzelte Qualifizierungsprozesse, die höhere bauliche Dichten, aber insbesondere auch höhere Arbeitsplatzdichten durch arbeitsplatzintensivere Unternehmen (z. B. Bürogewerbe, Dienstleistungen oder Kreativwirtschaft) nach sich zogen mit der Konsequenz, dass viele Gewerbebestände heute intensiver als früher genutzt werden. Der Verlust an Produktionsflächen konnte seitdem zum Teil durch einen Gewinn an Dienstleistungsflächen und eine Nutzungsintensivierung (mehr Arbeitsplätze/Umsatz pro Hektar, aber auch höheres Verkehrsaufkommen) aufgefangen werden.

Stuttgart zeichnet sich heute (wieder und noch) ungebrochen als innovativer Standort mit starker Wirtschaftskraft, ausgeprägter Forschungslandschaft sowie Innovationspotenzial aus. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist - gemeinsam mit der Region Stuttgart - durch einen robusten Arbeitsmarkt, ihren besonderen Branchenmix mit einer starken Investitionsgüterindustrie, ihrer Exportstärke, einem hohem Innovationspotenzial sowie durch großen Erholungswert geprägt. Ins Gewicht fallen dabei

insbesondere die hohe Patentintensität, ein hoher Ingenieurs- und FuE-Beschäftigtenanteil (Forschung und Entwicklung), leistungsfähige Groß- und Mittelunternehmen in exportstarken Technologiebereichen, ein dichtes Hochschulnetz im Verbund mit außeruniversitären Einrichtungen und Förderaktivitäten im Bereich des Clustermanagements. Eine besondere Dynamik entfalten in den letzten Jahren die unternehmensorientierten Dienstleistungen, die sich stark auf die Schlüsselbranchen Automobilwirtschaft und Maschinenbau beziehen. Insgesamt ist eine deutliche Zunahme der wissens- und IKT-basierten Dienstleistungen festzustellen.

Innovativer Standort mit starker Wirtschaftskraft

Seitens der Stadt wird grundsätzlich das Ziel verfolgt, gewerbliche Bauflächen im Sinne der Förderung der Wirtschaft und einer ausgewogenen gesamtstädtischen Nutzungsbalance zu sichern. Das Stadtentwicklungskonzept Stuttgart sieht vor, die industriellen Kerne nachhaltig zu sichern und Schwerpunkträume für die Entwicklung des Gewerbes und der Industrie zu profilieren. In einzelnen Fällen bedeutender Unternehmen wurde nicht nur die Sicherung der „industriellen Kerne“, sondern auch eine Arrondierung von Industriestandorten vorgenommen. Neben der expliziten Standortsicherung traditioneller Industrie- und Produktionsstandorte (z. B. in Feuerbach-Ost oder in Zuffenhausen-West) erfolgte an vielen Standorten eine Ansiedlung mit höherwertigem Gewerbe. Dessen ungeachtet stehen derzeit nahezu keine größeren oder zusammenhängenden Flächen für lärmintensives Gewerbe oder mit 24-Stunden-Betrieb, die eine GI-Ausweisung erfordern, für Neuansiedlungen zur Verfügung. Insgesamt gilt daher, auch künftig das Flächen- und Standortmanagement mit den Unternehmen zu verbessern, für einzelne Problembereiche Ersatzflächen zu identifizieren und nach Möglichkeit auf Standortverlagerungen in Standortnähe hinzuarbeiten.

Aktivierung von Transformationsräumen

Unterm Strich sind allerdings - neben der Sicherung der industriellen Kerne und gewerblicher Bauflächen sowie der Entwicklung neuer urbaner Arbeitsstättenkonzepte - zunehmend sogenannte „Transformationsräume“ (d.h. Umstrukturierungsbereiche in den Arbeitsstättengebieten und ihren Umfeldern) als zentrale Aufgabenfelder in den Blick getreten. Für diese Bereiche müssen kooperative und kreative Lösungen entwickelt werden. Neben einer standortgerechten und stadtentwicklungspolitisch adäquaten kommunalen Flächenpolitik ist eine nachhaltige Strategie im Umgang mit dem Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen zu entwickeln. Gewerbestandorte sind dauerhaft für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen, Handwerk und lokale Ökonomie bereitzuhalten und zu qualifizieren.

Der Anfang der neunziger Jahre entwickelte planerische Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird in Stuttgart konsequent angewendet. Der bodenpolitische Entwicklungsansatz geht davon aus, dass der Flächenbedarf durch die vorhandenen Bauflächenpotenziale im Grundsatz gedeckt werden kann. Damit diese Potenziale aber auch tatsächlich entwickelt werden, muss die Flächenaktivierung oberste Priorität haben. Potenzialflächen mit sehr komplexen Entwicklungshemmnissen sowie mit großer Bedeutung für die Stadtentwicklung und Deckung wichtiger städtischer Bedarfe können in städtischer Eigentümerschaft adäquater entwickelt werden. Der Strategieansatz sieht daher vor, diese Flächen zu identifizieren, zu erwerben und die Flächenentwicklung aktiv durch entsprechende Maßnahmen zu managen. Durch eine ganzheitliche Innenentwicklungsstrategie kann es gelingen, die Entwicklungsbedarfe der Stadt Stuttgart auf vorhandenen Bestandsflächen zu decken.

Instrument der aktiven Innenentwicklung

In regelmäßigem Turnus (erstmal 2010, zuletzt 2014) wird parallel zum NBS-Lagebericht und zur Zeitstufenliste Wohnen eine Zeitstufenliste Gewerbe erstellt, regelmäßig fortgeschrieben und dem Gemeinderat präsentiert. Hier werden alle planerisch aktivierbaren Gewerbeflächenpotenziale erfasst, die sich aus dem Flächennutzungsplan Stuttgart und faktischen Änderungen im Bestand ergeben. Arbeitsgrundlage und Bezug ist das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS).

Die Zeitstufenliste Gewerbe ist - wie der Arbeitsstättenatlas Stuttgart - konzeptioneller Bestandteil der gesamtstädtischen Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS). Die Zeitstufenliste dient der Transparenz und der Information des Gewerbe- und Büroimmobilienmarktes über die planerisch aktivierbaren Gewerbeflächenpotenziale.

Als aktives Instrument der Innenentwicklung ist sie Grundlage für das koordinierte Flächenmanagement, die Flächenrevitalisierung und die Flächenpriorisierung hinsichtlich der Bereitstellung, Aktivierung und Vermarktung gewerblich nutzbarer Areale und Gewerbeflächen(-anteile). Nicht zuletzt dient sie als Grundlage insbesondere für die Wirtschaftsförderung sowie für die Fortschreibung von Fachplanungen und Förderprogrammen und die Infrastrukturvorsorge.

Flächenpotenziale sind allerdings nicht gleichzusetzen mit verfügbaren und vermarktbareren Flächen. Oft bedarf es umfangreicher Vorarbeiten oder Initiativen, um diese dem Markt zuzuführen oder es besteht keine Bereitschaft der Eigentümer, das Flächenpotenzial auszuschöpfen.



Wizemann Areal, Gewerbequartier Pragstraße, Stuttgart-Bad Cannstatt



Transformationsquartier Pragstraße, Wizemann Areal
Stuttgart-Bad Cannstatt

395 Hektar Gewerbeflächenpotenzial

Zum Stichtag 30. Juni 2018 enthielt das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) insgesamt 363 entwickelbare Potenzialflächen im Umfang von insgesamt 549 Hektar. Für die Flächenkulisse potenziell gewerblich nutzbarer Flächen und Areale wurden insgesamt 278 Flächen im Umfang von knapp 500 Hektar aus dem NBS untersucht. Die um nicht-gewerbliche Nutzungsanteile bereinigte Zeitstufenliste Gewerbe 2018 enthält insgesamt 265 Einzelflächen im Umfang von 395 Hektar.

Die Einordnung der Zeitstufenliste Gewerbe in den Kontext der im Juni 2019 durch den Gemeinderat beschlossenen Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) ermöglicht es, dieses Instrument stärker als bisher in strategische Überlegungen zur Gewerbeflächenentwicklung und Standortaktivierung heranzuziehen. Mit der Erhöhung der Flächeneffizienz und der Aktivierung von Flächenpotenzialen sind zwei der zentralen Handlungsfelder benannt. Die in der Zeitstufenliste Gewerbe 2018 identifizierten gewerblichen Flächenpotenziale (395 Hektar) sind überwiegend als gewerbliche Verdichtungs- und Umstrukturierungspotenziale zu verstehen. Potenziale, die eine nennenswerte flächige Ausweitung einfacher gewerblicher Aktivitäten wie Logistik oder Produktion erlauben, bestehen dagegen kaum. Bei einer Vielzahl von gewerblichen Potenzialflächen liegen erhebliche Entwicklungshemmnisse vor, sei es durch geringes Veränderungsinteresse bei den Eigentümern, sei es, dass Flächen als Entwicklungsreserven großer und mittlerer Unternehmen zurückgehalten werden. Insbesondere die Großunternehmen betreiben i. d. R. ihr eigenes Flächenmanagement und kümmern sich selbst um Erwerb und Flächenentwicklung.

Wie auch schon vor vier Jahren deutlich erkennbar, ist dieser Umfang an Flächenpotenzialen Resultat des andauernden und

sich in den letzten Jahren verschärfenden wirtschaftlichen Strukturwandels. Dieser ist bedingt durch neue Entwicklungsoptionen für die zunehmend nachgefragten, städtebaulich integrierten Lagen sowie durch die Verlagerung und Neusortierung von Standorten und Nutzungen innerhalb von Stadt und Region. Räumliche Schwerpunkte bilden nach wie vor die bestehenden industriegewerblichen Cluster und großen Arbeitsstättengebiete.

Auch im NBS-Lagebericht 2018 wurde darauf hingewiesen, dass der Aufwand der Flächenaktivierung immer größer wird. Durch den starken Rückgang der kurzfristig verfügbaren Bauflächenpotenziale entsteht in den kommenden Jahren ein Angebotsdefizit an Innenentwicklungspotenzialen. Der Nachfragedruck nach Flächen für die unterschiedlichen Nutzungen in Stuttgart ist ungebrochen groß, so dass selbst schwierig entwickelbare Bauflächenpotenziale das Interesse von Investoren und Projektentwicklern wecken. Um der hohen Nachfrage nach Bauflächen auch in Zukunft Rechnung zu tragen und im Gegenzug der Innenentwicklung weiterhin Vorrang zu gewährleisten, müssen mittlerweile verstärkt Flächen in den Fokus genommen werden, die bisher nicht oder als schwer entwickelbare Potenzialflächen erfasst wurden und sich durch komplexere Hemmnisse auszeichnen. Dies verlangt ein Umdenken bei der Ermittlung, der Definition und der Aktivierungsstrategie von Bauflächenpotenzialen.

Wo kann, wo muss die Stadt aktiv werden?

Eingeschränkte Flächenverfügbarkeit, geringe Marktreife und Marktfähigkeit von Potenzialflächen verlangen ein noch stringenteres Handeln seitens der Stadt. Standorte erfordern eine räumlich-funktionale Entwicklungsperspektive, eine Flächenentwicklungsstrategie und geeignete Flächenpotenziale zur Aktivierung des Standorts und Standortprofils.

Entwicklungsreserven (Reserveflächen großer Unternehmen) sind nachhaltig zu sichern und bei Bedarf zu aktivieren. Nachverdichtungspotenziale sind zur Erhöhung der Flächeneffizienz auszuschöpfen. Zur Förderung spezifischer Nutzergruppen sind entsprechende Entwicklungsangebote (z. B. zielgruppenspezifische Flächen-/ Raumangebote) zu machen, gezielt Standort- und Quartiersentwicklungen zu initiieren und zu betreiben. Als Katalysatoren könnten ggf. eine Entwicklungsagentur oder eine Projektentwicklungsgesellschaft mit der Quartiers- bzw. Standortentwicklung von „produktiven Quartieren“ beauftragt werden, z. B. um urbane Produktionsquartiere, innovative Gewerbehöfe oder gemischt genutzte Quartiere zu initiieren und zu betreiben.

Eine aktive Flächenpolitik ist angesichts der dauerhaft angespannten Flächensituation in Stuttgart daher unerlässlich. Bauflächenpotenziale in kommunalen Eigentum sind seit 2011 rückläufig. Die Sicherung und Entwicklung von Flächen in städtischer Regie ist ein wesentlicher Bestandteil einer aktiven Bodenpolitik und nachhaltigen Wirtschaftsförderung. Eine kommunale Flächenpolitik und die Entwicklung eines Flächenpools erhöhen letztlich den Einfluss auf Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich städtebaulicher Qualitätssicherung, Standortprofilierung und Förderung von Zielgruppen. Zur Unterstützung der Projektentwicklung (z. B. Ankauf zur Flächenaktivierung, Neuordnung im spezifischen Einzelfall) ist die aktive Liegenschaftspolitik daher von hoher Bedeutung.

Die Entwicklung spezifischer Raumangebote zur Förderung innovativer, technik-affiner Kleinunternehmen, z. B. aus dem Bereich IT (Technologie-Campus oder Technologie-Zentrum) sowie sonstiger Unternehmensgründungen/ Start-Ups in der Form branchenbezogener oder branchenübergreifender Gründerzentren, sollte ein weiterer Schwerpunkt sein. Dies könnte durch den Aufbau von (weiteren) Kreativzentren flankiert werden.

Der Auf- und Ausbau eines professionellen Gewerbegebiets- und Flächenentwicklungsmanagements stellt darüber hinaus ein wichtiges Begleitinstrument der Wirtschaftsflächensicherung und Standortentwicklung dar.

Weitere Informationen zur Zeitstufenliste Gewerbe und zur Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) sind zu finden unter:

www.stuttgart.de/stadtplanung/ews

AnsprechpartnerInnen im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Stuttgart:

Frank Gwildis | Stadtentwicklung

T: 0711-216 20047 | frank.gwildis@stuttgart.de

Charlotte Schweyer | Stadtentwicklung

T: 0711-216 20048 | charlotte.schweyer@stuttgart.de



Gewerbequartier Feuerbach Ost,
Siemensstraße (Flint Group Area)



☎ 0711/840

www.od-automobile.de

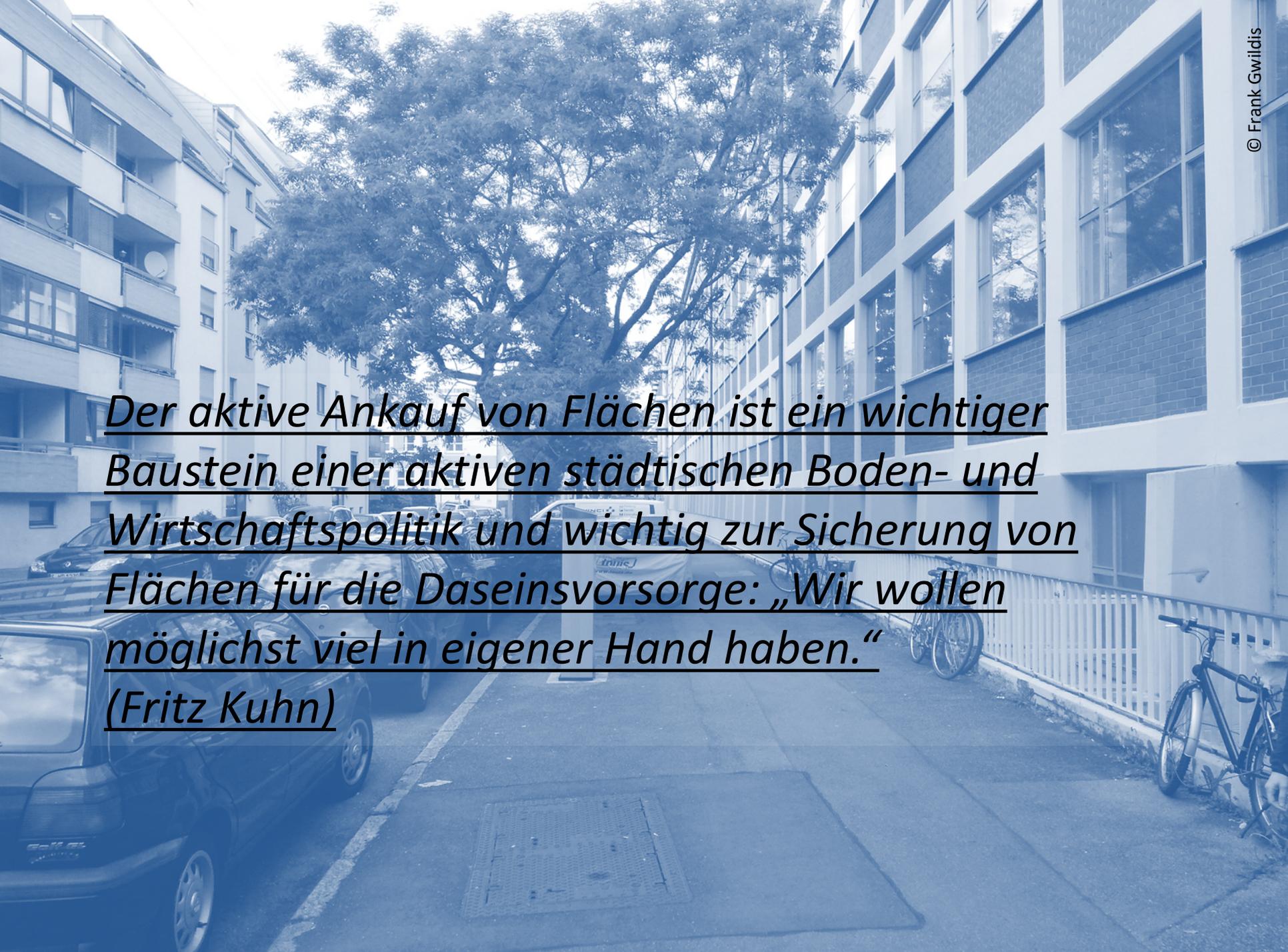
AUTO CHECK

Transformationsquartier Bludenzer- / Bregenzer Straße,
Feuerbach Mitte

OD-Automobil

HERAUSFORDERUNG INNENENTWICKLUNG. Lagebericht 2018 zum Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)

Die Landeshauptstadt Stuttgart setzt seit vielen Jahren bei der Siedlungsentwicklung auf den Grundsatz der Innenentwicklung – und dies erfolgreich. Vor dem Hintergrund der andauernd hohen Nachfrage nach Bauflächen dieses Ziel aufrechtzuerhalten und nicht auf die vermeintlich einfachere Lösung der Außenentwicklung zu setzen, erfordert viel Überzeugungsarbeit. Das Prinzip der Innenentwicklung ist facettenreich und wirkt sich auf viele Bereiche der nachhaltigen Stadtentwicklung positiv aus. So bilden kompakte Siedlungsstrukturen mit einer guten Nutzungsmischung beispielsweise die Grundlage für eine urbane und nachhaltige Mobilität. Da die Attraktivität von Städten maßgeblich durch ihren Verkehr beeinflusst wird, fällt diesem Aspekt der Innenentwicklung, insbesondere in Stuttgart, eine große Bedeutung zu. Zudem ergeben sich durch Innenentwicklungsmaßnahmen viele Möglichkeiten, den Siedlungsbestand aufzuwerten und städtebauliche Defizite zu beheben. Ziel des aktuellen Lageberichts ist es, die Innenentwicklungsstrategie der Landeshauptstadt Stuttgart zu unterstützen und darzustellen, wo Anpassungen erforderlich sind, um weiterhin erfolgreich Innenentwicklung zu betreiben.



Der aktive Ankauf von Flächen ist ein wichtiger Baustein einer aktiven städtischen Boden- und Wirtschaftspolitik und wichtig zur Sicherung von Flächen für die Daseinsvorsorge: „Wir wollen möglichst viel in eigener Hand haben.“
(Fritz Kuhn)

HERAUSFORDERUNG INNENENTWICKLUNG. Lagebericht 2018 zum Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)

Die Landeshauptstadt Stuttgart setzt seit mehreren Jahren bei der Siedlungsentwicklung erfolgreich auf den Grundsatz der Innenentwicklung. Dieses Ziel - vor dem Hintergrund der andauernd hohen Nachfrage nach Bauflächen – aufrechtzuerhalten und nicht auf die vermeintlich einfachere Lösung der Außenentwicklung zu setzen, erfordert viel Überzeugungsarbeit. Das Prinzip der Innenentwicklung ist sehr facettenreich und wirkt sich auf viele Bereiche der nachhaltigen Stadtentwicklung positiv aus. So bilden kompakte Siedlungsstrukturen mit einer guten Nutzungsmischung beispielsweise die Grundlage für eine urbane und nachhaltige Mobilität. Da die Attraktivität von Städten maßgeblich durch ihren Verkehr beeinflusst wird, fällt diesem Aspekt der Innenentwicklung, insbesondere in Stuttgart, eine große Bedeutung zu. Zudem ergeben sich durch Innenentwicklungsmaßnahmen viele Möglichkeiten, den Siedlungsbestand aufzuwerten und städtebauliche Defizite zu beheben.

Die zentrale Frage der Innenentwicklung wird auch zukünftig sein, ob es uns gelingt, innovative und dem Ort angemessene Lösungen der Innenentwicklung zu finden und diese als Chance zur Aufwertung des Bestandes zu begreifen. Das Ziel muss dabei sein, Verbesserungen im Bestand durch punktuelle Ergänzungen herbeizuführen aber auch vor Maßnahmen des Stadtumbaus und unkonventionellen Ansätzen, wie der Überbauung von technischen Infrastrukturanlagen, nicht zurückzuschrecken.

Der vorliegende Lagebericht zum Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart stellt den aktuellen Stand mit Stichdatum 30. Juni 2018 dar und erscheint regelmäßig alle drei Jahre. Der Bericht zeigt, wie sich die Bauflächenpotenziale zur

Nachverdichtung in Stuttgart, im Vergleich zu den Vorjahren verändert haben, wie viele Bauflächenpotenziale neu hinzugekommen sind und wie viele baufertiggestellt wurden. Ziel des Lageberichts ist es, die Innenentwicklungsstrategie der Landeshauptstadt Stuttgart zu unterstützen und darzustellen, wo Anpassungen erforderlich sind, um weiterhin erfolgreich Innenentwicklung zu betreiben.

Herausforderungen der Innenentwicklung

Die Stuttgarter Gemarkung besteht zu etwa 50% aus Siedlungsfläche und zu 50% aus Fläche für Landwirtschaft, Wald, Gewässer und Erholungsfläche. An dieser Tatsache orientiert sich der wirksame Flächennutzungsplan und setzt konsequent auf die Innenentwicklung und das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS), um die Flächenentwicklungsbedarfe abzudecken.

Auch der immer deutlicher werdende Klimawandel macht einen behutsamen Umgang mit bestehenden Freiflächen und damit verbundenen Bodenressourcen im Außen- und Innenbereich zwingend erforderlich. Daher ist die Stadtentwicklungsstrategie „Innen- vor Außenentwicklung“, auch weiterhin, die aus Sicht einer Nachhaltigen Stadtentwicklung, richtige Planungsstrategie. Zur Unterstützung dieser Strategie ist das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart ein wichtiges Instrument. Sämtliche Bauflächenpotenziale im Innenbereich Stuttgarts werden dazu erhoben und die planerischen Rahmenbedingungen festgelegt und abgestimmt.

Durch die hohe Nachfrage nach Bauflächen und den steigenden Druck Bauflächen für die Siedlungsentwicklung bereitzustellen, wird es immer wichtiger, die Bauflächenpotenziale gezielt zu mobilisieren, indem die Entwicklungshemmnisse wie z.B. Altlasten und privatrechtliche Verpflichtungen abgebaut werden.

Zentrale Ergebnisse und Erkenntnisse

Die Stuttgarter Innenentwicklungspotenziale haben sich in den letzten Jahren rein quantitativ betrachtet kaum verändert.

Festgestellt werden konnte ein geringer Rückgang von 2,8 %. Es kamen in etwa gleich viele neue Bauflächenpotenziale hinzu wie baulich fertiggestellt wurden. Auffallend ist der erhebliche Rückgang sowohl an kurzfristig verfügbaren Wohnbauflächenpotenzialen als auch an mittelfristig verfügbaren gewerblichen Bauflächenpotenzialen. Die neu als Potenzialflächen aufgenommenen EnBW-Flächen an der B10/14 gleichen den Verlust an Potenzialflächen zwar rein rechnerisch aus, stehen zeitlich jedoch deutlich später zur Verfügung.

Es können folgende zentrale Ergebnisse aus dem Lagebericht festgehalten werden:

- Insgesamt haben sich die Bauflächenpotenziale in 2018 (549 Hektar) im Vergleich zum vorherigen Lagebericht 2015 (565 Hektar) nur unwesentlich verändert – die Bauflächenpotenziale sind um 2,8 % zurückgegangen.
- Im Berichtszeitraum (2015 – 2018) wurden etwa 14 % (79 Hektar) der im Lagebericht 2015 gelisteten Bauflächenpotenziale baufertiggestellt.
- Etwa 19 % der zum Stichtag 30. Juni 2018 dokumentierten Bauflächenpotenziale wurden als neue Potenziale in die Datenbank aufgenommen.
- Bei den Bauflächenpotenzialen für Wohnen sind die sofort verfügbaren Potenziale deutlich von 33 Hektar auf 10 Hektar zurückgegangen.
- Die Bauflächenpotenziale für Gewerbe haben sich um 52 Hektar von 229 Hektar auf 177 Hektar erheblich verringert.
- Die kommunalen Bauflächenpotenziale (Flächen im Eigentum der Stadt) gingen kontinuierlich seit 2011 um 24 %, von 124 Hektar auf 94 Hektar, zurück.

Das Monitoring des Nachhaltigen Bauflächenmanagements zeigt darüber hinaus, dass der Aufwand der Flächenaktivierung mittlerweile immer größer wird. Dabei ist der Nachfrage- druck nach Flächen für die unterschiedlichen Nutzungen in Stuttgart ungebrochen groß, so dass selbst schwierig entwickelbare Bauflächenpotenziale das Interesse von Investoren und Projektentwicklern wecken. Die Flächen mit den geringsten Entwicklungshemmnissen wurden bereits in den letzten Jahren, seitdem der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf der Innenentwicklung liegt und seit dem aufkommenden Interesse des Immobilienmarktes nach innerstädtischen und urbanen Lagen, entwickelt. Dies betraf v.a. Flächen, die zuvor gewerblich, als Krankenhausstandort oder als Stellplatzfläche genutzt wurden. Darunter fallen z.B. zahlreiche Bürostandorte in Innenstadtrandlage, Produktions-, Kleingewerbe- und Logistikstandorte, Lagerplätze und Betriebshöfe, die ehemaligen Krankenhäuser Frauenklinik in Stuttgart-Ost, das Olga-Krankenhaus in Stuttgart-West oder das Bürgerhospital in Stuttgart-Nord sowie private und städtische Stellplatzflächen (bspw. ehem. Messeparkplatz in Feuerbach).

Handlungsstrategie

Um der hohen Nachfrage nach Bauflächen auch in Zukunft Rechnung zu tragen und im Gegenzug der Innenentwicklung weiterhin Vorrang zu gewähren, müssen mittlerweile verstärkt Flächen in den Fokus genommen werden, die bisher nicht oder als schwer entwickelbare Potenzialflächen erfasst wurden und sich durch komplexere Hemmnisse auszeichnen. Das verlangt auch ein Umdenken bei der Ermittlung, der Definition und der Aktivierungsstrategie von Bauflächenpotenzialen.

Für die Aktivierungsstrategie der Bauflächenpotenziale ist es aber nicht nur relevant, dass die Flächen überhaupt entwickelt werden, sondern auch wie die Potenziale entwickelt werden. „Doppelte Innenentwicklung“ ist der Schlüsselbegriff, wenn es

20

40



um qualitative Innenentwicklung geht. Qualitative Innenentwicklung vereint hohe städtebauliche Dichten mit hoher Qualität des öffentlichen Raums, berücksichtigt ökologische Aspekte wie Artenschutz, Immissionsschutz, Stadtklima, Altlasten sowie Boden- und Grundwasserschutz und stellt die soziale Mischung im Quartier sicher. Zudem müssen die Flächen möglichst schnell und mit der erforderlichen städtebaulichen Qualität und Dichte entwickelt werden. Dazu ist es erforderlich, dass die Stadt eine noch aktivere Rolle in der Entwicklung zumindest solcher Flächen übernimmt, die eine hohe Relevanz für die Stadtentwicklung haben (Flächenpriorisierung).

Durch die konsequente und kontinuierliche Umsetzung der sofort und kurzfristig verfügbaren Bauflächenpotenziale bei gleichzeitig stagnierender Entwicklung der mittel- und langfristig verfügbaren Bauflächenpotenziale entsteht in den kommenden Jahren ein Angebotsdefizit an sofort und kurzfristig umsetzbaren Bauflächenpotenzialen. Damit diesem Trend möglichst frühzeitig und effektiv entgegengewirkt werden kann, ist es zwingend erforderlich, die Bauflächenpotenziale, die heute weitestgehend als „stille Potenziale“ in der NBS-Datenbank geführt werden, gezielt durch ein Flächenentwicklungsmanagement zu aktivieren und zu entwickeln. Unter „stillen Potenzialen“ sind Flächen zu verstehen, die aus stadtplanerischer Sicht Potenziale für die Innenentwicklung darstellen, bei denen aber nicht zwingend eine Entwicklungsabsicht des Eigentümers besteht und/oder das Entwicklungspotenzial nicht auf den ersten Blick erkennbar ist. Hier kann das Flächenentwicklungsmanagement ansetzen und neue Prozesse anstoßen, die im Idealfall in eine Flächenentwicklung münden und zu einer städtebaulichen Qualifizierung der Stadt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung führen. In diesem Zusammenhang sollen die Ergebnisse der „Potenzialanalyse Wohnen“ einen wichtigen Beitrag zur Konkretisierung und Stabilisierung der Potenzialentwicklung bei den Wohnbauflächen der Stadt leisten.

Für eine erfolgreiche Innenentwicklung kommt es auf Ausdauer und langfristige Strategien an. Das städtische Engagement sollte bewusst zeitlich begrenzt sein und sich auf eine „Anschubfunktion“ beschränken. Flächen, bei denen die Entwicklungsmechanismen des freien Marktes greifen, werden explizit von den Aktivierungstätigkeiten ausgenommen.

Weil die für die Innenentwicklung relevanten Akteure wie Eigentümer, Investoren, Stakeholder, Stadtgesellschaft, Politik und Verwaltung nicht dasselbe Bild davon haben, wie sich Bauflächenpotenziale entwickeln können, werden Entwicklungspotenziale häufig nicht aktiviert. Um erfolgreich Bauflächenpotenziale zu entwickeln, ist jedoch genau dies erforderlich. Hier muss die städtische Aktivierungsstrategie ansetzen und konkrete Hilfestellung bieten, indem entsprechende Foren und Formate angeboten werden, in denen ein Austausch über die Entwicklungsziele stattfinden kann. Die Visualisierung der Entwicklungsvorstellungen und die Vermittlung von Bildern unterstützen häufig einen solchen Prozess. Dies kann z. B. über Testentwürfe und Machbarkeitsstudien erfolgen.

Der damit verbundene strategische Ansatz der Potenzialflächenaktivierung zielt darauf ab, die für die Umsetzung wichtigen Akteure zusammenzubringen, sie zu überzeugen, zu vernetzen und zu gemeinsamem Handeln zu animieren. Es wird aber nicht ausreichen, nur die Akteure zu ermitteln und an einen Tisch zu bringen. Wichtig ist, dass alle Akteure auch dasselbe erreichen möchten. Hierzu ist es wichtig, die jeweiligen Interessen der Akteure zu kennen. Zur Überzeugungsarbeit gehört es auch, Anreize zu schaffen und Angebote zu machen.

Wesentliche Bausteine einer dementsprechenden Handlungsstrategie

- Flächenpriorisierung
- Klärung der Entwicklungshemmnisse und Aufzeigen von Möglichkeiten ihrer Überwindung (ggf. Vergabe von Machbarkeitsstudien)
- Erzeugen von städtebaulichen Bildern in verschiedenen Varianten (ggf. Vergabe von Testentwürfen)
- Gezielte Ansprache der Eigentümer, Koordination der Akteure und Ermitteln der Entwicklungsinteressen
- Im Einzelfall: Einbettung in übergeordnete Rahmen- und Strukturpläne

Der **bodenpolitische Entwicklungsansatz** sieht daher vor:

1. diese Flächen zu identifizieren,
2. möglichst zu erwerben und
3. die Flächenentwicklung aktiv durch entsprechende Maßnahmen zu managen.

Beim Quartier am Wiener Platz (ehem. Schoch-Areal) wurde dieses Vorgehen bereits erfolgreich praktiziert. Auf Basis der Erkenntnisse des aktuellen NBS-Lageberichts geht die Verwaltung davon aus, dass die Entwicklungsbedarfe der Stadt auch künftig über ein Angebot an Bestandsflächen gedeckt werden können.

Aktive Innenentwicklung – Flächenentwicklungsmanagement

Ziel ist es, die Stuttgarter Innenentwicklungspotenziale in der Art und Weise zu aktivieren, dass genügend Bauflächen bereitstehen, um den festgelegten Bedarf für Wohnen, soziale Infrastruktur und Gewerbe zu decken. Im Schnitt verbleibt eine NBS-Fläche - von der Erhebung bis zur Baufertigstellung - etwa 7 Jahre in der Datenbank. Aufgrund der komplexer werdenden Entwicklungshemmnisse ist in Zukunft mit einer durchschnittlich längeren Entwicklungszeit zu rechnen.

Ziel ist es, die Stuttgarter Innenentwicklungspotenziale in der Art und Weise zu aktivieren, dass genügend Bauflächen bereitstehen, um den jeweils festgelegten Bedarf für Wohnen, soziale Infrastruktur und Gewerbe zu decken. Im Schnitt verbleibt eine NBS-Fläche - von Erhebung der Potenzialfläche bis zur Baufertigstellung - etwa 7 Jahre in der Datenbank. Aufgrund der komplexer werdenden Entwicklungshemmnisse auf den Bauflächenpotenzialen ist in Zukunft mit einer im Durchschnitt längeren Entwicklungszeit zu rechnen.

Durch den starken Rückgang der sofort und kurzfristig verfügbaren Bauflächenpotenziale, vor allem bei Wohnbauflächen, zeichnet sich ein Angebotsdefizit an Innenentwicklungspotenzialen in den kommenden Jahren ab. Damit diesem Trend möglichst frühzeitig und effektiv entgegengewirkt werden kann, ist es zwingend erforderlich, die Bauflächenpotenziale, die heute weitestgehend als „stille Potenziale“ in der NBS-Datenbank geführt werden, gezielt durch ein Flächenentwicklungsmanagement zu aktivieren und in Entwicklung zu bringen. Unter „stillen Potenzialen“ sind Flächen zu verstehen, die aus stadtplanerischer Sicht Potenziale für die Innenentwicklung darstellen, bei denen aber nicht zwingend eine Entwicklungsabsicht des Eigentümers vorhanden und/oder das Entwicklungspotential nicht auf den ersten Blick erkennbar ist. Dazu zählen u.a. untergenutzte Areale, wie beispielsweise ebenerdige Parkplatzflächen und Flächen, auf denen aus städtebaulicher Sicht höhere Geschossflächen verträglich oder baurechtlich zulässig wären. Hier kann das Flächenentwicklungsmanagement ansetzen und neue Prozesse anstoßen, die im Idealfall in eine Flächenentwicklung münden und zu einer städtebaulichen Qualifizierung der Stadt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung führen.

Dabei geht es nicht nur um Nachverdichtung und quantitative Bedarfserfüllung, sondern auch um guten Städtebau und nachhaltige Stadtentwicklung. Im Sinne der Doppelten



The Seven,
München

leo Business Campus,
Stuttgart

LB BW Immobilien

Wir bauen
Stadt.

LAUTENSCHLAGER AREAL
Stuttgart

Transformationsquartier Lautenschlager Straße,
Stuttgart-Mitte

Innenentwicklung soll es bei der Entwicklung der Potenziale auch zu einer Verbesserung der ökologischen Situation, der Gestaltungs- und Nutzungsqualität der Freiräume sowie der sozialen Mischung kommen. Langfristig kann eine Innenentwicklungsstrategie nur dann erfolgreich sein, wenn es gelingt, behutsam nachzuverdichten und einen Mehrwert für das Bestandquartier mit seinen Bewohnern und Nutzern zu erreichen.

Aktive städtische Bodenpolitik

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, sind die Bauflächenpotenziale im kommunalen Eigentum seit 2011 rückläufig. Der Anteil der kommunalen Bauflächenpotenziale ging in diesem Zeitraum um 24 % zurück, im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der privaten Bauflächenpotenziale um 8 % zu.

In den vergangenen Jahren wurden immer wieder große kommunale Liegenschaften durch strukturelle Veränderungen für eine Neuordnung frei, die dann zur Bebauung an Investoren veräußert wurden. Dabei wurden Ziele der Stadt, wie geförderter Wohnungsbau und die Verwirklichung sozialer Infrastruktur, umgesetzt. Die prominentesten Beispiele hierfür sind das Olga-Areal in Stuttgart-West, der NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt, das ehem. Messe-Areal am Killesberg und das Quartier am Wiener Platz (ehem. Schoch-Areal) in Stuttgart-Feuerbach. Im gleichen Zeitraum wurden jedoch nicht im gleichen Maße neue Bauflächen durch die Stadt erworben.

Der Verkauf kommunaler Grundstücke an Investoren kann dann problematisch sein, wenn die Stadt nicht genügend Flächenreserven vorhält, um spezifische Flächenbedarfe, z. B. für den geförderten Wohnungsbau, für soziale Infrastruktur, für Existenzgründer, Forschung, Kleingewerbe und Handwerk bereit stellen zu können oder wenn die spezifischen Bedarfe bei der Vergabe nicht entsprechend berücksichtigt werden.

Bestimmte junge Unternehmen und Branchen, die sich erst am Markt etablieren müssen, sowie weniger zahlungskräftige Gewerbe- und Handwerksbetriebe finden in Stuttgart kaum Entwicklungsflächen und suchen sich daher Standorte außerhalb Stuttgarts. Damit geht die Landeshauptstadt Stuttgart das Risiko ein, neue Branchen und Innovationen an andere Regionen zu verlieren und Entwicklungstrends zu verpassen.

Ein weiteres gewichtiges Argument dafür, Bauflächenpotenziale im kommunalen Eigentum zu entwickeln, ist der größere Einfluss auf die Neuentwicklung. Gerade die Innenentwicklung wird nur dann von den Bewohnern akzeptiert und führt nur dann zu einem wirklichen Zugewinn im Sinne der Nachhaltigen Stadtentwicklung, wenn die städtebaulich-freiräumliche, die soziale sowie die ökologische Qualität der Innenentwicklungsprojekte entsprechend hoch ist. Die Landeshauptstadt Stuttgart bedient sich hierzu verschiedener Qualitätssicherungsinstrumente und setzt diese auch ein.

Der aktive Ankauf von Flächen ist somit ein wichtiger Baustein einer aktiven städtischen Boden- und Wirtschaftspolitik und wichtig zur Sicherung von Flächen für die Daseinsvorsorge. Damit diese erfolgreich sein kann, ist eine langfristige und strategische Ankaufstrategie erforderlich. Diese Bodenpolitik muss insbesondere auch in der Lage sein, den Schwachpunkt der Kommune beim Erwerb von Flächen, nämlich das Unterliegen mit dem Verkehrswert gegenüber gängigen Marktpreisen, auszugleichen. Die quantitativen und qualitativen Ziele einer strategischen Bodenpolitik zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen werden zeitnah in der AG NBS abgestimmt. In der Arbeitsgruppe sind das Liegenschaftsamt, die Wirtschaftsförderung, das Amt für Umweltschutz sowie das Amt für Stadtentwicklung und Wohnen vertreten.

Ein effektives Instrument, mit dem die Kommune bei konsequentem Gebrauch eine aktive Grundstücks politik betreiben kann, ist u.a. das besondere Vorkaufsrecht, vorausgesetzt es existieren genügend Satzungsgebiete, insbesondere nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Es handelt sich hierbei um Gebiete, in denen städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Betracht gezogen werden. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat für alle Vorranggebiete der Stadterneuerung (SVG-Gebiete) aufgrund der Festlegung als Satzung ein kommunales Vorkaufsrecht.

Es besteht die Überlegung, dass für NBS-Flächen oder Bereiche mit mehreren NBS-Flächen, die für die Innenentwicklung besondere Bedeutung haben, entsprechend den SVG-Gebieten Satzungen mit besonderem Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen. Die Entscheidung über die für die Stadtentwicklung besonders relevanten Potenziale werden in der AG NBS getroffen.

Der Zeitdruck für die kurzfristige Bereitstellung von Bauflächenpotenzialen ist momentan sehr groß und wird durch den gleichzeitigen Rückgang der kurz- bis mittelfristig verfügbaren NBS-Flächen für Wohnen und Gewerbe verschärft. Um Angebot und Nachfrage nach Bauflächen wieder einander anzunähern, ist eine Strategie zum aktiven Flächenankauf erforderlich. Gleichzeitig gilt es, die Aktivierungstätigkeit zu intensivieren und ausreichend finanzielle und personelle Ressourcen zur Flächenaktivierung zur Verfügung zu stellen.



AnsprechpartnerInnen im Amt für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart:

Philipp Walter | Stadtentwicklung

T: 0711-216 20056 | philipp.walter@stuttgart.de

Dominika Pawliczek-Lauer | Stadtentwicklung

T: 0711-216 20055 | dominika.pawliczek-lauer@stuttgart.de

Nina Elidjani | Stadtentwicklung

T: 0711-216 20055 | nina.elidjani@stuttgart.de



Transformationsquartier Eberhardstraße/ Steinstraße, Stuttgart-Mitte



The image shows a person's hand pointing to a specific area on an aerial map of an industrial park. The map is laid out on a table and is surrounded by several black labels with white text, including 'GEBIETSEINGANG', 'MARKTPLATZ', and 'GEMÜTLICHES'. There are also some orange and pink sticky notes and a green marker on the table. The map itself shows a dense industrial area with various buildings, roads, and green spaces.

MIT KOOPERATIVEM GEWERBEGBIETSMANAGEMENT ZU PRODUKTIVEN STANDORTEN. Bericht zu Projekten des Gewerbe- gebietsmanagements aus dem SynergiePark, Feuerbach-Ost und Weilimdorf

Die Transformationsprozesse in den Gewerbegebieten werden zunehmend sichtbar und erfordern einen kommunalen Handlungsansatz zur aktiven Gestaltung und gesteuerten Weiterentwicklung der Standorte. Basis und Handlungsansatz ist die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS), die die Etablierung des Gewerbegebietsmanagements als ein zentrales Leitprojekt empfiehlt und vom Gemeinderat im Juni 2019 einstimmig beschlossen wurde. In den zurückliegenden zwei Jahren wurde das Stuttgarter Modell „Kooperatives Gewerbegebietsmanagement“ in der Verwaltung mit externen Partnern und den Unternehmen vor Ort konzipiert und ausgebaut. Diese modellhafte Strategie für die großen Gewerbequartiere in Stuttgart soll künftig etabliert und fortentwickelt werden – mit kooperativem Gewerbegebietsmanagement zu produktiven Standorten.

Der eingeleitete Prozess zum Aufbau eines Gewerbegebietsmanagements erfordert die Schaffung einer dauerhaften Managementstruktur. Die Akteursdialoge mit EigentümerInnen, UnternehmerInnen und beteiligten Ämtern haben abgestimmte Maßnahmenkonzepte hervorgebracht. Zusätzliche Ressourcen sind nun Voraussetzung für die operative Umsetzung des Gewerbegebietsmanagements in ausgewählten Quartieren.

MIT KOOPERATIVEM GEWERBEGEBIETSMANAGEMENT ZU PRODUKTIVEN STANDORTEN. Bericht zu Projekten des Gewerbegebietsmanagements aus dem Synergie-Park, Feuerbach-Ost und Weilimdorf

Bereits vor Beschlussfassung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) hatte der Gemeinderat im Dezember 2015 eine auf vier Jahre befristete Stelle zur Umsetzung der Konzeption geschaffen. So wurde in den vergangenen drei Jahren das Stuttgarter Modell „Kooperatives Gewerbegebietsmanagement“ erarbeitet und pilothaft an den Standorten SynergiePark in Vaihingen/Möhringen und Feuerbach-Ost etabliert. In 2019 wurde dieses Modell auch auf das Gewerbegebiet Weilimdorf übertragen. Diese vorbereitenden Prozesse an den Standorten zeigen im Ergebnis die künftig umzusetzenden Maßnahmen und die dazu nötigen Rahmenbedingungen auf. Weiterhin haben die bisherigen Prozesse gezeigt, dass das Modell des kommunalen Gewerbegebietsmanagements im Tandem sowohl mit der Stadtplanung als der Wirtschaftsförderung umgesetzt werden muss, um sichtbare und spürbare Erfolge in der Themenbreite zu leisten. Das Modell findet bereits in der Entwicklungsphase bundesweite Beachtung.

Um sowohl den räumlich planerischen, infrastrukturellen Herausforderungen der Transformationsstandorte zu begegnen und gleichzeitig auch die nötige strukturelle und organisatorische Begleitung und Weiterentwicklung mit den Akteuren vor Ort zu organisieren, basiert der Stuttgarter Ansatz des Gewerbegebietsmanagements auf zwei Säulen: der planerischen Weiterentwicklung der Gebiete und der klassisch wirtschaftsfördernden Tätigkeit mit intensivem Kontakt zu den Unternehmen. Die Verknüpfung beider Themenbereiche und die operative Umsetzung wird durch zwei Gebietsmanager im Tandem ab dem Jahr 2020 ermöglicht.

Ansatz und Ziele des Stuttgarter Modells „Kooperatives Gewerbegebietsmanagement“

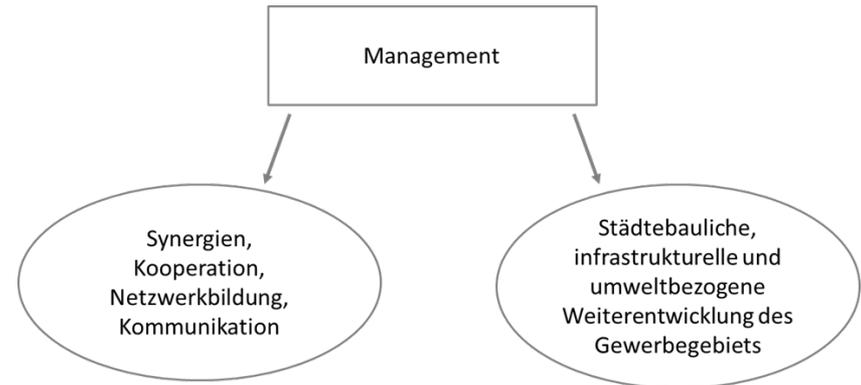


Abb.: Stuttgarter Modell „Kooperatives Gewerbegebietsmanagement“

Wesentliche Ziele des Kooperativen Gewerbegebietsmanagements in Stuttgart sind die Stärkung und Weiterentwicklung der Standorte, die strategische Steuerung und das Management der Infrastrukturanpassung, der Flächenentwicklung, der betrieblichen Mobilität und des nachhaltigen Umbaus sowie die Initiierung, Koordinierung und Umsetzung von dazu nötigen abgestimmten Maßnahmen.

Die Beratung, Koordination und Moderation und Ansprechpartner für alle Akteure wird das Gewerbegebietsmanagement vor Ort übernehmen. Dabei soll auch die Funktion des „Sprachrohrs“ stark in den Vordergrund gehoben werden, um gemeinsam vorhandene Potenziale sowie die Schaffung von Synergien und Kooperationen zwischen Unternehmen sowie Unternehmen und Stadtverwaltung und weiteren Akteuren zu befördern. Die Umsetzung wird interdisziplinär erfolgen. Neue Gewerbegebietsmanagement-Standorte sollen kontinuierlich in die Bearbeitungskulisse aufgenommen werden.

Projektstruktur

Die Etablierung des Gewerbegebietsmanagements wurde von 2017 bis 2019 federführend durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung erarbeitet.

Eine ämterübergreifende Projektgruppe wurde als wesentliches Steuerungsinstrument etabliert. So wurden frühzeitig Themen und Akteure zusammengeführt und abgestimmt, eine Ansprache aller Unternehmer und Eigentümer aus einer Hand wurde ermöglicht. Bedarfsorientiert wird die Steuerungsgruppe um weitere verwaltungsinterne Experten ergänzt. Bei der Entwicklung und Etablierung weiterer Standorte sind weitere lokale Partner hinzuzuziehen.

Der Etablierungsprozess des Gewerbegebietsmanagements ist auf einem dialogischen Verfahren aufgebaut. Verschiedene relevante Betriebe wurden befragt, beraten und möglichst hinsichtlich ihrer Veränderungs- und Kooperationsbereitschaft motiviert. Die Befragung ausgewählter Akteure in den Gebieten (je ca. 20 Interviews) erfolgte kontinuierlich seit 2017 durch leitfadengestützte Interviews. Projekt-Websites wurden eingerichtet. Immobilieneigentümer und Unternehmer können sich damit über das Gebietsmanagement und dessen Ziele sowie Fortschritte stetig informieren.

Im Zuge regelmäßiger Gebietskonferenzen vor Ort in den jeweiligen Gebieten, unter breiter Einbeziehung lokaler öffentlicher und privater Akteure, wurden Handlungsfelder und zugehörige Handlungsprogramme mit Einzelmaßnahmen zur Umsetzung definiert. Die Handlungsprogramme gilt es nun ab dem Jahr 2020 in der dann startenden operativen Phase kontinuierlich umzusetzen und weiterzuentwickeln.



Abb.: Handlungsfelder des Kooperativen Gewerbegebietsmanagements

Ergebnisse und Erkenntnisse

Nach der gut zweijährigen Vorbereitungs- und Erprobungsphase an den Standorten SynergiePark und Feuerbach-Ost kann die operative Umsetzung des Gewerbegebietsmanagements aufgenommen werden.

Aus den erarbeiteten Handlungsprogrammen für die einzelnen Standorte wurden erste Maßnahmen bereits angeschoben oder umgesetzt. Beispielhaft ist das Gestaltungskonzept „Ehemaliger Gleisbogen Feuerbach-Ost“ zu nennen. Nach Abschluss der Konzepterstellung steht nun als nächster Schritt die Vor- und Entwurfsplanung für Teilbereiche an.

Im Ergebnis können folgende Erkenntnisse aus den Projekten festgehalten werden:

- Die planerischen Ansätze in Gewerbegebieten kommen bei den Eigentümern und Unternehmern sehr gut an.
- Die Installation eines „Kümmersers“ als ein Schlüsselinstrument wird als essenziell angesehen. Die regelmäßige Information, Kommunikation und Bündelung von Themen und Handlungsansätzen kann so gesteuert werden.



- Als Hauptaufgabe des Gewerbegebietsmanagements kann die Initiierung, Koordination und Organisation von Einzelprojekten genannt werden.
- Weiterhin hat sich durch die hohe Interdisziplinarität der Themen und Beteiligten ein hoher Bedarf nach ämterübergreifender Abstimmung und Koordination gezeigt. Durch die Bildung standortbezogener Steuerungsgruppen kann die Herausforderung der interdisziplinären Aufgabenstellungen in den Gebieten begegnet werden. Im Wesentlichen sind die Belange folgender Ämter und Abteilungen berührt und sind daher beständiges Mitglied in der Steuerungsgruppen: Wirtschaftsförderung (Kooperation, Netzwerkbildung, Kommunikation) und Stadtplanung (Weiterentwicklung baulich/ planerisch/ infrastrukturell), Verkehr/ Mobilität und Energiewirtschaft.
- Eine arbeitsintensive Gewinnung und Einbeziehung ansässiger Akteure für Einzelmaßnahmen ist notwendig, um das kooperative Gewerbegebietsmanagement vor Ort zu etablieren. Dies ist auch als kontinuierliche Aufgabe fortzusetzen. Das Gewerbegebietsmanagement muss daher zur permanenten Standortentwicklung und Begleitung fortgesetzt werden.
- Wesentlich zum Gelingen des Gewerbegebietsmanagements ist der regelmäßige intensive Kontakt und Austausch zu den Unternehmen und Eigentümern. Die Kommunikation mit Eigentümern und Unternehmern, bspw. in Form der Gebietskonferenzen, wurde erfolgreich etabliert und muss kontinuierlich fortgeführt werden.

Ausblick / Umsetzungsperspektive

Der eingeleitete Prozess zum Aufbau eines Gewerbegebietsmanagements erfordert die Schaffung einer dauerhaften Managementstruktur. Die Gebietskonferenzen und Akteursdialoge mit EigentümerInnen, UnternehmerInnen und beteiligten Ämtern haben abgestimmte Maßnahmenkonzepte

hervorgebracht, die nun konkretisiert und umgesetzt werden müssen. Zusätzliche Ressourcen sind daher Voraussetzung für die operative Umsetzung des Gewerbegebietsmanagements in den ausgewählten Quartieren.

Das Stuttgarter Modell „Kooperatives Gewerbegebietsmanagement“ wird künftig zwei miteinander verschränkte und kooperierende Bestandteile beinhalten – einerseits ein „Infrastrukturelles Gewerbegebietsmanagement“ (Umsetzung durch Stadtplanung), andererseits ein „Gewerbegebietsmanagement Netzwerk“ (Umsetzung durch Wirtschaftsförderung), die mit jeweils einer zusätzlichen Stelle im Tandem ab 2020 die operative Umsetzung angehen sollen. Neben den Stellenanträgen wurden für die ausgewählten drei Gewerbegebiete – SynergiePark Stuttgart, Feuerbach-Ost und Weilimdorf – gesonderte Projektmittel zur Umsetzung von ersten Schlüsselmaßnahmen beantragt. Diese Mittel beinhalten – neben vertiefenden planerischen Konzepten – auch einen flexiblen Verfügungsfonds, um auch kurzfristig und unbürokratisch Einzelmaßnahmen in den Gebieten anstoßen bzw. kofinanzieren zu können.

Im Rahmen der Haushaltsberatungen 2020/21 wurden jüngst – wie beantragt – zwei Personalstellen und die gesonderten Projektmittel zur Umsetzung des Gewerbegebietsmanagements in Stuttgart zur Verfügung gestellt. Mit ihren Beschlüssen unterstreicht die Stadt Stuttgart erneut ihre Vorreiterrolle beim Gewerbegebietsmanagement in Deutschland. Denn im bundesweiten Vergleich gibt es aktuell nur wenige kommunale Initiativen, die eine derartige Förderung von großen gewerblichen Bestandsquartieren zum Ziel haben.

Ansprechpartnerin im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Stuttgart:

Charlotte Schweyer | Stadtentwicklung

T: 0711-216 20048 | charlotte.schweyer@stuttgart.de





© Charlotte Schweyer

STADTPLANUNGSTUTTIGART
PLANUNGSPRAXIS 10 | APRIL 2020

Impressum

Herausgeber

Landeshauptstadt Stuttgart | Amt für Stadtplanung und Wohnen

Konzeption | Layout | Redaktion

Landeshauptstadt Stuttgart | Amt für Stadtplanung und Wohnen
Redaktionsteam **STADTPLANUNGSTUTTIGART**

Bildnachweis

Landeshauptstadt Stuttgart | Amt für Stadtplanung und Wohnen
div. Bildautoren (siehe Kennzeichnung)

Kontakt | Redaktionsteam **STADTPLANUNGSTUTTIGART**

Herbert Medek | herbert.medek@stuttgart.de

Frank Gwildis | frank.gwildis@stuttgart.de

Timo Kegel | timo.kegel@stuttgart.de

Kreativareal K32, Krefelder Straße
(Stuttgart-Bad Cannstatt)

Kulturproduktionsareal Wagenhallen,
Rosenstein (Stuttgart-Nord) >>

