



Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS)

Entwicklungslinien, Handlungsfelder und Strategieansätze
für eine nachhaltige Gewerbeentwicklung in Stuttgart bis 2030



Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS)

Entwicklungslinien, Handlungsfelder und
Strategieansätze für eine nachhaltige
Gewerbeentwicklung in Stuttgart bis 2030

Endbericht, November 2016

Aktualisierung der Daten

in der Bestandsanalyse (Teil I): April 2019

Vorwort

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 Stuttgart – wie auch 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 keine Alternative. Das primäre Ziel muss daher sein, die begrenzten Ressourcen möglichst effektiv zu nutzen.

Die Wirtschaftsflächen sind ein integraler Bestandteil der Stadt. 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 Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) 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 und neue Geschäftsfelder zu fördern.

Das gute und konstruktive Zusammenwirken von Stadtplanung und städtischer Wirtschaftsförderung hat bemerkenswerte Früchte getragen. Die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart, hier in aufgearbeiteter Form als Bericht vorliegend, ist ein wichtiger Meilenstein für die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes Stuttgart (STEK) und zugleich ein bedeutender Schritt in Richtung einer nachhaltigen Stadt- und Wirtschaftsentwicklung für den Standort Stuttgart.

Wir freuen uns besonders über das große Engagement aus Wirtschaft, Wissenschaft sowie Kultur und danken allen Mitwirkenden dieses umfangreichen Arbeitsprozesses, insbesondere der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS), dem Verband Region Stuttgart (VRS), der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (IHK) und der Handwerkskammer Region Stuttgart!

Bearbeitung

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Dr. Hermann-Lambert Oediger
Frank Gwildis
In Kooperation mit der Abteilung Wirtschaftsförderung
der Landeshauptstadt Stuttgart
Ines Aufrecht

Gutachterteam

Baasner Stadtplaner GmbH, Berlin
Günter Baasner
Karin Charlet-Baasner
Volker Schmidt
IMU Institut GmbH, Stuttgart
Bettina Seibold
Sylvia Stieler
711 Labor für urbane Orte und Prozesse, Stuttgart
Stefan Werrer

Endredaktion

Günter Baasner
Frank Gwildis

Entwurf

Ossenbrunner Wagner Gestaltung GbR

Redaktionsschluss (Daten): 31.12.2015
Berlin/Stuttgart, November 2016 (Bericht)
Aktualisierung Daten: April 2019

www.stuttgart.de
www.stuttgart.de/stadtplanung/ews

Stuttgart 2019

Inhalt

Einführung	8
Zusammenfassung	10
Teil I Bestandsanalyse – Rahmenbedingungen und Schlussfolgerungen	16
1.1 Wirtschaftsstandort Stuttgart: Wirtschaftliche Rahmenbedingungen – Dienstleistungswirtschaft um den industriellen Kern	17
1.2 Raum und Rahmenbedingungen	29
1.3 Fazit der Analyse	45
1.4 Schlussfolgerungen für die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart	46
Teil II Konzept	48
2.1 Wirtschaftspolitischer Orientierungsrahmen für Stuttgart:	49
DIE PRODUKTIVE STADT	
2.2 Handlungsfelder und Zielsetzungen	52
2.3 Räumlicher Masterplan	67
Teil III Entwicklungen und Entwicklungsperspektiven in den Teilräumen	72
3.1 Teilraum Nord mit den Fokusräumen Weilimdorf, Zuffenhausen und Feuerbach	75
3.2 Teilraum Neckar mit den Fokusräumen Obere Neckarvororte und Bad Cannstatt	91
3.3 Teilraum Filder mit den Fokusräumen Vaihingen West und Vaihingen / Möhringen	102
3.4 Teilraum Mitte mit dem Fokusraum Innenstadt	113
Teil IV Leitprojekte	120
4.1 Leitprojekte mit dem Schwerpunkt Stadtplanung und Städtebau	122
4.2 Leitprojekte mit dem Schwerpunkt Management und Kommunikation	133
4.3 Modellvorhaben mit Schwerpunkt Wirtschaftsförderung	144
4.4 Regionale und interkommunale Kooperation	150
4.5 Leitbild und Übersicht geeigneter Räume für Leitprojekte	157
Teil V Handlungsprogramm	160
5.1 Prioritäten	162
5.2 Vorbereitung zur Umsetzung	164
5.3 Personelle und finanzielle Ressourcen	165
5.4 Ausblick	165
Anhang	166
A.1 Verzeichnis der Karten und plangraphischen Darstellungen	167
A.2 Abbildungsverzeichnis	168
A.3 Tabellenverzeichnis	168
A.4 Quellenverzeichnis	169
A.5 Diskussionsprozess	173
A.6 Ansätze der Flächenbedarfsprognose	174

Einführung

Die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) ist eine gesamtstädtische, sektorale Planung, die sich primär mit dem Sektor Industrie und Gewerbe auseinandersetzt. Hinzu kommen wichtige Dienstleistungsstandorte sowie ergänzend Standorte von Kreativwirtschaft sowie Wissenschaft und Lehre. Für die Wirtschaft ebenfalls wichtige Themen wie Einzelhandel oder Tourismus sind jedoch nicht Gegenstand der EWS, sondern gesonderter sektoraler Planungen.

82 Arbeitsstättengebiete mit insgesamt rd. 1.265 ha bilden die engere *Flächenkulisse* der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen. Es handelt sich hierbei v.a. um Gebiete, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Ebenfalls durchgängig aufgenommen sind im Flächennutzungsplan als MV-Flächen (Gemischte Bauflächen Verwaltung) dargestellte Gebiete – eine Besonderheit der Flächennutzungsplanung zur Darstellung von Büro- und Verwaltungsstandorten außerhalb der City. Zum Teil wurden auch Misch- und Sonderbauflächen in diese Gebietskulisse aufgenommen. Bei Mischgebieten war dies der Fall, wenn sie v.a. durch Gewerbe geprägt sind, bei Sonderbauflächen wurden gewerbeähnliche Flächen einbezogen, wie z.B. der Großmarkt oder kommunale Betriebshöfe. Ergänzt wird diese Kulisse durch Standorte der Wissenschaft, Entwicklungspotenziale im Rahmen des Projekts Stuttgart 21 und die Innenstadt, wobei sich in diesen Fällen die Fragestellungen von den übrigen Gebieten abheben und auf vertiefende Betrachtungen weitgehend verzichtet wird.

Die Bandbreite der betrachteten Arbeitsstättengebiete ist groß. Sie reicht von kleinen, eingestreuten Standorten mit nur wenigen Betrieben über reine Büroagglomerationen bis zu großen, in sich geschlossenen Industriearealen. In den meisten Gewerbe- und Industriegebieten wird bereits heute eine relativ hohe bauliche Dichte erreicht, was auf die Knappheit von Flächen und das hohe Preisniveau verweist. Eine weitere Besonderheit ist, dass die großen Industrieunternehmen sich um eine räumliche Expansion auch der Produktion bemühen.

Die Erarbeitung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart erfolgte in zwei Bearbeitungsphasen. Im Rahmen der *Phase I* erfolgten umfangreiche Begehungen der Gebiete und Analysen der räumlichen und regional- bzw. stadtökonomischen Situation und Entwicklung. In diesem Kontext erfolgte eine Abschätzung der wirtschaftlichen Trends und des künftigen Flächenbedarfs mit dem Prognosehorizont 2030. Für die Flächenbedarfsprognose wurde ein innovativer Ansatz entwickelt, der im Hinblick auf künftige Trends und Flächenbedarfe auf konkrete Tätigkeitsmerkmale der Beschäftigten – und nicht auf deren Branchenzugehörigkeit – abhebt. Die Ergebnisse der Analysen sind in Teil I der Entwicklungskonzeption zusammengefasst. Ergänzend wurde ein Arbeitsstättenatlas erarbeitet, der wesentliche Aussagen zum Bestand und zu Entwicklungstendenzen in den jeweiligen Gebieten enthält. Die Erhebungen zum Flächenbestand und den Flächenpotenzialen sind zudem in die aktuelle Zeitstufenliste Gewerbe (auf der Basis des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart/NBS) eingeflossen, die 2015 aktualisiert wurde.

Aufbauend auf den Analysen erfolgte in *Phase II* die Erarbeitung des Konzepts. Ausgehend von der Definition der wesentlichen Handlungsfelder und Ziele wurden strategische Ansätze, Leitprojekte und ein Handlungsprogramm abgeleitet und das Konzept immer weiter verdichtet. Die zentralen konzeptionellen Aussagen sind im Masterplan zusammengefasst. Zentrales Ziel ist die effektive und zukunftsfähige Nutzung der Flächen und die nachhaltige Weiterentwicklung der Gebiete. Die Flächenkulisse soll im Allgemeinen und auch im Hinblick auf besondere Zielgruppen gesichert werden. Un- und untergenutzte Flächen sind zu aktivieren. Für einzelne Zielgruppen ist das Flächenangebot zu erhöhen. Ausgangsbasis ist das Primat der Innenentwicklung, und damit die Weiterentwicklung der Bestandsgebiete. 16 Leitprojekte konkretisieren den umfassenden Handlungsansatz der Entwicklungskonzeption. Sie zeigen zudem, dass die Weiterentwicklung im Bestand eine aktive und breite Kooperation zwischen unterschiedlichsten Akteuren erfordert.

Die Erarbeitung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart erfolgte in einem *diskursiven Prozess*. Eine kontinuierliche Begleitung der Arbeit erfolgte durch den Arbeitskreis EWS, der sich aus Vertretern verschiedener Ämter und Abteilungen der Stadt, der Kammern, der regionalen Wirtschaftsförderung und dem Verband Region Stuttgart sowie dem Gutachterteam zusammensetzte. Wichtige Zwischenergebnisse wurden mit dem Lenkungskreis EWS und dem Unterausschuss EWS diskutiert.

Weitere Akteure und Experten wurden über Veranstaltungen mit unterschiedlichen Formaten in den Diskussionsprozess einbezogen. Die Unternehmensdialoge I und II richteten sich an große Bandbreite an Wirtschaftsunternehmen am Standort und fokussierten spezifische Aspekte der Entwicklungskonzeption. Das im Herbst 2014 durchgeführte Symposium DIE PRODUKTIVE STADT orientierte sich an einem Fachpublikum aus unterschiedlichsten Bereichen. Diskutiert wurden diverse Aspekte aus dem Themenfeld Stadt und Ökonomie – Perspektiven der Wirtschaftsflächenentwicklung wie auch Ansätze zu Förderung von Mischnutzung und Kreativwirtschaft. Im Herbst 2015 wurden Expertenrunden (Think Tanks) zur Vertiefung von Einzelthemen durchgeführt, z.B. zu Urbaner Produktion oder zu nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklungen.¹

Die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart *gliedert* sich in insgesamt fünf Teile. In *Teil I* werden die Ergebnisse der Analysen zusammengefasst. Inhaltliche Schwerpunkte sind die stadt- und regionalwirtschaftliche Analyse, die räumliche Analyse, die Abschätzung des künf-

tigen Flächenbedarfs sowie erste Schlussfolgerungen. *Teil II* umfasst den Kern der Entwicklungskonzeption. Diesen bilden die Formulierung eines wirtschaftspolitischen Orientierungsrahmens, die Darstellung der zentralen Handlungsfelder und des Masterplans. In *Teil III* werden die Gebiete in den Teilräumen Nord, Neckar, Filder und Mitte vorgestellt. Der Schwerpunkt liegt hier auf Fokusräumen, für die jeweils ein Leitbild und ein Maßnahmenplan erarbeitet wurden. *Teil IV* beinhaltet derzeit 16 Leitprojekte. Diese Projekte beziehen sich i.d.R. auf ein bis zwei Handlungsfelder und konkretisieren den Handlungsbedarf. Z.T. sind die Leitprojekte soweit entwickelt, dass sie umgesetzt werden können, z.T. besteht noch weiterer Vertiefungsbedarf. Das Handlungsprogramm – *Teil V* – schließt die Entwicklungskonzeption ab. Hier werden die ersten Schritte und Prioritäten für die Umsetzung der Konzeption benannt.

Als *sektorale Planung* dient die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart dazu, Grundlagen und Vorgaben für die Bauleitplanung vorzubereiten. Die spezifische Wirkung sektoraler Konzepte ergibt sich insbesondere aus der politischen Beschlussfassung und der damit verbundenen Selbstbindung der Stadt. Gegenüber der Bauleitplanung als formellem Instrument, deren Inhalte durch das Baugesetzbuch weitgehend abgesteckt sind, erweist sich die sektorale Planung als ein flexibles Instrument, das weit stärker auf konkrete Problemlagen und Rahmenbedingungen abgestellt werden kann. Die EWS detailliert und konkretisiert die im integrierten *Stadtentwicklungskonzept Stuttgart (STEK)* erarbeiteten Leitziele und benennt konkrete Maßnahmen zur Umsetzung. Die EWS ist somit keine ausschließlich sektorale Entwicklungsplanung, sondern sie ist Teil der integrierten Stadtentwicklungsplanung.

Die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart hat den Prognose- und *Planungshorizont 2030*. Damit sind Unwägbarkeiten verbunden. Die Unternehmen sind global aufgestellt oder zumindest in globale Wertschöpfungsketten eingebunden. Die Produktzyklen verkürzen sich weiterhin. Im Zuge der Digitalisierung ergeben sich neue Produkte und neue Geschäftsmodelle, neue Produktionsverfahren und Logistikkonzepte. Neue Player besetzen nicht nur neue, sondern z.T. auch etablierte Märkte. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Planungszeitraum von rd. 15 Jahren lang. Entsprechend sollten die Ansätze und Annahmen der EWS in regelmäßigen Abständen auf ihre Aktualität geprüft und die Konzeption im Bedarfsfall an veränderte Bedingungen angepasst werden.

Redaktionsschluss für die erhobenen und in der Konzeption dargestellten Daten und Informationen ist der 31.12.2015.
Aktualisierung Daten: April 2019

¹ Eine Aufstellung aller Veranstaltungen befindet sich im Anhang. Seit Herbst 2015 liegt die Dokumentation zum Symposium DIE PRODUKTIVE STADT vor (Landeshauptstadt Stuttgart 2015).

Zusammenfassung

Die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart ist ein handlungsorientiertes, gesamtstädtisches, sektorales Konzept. Ausgehend von einer Analyse der wirtschaftlichen und der räumlichen Situation werden Ziele und Handlungsfelder definiert, Entwicklungen und Maßnahmen für Teil- bzw. Fokusräume erarbeitet sowie Leitprojekte und ein Handlungsprogramm entwickelt. Die EWS detailliert und konkretisiert die im integrierten Stadtentwicklungskonzept (STEK) erarbeiteten Leitziele und benennt konkrete Maßnahmen zur Umsetzung. Die EWS ist keine ausschließlich sektorale Entwicklungsplanung, sondern sie ist Teil der integrierten Stadtentwicklungsplanung.

1. Analyse

Die enge Verknüpfung von Produzierendem Gewerbe und unternehmensorientierten Dienstleistungen charakterisiert die Landeshauptstadt und die Region Stuttgart. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist hoch. Mit einem Bruttoinlandsprodukt von rd. 89.451 € je Erwerbstätigen (2016) liegt Stuttgart in der Spitzengruppe vergleichbarer deutscher Großstädte. Die Bevölkerung liegt bei 611.700 Einwohnern (2017), im Stadtgebiet waren 2018 rund 416.700 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt (svp-Beschäftigte).

Der Anteil der Erwerbstätigen im *Produzierenden Gewerbe* ist im Vergleich der Großstädte Deutschlands mit knapp 20 % hoch. Von besonderer Bedeutung ist hierbei das ausgeprägte Automotive-Cluster – die Region Stuttgart zählt zu den weltweit führenden Zentren der Automobilindustrie. Im Stadtgebiet Stuttgart arbeiten gut zwei Drittel der svp-Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe allein bei Unternehmen der Automobilindustrie (44.700 Beschäftigte im Fahrzeugbau). Der Bereich Automotive prägt die Wirtschaft in der Stadt und in der Region sehr stark. Neben den Unternehmen der Automobilindustrie und zahlreichen Zulieferern finden sich auch entsprechend ausgerichtete Unternehmen aus dem Maschinen- und Anlagenbau sowie aus Forschung und Entwicklung und verbundenen Dienstleistungen. Die größten Industriebetriebe in der Stadt – Daimler, Porsche, Bosch und Mahle – sind ausnahmslos diesem Cluster zuzurechnen.

Der Cluster Produktionstechnik mit den Schwerpunkten im Maschinen- und Anlagenbau ist in der Region ebenfalls stark vertreten. Im Stadtgebiet Stuttgart war die Entwicklung des Maschinenbaus in den 1990er und 2000er Jahren stark rückläufig, es war eine Stadtflucht des Maschinenbaus zu konstatieren. Seit 2015 verbesserte sich die Lage im Maschinenbau auch in der Stadt Stuttgart wieder und es gab zuletzt einen satten Beschäftigungsaufbau um mehr als 1.000 Arbeitsplätze auf rund 5.700 Beschäftigte im Maschinenbau Stuttgarts. Über zwei Jahrzehnte hinweg (1990er und 2000er Jahre) war auch in der Branche Elektrotechnik ein starker wirtschaftlicher Rückgang in der Landeshauptstadt und in der Region Stuttgart zu beobachten. Seit rund zehn Jahren mündet die Beschäftigungsentwicklung aber wieder in den positiven Bereich. Von knapp 5.000 Beschäftigten im Jahr 2009 erhöhte sich die Beschäftigtenzahl kontinuierlich auf gut 6.300 im Jahr 2018 (+26 %). Von den über 5.600 in Stuttgart gemeldeten Handwerksbetrieben ist über die Hälfte dem Produzierenden Gewerbe zuzurechnen. Ein hoher Anteil hiervon entfällt auf Zulieferbetriebe, die als Handwerksbetriebe geführt werden.

Eine Besonderheit in Stuttgart ist, dass die großen Industriebetriebe ihre Produktionskapazitäten in der Stadt

erhöhen. Insbesondere die Fahrzeughersteller investieren derzeit hohe Beträge in die Produktionsstandorte. In anderen Großstädten reduzieren die dort ansässigen Industriebetriebe häufig ihre Kapazitäten und konzentrieren sich z. B. auf Serienanläufe oder Kleinserienproduktion, die Produktion von Spezialteilen, während die Serienproduktion an anderen Standorten ausgebaut wird. Auch im Dienstleistungssektor wird die Standortbindung geringer und Arbeit wird weltweit über Aufträge organisiert und verteilt.

Auch wenn Stuttgart über eine starke industrielle Basis verfügt, so liegt der Schwerpunkt der Beschäftigung mit rund 80 % eindeutig im *Dienstleistungssektor*. Die wichtigsten Branchen hierbei sind die beiden Wachstumsbereiche unternehmensbezogene (101.200 svp-Beschäftigte) und personenbezogene Dienstleistungen (97.700 svp-Beschäftigte), aber auch der Handel (37.100 svp-Beschäftigte) und die Finanzwirtschaft (28.600 svp-Beschäftigte). Der hohe Beschäftigungsanteil im Dienstleistungssektor ist insofern etwas zu relativieren, als hier in einigen Branchen der Anteil von Teilzeitbeschäftigung hoch und die Wertschöpfung zum Teil deutlich geringer ist als in der Industrie. Hier bestehen deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Dienstleistungsbranchen.

Der Finanzplatz Stuttgart hat sich eine wichtige Position erarbeitet. Die Börse Stuttgart ist in Deutschland der führende Handelsplatz für Privatanleger und nimmt in Europa eine führende Position im Handel mit Zertifikaten ein. Die größten Unternehmen der Finanzbranche auf Stuttgarter Stadtgebiet sind die Landesbank Baden-Württemberg, die Allianz und die Wüstenrot & Württembergische.

Die Funktion als Landeshauptstadt und als wichtiges kulturelles Zentrum ist für die Beschäftigung und Ausstrahlung ebenfalls von Bedeutung. Die Landesregierung mit ihren Ministerien und untergeordneten Behörden sind hier zu nennen, ebenso weitere öffentliche Einrichtungen wie z. B. die Universitäten oder der SWR. Zudem ist Stuttgart ein wichtiger Standort der Kreativwirtschaft. Alle wichtigen Bereiche wie IT/Games, Film, Musik oder Verlagswesen sind hier vertreten. Insgesamt zählt Stuttgart über 4.500 Unternehmen der Kreativwirtschaft.

Insbesondere die Dienstleistungsbetriebe sind in weit geringerem Umfang auf gewerbliche Bauflächen angewiesen als das produzierende Gewerbe. Neben den als Arbeitsstättengebiete erfassten Industrie- und Gewerbegebieten und Büroagglomerationen außerhalb der City sind für diese Unternehmen auch andere Standorte von Interesse, z. B. die Innenstadt oder die Zentren von Ortsteilen.

Für die Industrie- und Dienstleistungswirtschaft gilt, dass die Digitalisierung von Arbeit zunimmt. Wie diese Entwick-

lung am Ende aussehen wird, ist derzeit nicht abzusehen. Die zukünftigen Ausprägungen und Beschäftigungswirkungen der digitalen Transformation werden in einem breiten Spektrum diskutiert. Mit Blick auf die Beschäftigungsformen können die neuen Konzepte zu einer Polarisierung von Arbeit führen: einfache, prekäre, auf Abruf basierende Tätigkeiten und hoch qualifizierte Tätigkeiten. Außerdem verändern sich mit den neuen Geschäftsmodellen und Arbeitsformen die Qualifikationsanforderungen an Beschäftigte. Soziale Kompetenzen werden zum entscheidenden Faktor.

Die *Flächenkulisse* der EWS setzt sich im Wesentlichen aus 82 Arbeitsstättengebieten mit 1.265,6 ha zusammen. Enthalten sind Gewerbe- und Industriegebiete, im FNP als MV-Flächen dargestellte Büroagglomerationen sowie besonders gewerblich geprägte Misch- und Sondergebiete. Auf die gewerblichen Bauflächen (GE/GI) entfallen mit 941 ha knapp 75 % dieser Flächen. Auf die Industrie- und Gewerbeflächen entfallen knapp 12 % der Stuttgarter Siedlungsflächen. Im Städtevergleich erweist sich sowohl der absolute Wert als auch der Anteil an den Siedlungsflächen als niedrig. Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten ist die Topographie in Stuttgart sehr bewegt. Die großen Standorte befinden sich in ebenen Teilen des Stadtgebiets, etwa im Neckartal oder auf der Filder-Hochebene. Die größten Flächenanteile entfallen auf die Bezirke Bad Cannstatt (190,6 ha), Feuerbach (176,6 ha), Hedelfingen (150,5 ha) und Möhringen (144,6 ha), gefolgt von Zuffenhausen und Weilimdorf.

Die Bandbreite der Wirtschaftsflächen ist groß und reicht vom großmaßstäblichen Industriegebiet bis zum reinen Technologiestandort. Um den unterschiedlichen Qualitäten gerecht zu werden, wurden insgesamt *neun Standorttypen* gebildet, denen die jeweiligen Arbeitsstättengebiete zugeordnet wurden. Die quantitativ bedeutendsten Standorttypen sind Klassisches Gewerbegebiet, Gebiete in Transformation und Standorte für Industrie und Logistik mit jeweils rd. 250 ha, gefolgt von den Standorten für Büro und Dienstleistungen (rd. 175 ha). Die Systematik des Standorttypen unterscheidet zugleich zwischen relativ einfachen, preiswerten Standorten sowie höherwertigen und Sonderfällen (z. B. Hafen).

Die *Flächenpotenziale* wurden in Abstimmung mit und in der Systematik des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart (NBS, Zeitstufenliste Gewerbe) ermittelt. Die Zeitstufenliste Gewerbe 2014 (erstellt auf der Grundlage des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart / NBS) listet insgesamt 205 Einzelflächen mit rd. 252 ha als mögliche gewerbliche Potenziale innerhalb der hier betrachteten Flächenkulisse sowie weitere 26 ha außerhalb dieser Kulisse auf. Letztere befinden sich insbesondere in der Innenstadt und auf Konversionsflächen (Stuttgart 21). Allein in der

Flächenkulisse der Arbeitsstätten in den Industrie- und Gewerbegebieten wurden 176 kurz- bis langfristige Potenzialflächen mit einem Umfang von 222,3 ha erfasst. In diesem Wert sind jedoch auch unterschiedliche Nachverdichtungspotenziale enthalten. Insofern ist der Wert vor allem dahingehend zu interpretieren, dass Entwicklungspotenziale im Bestand durchaus bestehen, deren Hebung jedoch den Einsatz unterschiedlicher Instrumente erfordert. Der Umfang von kurzfristig verfügbaren, derzeit ungenutzten Flächen ist mit 13,1 ha ist demgegenüber sehr gering und verweist auf die Knappheit von Flächen. Entwicklungspotenziale im Außenbereich bestehen praktisch nicht.

Die *Bodenpreise* liegen in einer Spanne von 210 bis 280 EUR/m² für einfache Gewerbe- und Industriegrundstücke (z. B. in den Neckarvororten) und 700 bis 2.000 EUR/m² für höherwertige Flächen, wobei die höchsten Bodenrichtwerte sich v. a. in kerngebietsähnlichen Büroagglomerationen finden (in einzelnen Entwicklungsquartieren mit steigender Tendenz). Hinsichtlich des Preisniveaus für einfache Flächen liegt Stuttgart im Großstadtvergleich nach München an zweiter Stelle.

Trotz der engen Verfügbarkeit von Flächen ist die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken anhaltend hoch. Im Jahr 2017 wurden 270.000 m² Büroflächen umgesetzt – der damals in Stuttgart vierthöchste Wert. Ebenfalls weiterhin hoch ist die Flächennachfrage der Industrie und hier der Automobilindustrie, die knapp 40 % der Gewerbeflächen nachfragt. Eine Sonderauswertung von Daten des Gutachterausschusses ergab, dass Flächenumsätze von unbebauten, gewerblichen Grundstücken (inkl. der Grundstücke mit voraussichtlich abgängiger Bausubstanz) im Mittel der Jahre 1999 bis 2013 bei 4,7 ha für einfache und bei 3,9 ha p.a. für höherwertige Flächen lagen, wobei die Flächenumsätze insbesondere für die einfachen Flächen im Verlauf der Jahre stark schwankten. Die erzielten Kaufpreise für einfache Flächen bewegten sich überwiegend am oberen Rand der genannten Spanne der Bodenrichtwerte oder darüber (Jahresmittelwerte überwiegend zwischen 250 und 300 EUR/m²). Bei den höherwertigen Flächen bewegten sich diese Werte im Wesentlichen zwischen 400 und 700 EUR/m². Hier waren – trotz starken Schwankungen in den Jahren – tendenziell sinkende Erlöse je m² zu verzeichnen.

Eine weitere Sonderauswertung der Wirtschaftsförderung der Stadt Stuttgart zeigte eine *Nachfrage* nach Wirtschaftsflächen, die sich in den Jahren 2011 bis 2014 auf 213,5 ha belief, dies sind rund 53 ha pro Jahr. Nachgefragt wurden vor allem Flächen für gemischte Funktionen (Büro, Produktion, Logistik, 48 %), für reine Logistikfunktionen (32 %), gefolgt von jeweils reinen Büro- (11 %) und Produktionsfunktionen (9 %). Der überwiegende Anteil der Anfragen kommt von Stuttgarter Unternehmen. Aufgrund der Flächenknappheit

konnten nur zum Teil entsprechende Flächen vermittelt werden.

Die *Flächenbedarfsprognose* kommt auf einen zusätzlichen Bedarf bis 2030 in der Größenordnung von 145 ha. Basis der Prognose sind erwartete Veränderungen in der Beschäftigungsstruktur und der Flächenkennziffern. Hierbei hebt die Prognose auf Tätigkeiten ab. So wird z. B. erwartet, dass Bürotätigkeiten mit einfacher oder mittlerer Qualifikation deutlich abnehmen und zugleich der Flächenbedarf je Beschäftigten sinkt, während die Zahl der Bürobeschäftigten mit hohem Qualifikationsniveau weiter ansteigt und die Fläche je Beschäftigten in etwa konstant bleibt. Per Saldo ergibt sich aus derartigen Veränderungen in der Beschäftigung ein zusätzlicher Flächenbedarf von 53 ha in der Kulisse der Wirtschaftsflächen und weiteren 26 ha im weiteren Stadtgebiet. Einschließlich von Zuschlägen für Sonderentwicklungen oder Fluktuation ergibt sich der genannte Gesamtwert von 145 ha. Dabei bestehen schwer einzuschätzende Interdependenzen zwischen Wirtschafts- und anderen Bauflächen, insbesondere Misch- und allgemeinen Wohngebieten. Je nach Entwicklung in diesen Gebieten können sie zu einer Ent- oder Belastung der Wirtschaftsflächen beitragen. Aufgrund des Drucks auch auf dem Wohnungsmarkt steht allerdings zu erwarten, dass die Flächenangebote für gewerbliche Nutzungen in Misch- und Wohngebieten tendenziell abnehmen.

Als *Fazit der Analyse* ist festzuhalten, dass die Flächen knapp sind. Hieraus ist der Schluss zu ziehen, dass die bestehende Flächenkulisse zu sichern ist. Zudem sind deutlich verstärkte Anforderungen zur Aktivierung von Potenzialen, zur effektiveren Nutzung von Flächen und zur Anpassung von Gebieten an veränderte Anforderungen erforderlich. Zudem ist verstärkt eine interkommunale Kooperation bei der Entwicklung und beim Betrieb von (interkommunalen) Gewerbegebieten und sonstigen Wirtschaftsflächen anzustreben. Eine Ausweitung der Flächenkulisse im Sinne einer Erweiterung der Siedlungsfläche wird nicht angestrebt, sie stünde unter anderem dem strategischen und politischen Ziel einer nachhaltigen Innenentwicklung entgegen.

2. Konzept

Das Konzept umfasst einen wirtschaftspolitischen Orientierungsrahmen, das Herausarbeiten von spezifischen Handlungsfeldern und Zielen sowie die räumliche Verortung von strategischen Zielen und Maßnahmen in Form eines räumlichen Masterplans.

Der *wirtschaftspolitische Orientierungsrahmen für Stuttgart* unter dem Titel „DIE PRODUKTIVE STADT“ definiert wesentliche wirtschaftspolitische Zielsetzungen. Hierzu

zählt das klare Bekenntnis zur Industrie und zur Notwendigkeit von Industriegebieten, in denen z. B. auch ein 24-Std.-Betrieb möglich ist. Insgesamt aber ist die Wirtschaft breit aufgestellt.

Stuttgart steht als „Produktive Stadt“ für eine Kultur der Tüftler und des Erfindergeistes, für Handwerk und Gewerbe, für hochtechnologische Industrieproduktion und „Industrie 4.0“ und nicht zuletzt für Visionen urbaner Produktion und Wissensproduktion. Das kreativproduktive Handeln am Standort materialisiert sich deshalb in ganz unterschiedlichen Formen – in hochverdichteten industriellen Produktionsquartieren der vernetzten Automobilwirtschaft und des Maschinenbaus, in „alltäglichen“ Gewerbegebieten des Mittelstandes und der lokalen Ökonomien, in spezialisierten Forschungs- und Wissenschaftsstandorten, in kreativen Quartieren. Stuttgart als „Produktive Stadt“ manifestiert sich somit in einer hochvernetzten Arbeits- und Produktionswelt. Diese Vielfalt und Bandbreite an Arbeitsstättengebieten und Wirtschaftsflächen – die Stuttgarter Mischung – gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln. In diesem Kontext ist ein breites Spektrum von Wirtschaftsflächen unterschiedlicher Qualitäten zu sichern. Dazu gehört auch, preiswerte Gewerbebestände zu erhalten, im Einzelfall selbständige Bürogebäude in Gewerbegebieten auszuschließen, den Bedarf an verdichteten Formen des Gewerbebaus (Werkhäuser) zu prüfen und kleinere siedlungsnahe Gewerbegebiete und Inselstandorte zu erhalten.

Aus dem Primat der Innen- vor Außenentwicklung folgt, dass die weitere Entwicklung räumlich im Wesentlichen auf die bestehende Flächenkulisse begrenzt ist. Hier sind v.a. Strategien zur Steigerung der Flächeneffizienz erforderlich. Die Weiterentwicklung im Bestand setzt zudem eine enge Kooperation mit den ansässigen Unternehmen bzw. Eigentümern voraus.

Ein besonderer Schwerpunkt wird auf die Kreativwirtschaft gelegt. Dies setzt ein für diese Zielgruppe attraktives Flächenangebot voraus, einschließlich „kommerziell entlasteter“ urbaner Quartiere mit Freiräumen für neue Entwicklungen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Stärkung der Wissensökonomie, der weiteren Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft sowie der Unterstützung von Gründern und Startups.

Die weichen Standortfaktoren gewinnen weiter an Bedeutung. Hierzu zählen Lebensqualität, Bildungs-, Freizeit- und kulturelle Angebote sowie urbane Vielfalt. Die Weiterentwicklung dieser Qualitäten dient auch der Attraktivität des Wirtschaftsstandorts. Wirtschaftlich wie kulturell ist Stuttgart regional wie auch international vernetzt. Diese Beziehungen sind zu pflegen und weiter auszubauen.

Aus der Analyse und der programmatischen Ausrichtung werden insgesamt acht *Handlungsfelder* abgeleitet. Ein Handlungsfeld ist die Flächensicherung. Dies betrifft zum einen die Sicherung der Flächenkulisse insgesamt und zum anderen die Sicherung spezifischer Qualitäten für einzelne Zielgruppen, insbesondere Industrie, Handwerk und lokale Ökonomie sowie Kreative und Gründer. Nicht zuletzt geht es auch um das Vermeiden des Eindringens gebietsfremder Nutzungen (wie Einzelhandel ausgenommen Kleinflächen, Vergnügungsstätten etc.) in die Gewerbe- und Industriegebiete.

Zwei weitere Handlungsfelder sind die Aktivierung ungenutzter Flächen sowie die effektivere Nutzung der Bestandsflächen. Überwiegend wird eine Verdichtung innerhalb des gleichen gewerblichen Segments angestrebt. Hier sind verschiedene Ansätze möglich, etwa die Neuordnung von Grundstücken bei ungünstigem Zuschnitt oder die Beseitigung planungsrechtlicher Hemmnisse.

Das Handlungsfeld Urbanisierung zielt v.a. auf größere Gebiete oder Teilflächen ab, die einen Transformationsprozess durchlaufen bzw. bereits durchlaufen haben. Hier sind die Gestaltung des öffentlichen Raums und die Vielfalt des Angebots insbesondere für die Beschäftigten an veränderte Bedingungen anzupassen.

Für besondere Zielgruppen soll zudem das Flächenangebot erhöht werden. Dies betrifft v.a. Klein- und Mittelbetriebe des Handwerks und der lokalen Ökonomie, Teile der Kreativwirtschaft, Gründer und auch den Bereich (produktionsbezogener) Logistik, der einen wichtigen Beitrag zur Wertschöpfung liefert, jedoch kaum auf geeignete Standorte zurückgreifen kann.

Die beiden Handlungsfelder Nachhaltigkeit und Mobilität / Infrastruktur sind z.T. eng verbunden. Nachhaltigkeit umfasst die effektive Nutzung aller natürlichen Ressourcen. Dies gilt zu Teilen auch für das Thema Mobilität und das Ziel, den motorisierten Individualverkehr einzudämmen und das Mobilitätsmanagement deutlich auszubauen. Zugleich sind aber auch die verkehrliche Erreichbarkeit und eine zukunftsfähige Infrastrukturausstattung der Arbeitsstättengebiete sicherzustellen.

Zahlreiche Ziele lassen sich nur durch regionale bzw. interkommunale Kooperation – z. B. die Entwicklung gemeinsamer Gewerbegebiete oder die Entwicklung eines interkommunal abgestimmten Gewerbegebietsmanagements (Fokus: Neckartal, Filder, Nordraum Stuttgart) – lösen, so dass sich hier ein weiteres Handlungsfeld ergibt.

Der räumliche *Masterplan* baut auf den definierten Handlungsfeldern auf. Konkrete strategische Ansätze sowie

Maßnahmen werden – soweit möglich – im Plan verortet. Im Zentrum stehen hierbei Aspekte der Flächensicherung, der Aktivierung und Effektivierung von Flächen, der Urbanisierung von Gebieten und verkehrliche Maßnahmen.

3. Entwicklungen und Entwicklungsperspektiven in den Teilräumen

Das Stadtgebiet der Landeshauptstadt wird in vier Teilräume gegliedert:

- Nord mit den Fokusräumen Weilimdorf, Zuffenhausen und Feuerbach
- Neckar mit den Fokusräumen Obere Neckarvororte und Bad Cannstatt
- Filder mit den Fokusräumen Vaihingen-West und Vaihingen / Möhringen und
- Mitte mit dem Fokusraum Innenstadt als Sonderfall

Als Fokusräume werden hierbei große Standorte zusammenfassend betrachtet, die sich in der Regel aus mehreren Arbeitsstättengebieten zusammensetzen. Auf der Ebene der Teilräume werden ergänzend auch die kleinen Arbeitsstättengebiete kurz betrachtet.

Für die Fokusräume werden Leitbilder und Maßnahmen erarbeitet. Themen der *Leitbilder* sind die Nutzungsstruktur und die Maßstäblichkeit (Körnung), bezogen auf die Größe der Grundstücke.

Die Themen der *Maßnahmenpläne* entsprechen weitgehend denen des Masterplans. Allerdings werden auf der Ebene der Fokusräume differenziertere Aussagen getroffen. Dies betrifft vor allem Maßnahmen der städtebaulichen und freiräumlichen Aufwertung und Urbanisierung sowie der Neuordnung und Nachverdichtung. Als besondere Schwerpunkte zeichnen sich hierbei die Fokusräume Feuerbach, Bad Cannstatt (insbesondere Pragstraße) und Vaihingen / Möhringen (Wallgraben West und Ost) ab.

4. Leitprojekte

Die Entwicklungskonzeption definiert insgesamt 16 Leitprojekte. Die Spanne reicht hierbei von administrativen, organisatorischen Maßnahmen bis zu konkreten Modellvorhaben. Die Leitprojekte sind im Einzelnen:

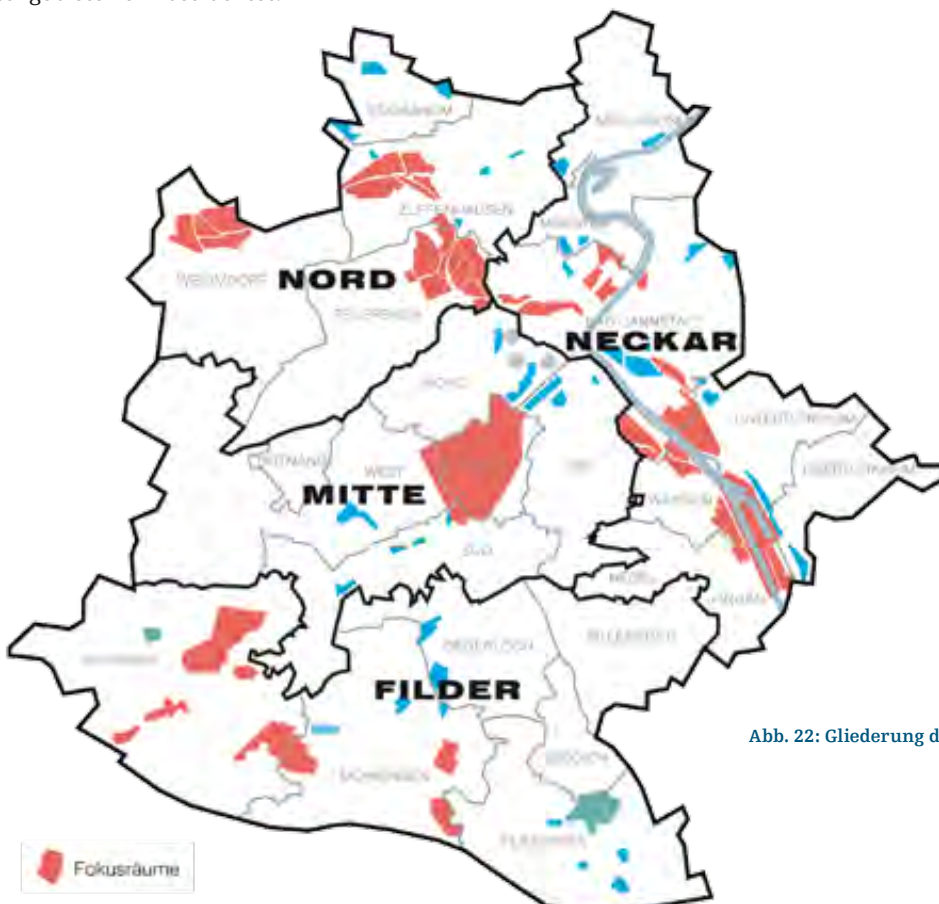


Abb. 22: Gliederung des Stuttgarter Stadtgebiets in Teilräume

- 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 und III)

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 der Breitbandversorgung in Gewerbegebieten
- Interkommunale Gewerbegebiete und Standortentwicklungen

Teilweise sind potenzielle Standorte zur Umsetzung der Leitprojekte im räumlichen Masterplan enthalten.

5. Handlungsprogramm

Die einzelnen Ansätze und Leitprojekte werden zu einem Handlungsprogramm verdichtet. Das Handlungsprogramm benennt Prioritäten, Vertiefungsbedarfe und Aufgabenfelder, für die zusätzliche personelle bzw. finanzielle Ressourcen bereitgestellt werden sollen.

Zur Bündelung der EWS-Projekte und Klärung der Schnittstellen wird eine „*Interdisziplinäre Projektgruppe Wirtschaftsflächen*“ (IPG) mit dem Ziel der Umsetzung des EWS vorgeschlagen. Außerdem wird aufgrund der sehr begrenzten Flächenkulisse zugunsten des Gewerbes vorgeschlagen,

ein *Gewerbeflächenmonitoring* (Monitoring der planungsrechtlich festgesetzten Gewerbeflächen) aufzubauen und zu betreiben. Die Verwaltung beabsichtigt, jeweils im Rahmen der Zeitstufenliste Gewerbe auch über die Entwicklung des Bestandes der festgesetzten Gewerbeflächen zu berichten.

Im Hinblick auf die angespannte Flächensituation liegen besondere *Prioritäten* im Bereich Flächensicherung und Flächenaktivierung. Eine besondere Bedeutung kommt auch dem sukzessiven Aufbau Gebietsmanagement für ausgewählte Gewerbegebiete zu. Es gilt, Strukturen aufzubauen, die einen Dialog vor Ort ermöglichen und verstetigen, auf den mit weiteren Projekten wie Urbanisierungsstrategien oder Mobilitätsmanagement aufgebaut werden kann. Darüber hinaus sind für spezifische Zielgruppen wie Gründer oder Kreativwirtschaft zusätzliche Flächenangebote zu schaffen. Zusätzlich sollen Flächenangebote auch in der Form moderner Mischgebiete geschaffen werden und damit Flächenverluste in traditionellen Mischgebieten zumindest teilweise kompensieren. Das Handlungsprogramm benennt auch Räume, in denen die interkommunale Kooperation vorrangig verstärkt werden sollte.

Einige Leitprojekte bedürfen vor der Umsetzung einer *Vertiefung* und Konkretisierung, etwa in Form weiterer Untersuchungen oder Machbarkeitsstudien. Dies gilt insbesondere für die vorgesehenen Technologie-, Gründer- und Kreativwirtschaftszentren. Hier sind zunächst mögliche Profile, Betreibermodelle und Fragen der Wirtschaftlichkeit zu klären, bevor weitere Schritte wie z.B. die Klärung konkreter Standorte sinnvoll sind. Auch bei anderen Leitprojekten besteht z. T. noch ein Vertiefungsbedarf, so z. B. bei der Entwicklung neuer Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbeparks, den Modellstandorten für Urbane Produktion und das Urbane Handwerk oder dem nachhaltigen Umbau von Industrie und Gewerbequartieren.

Die Anstrengungen zur weiteren Intensivierung der Flächennutzung erfordern z.T. zusätzlich *personelle und finanzielle Ressourcen*. Zusätzliche personelle Ressourcen sind Voraussetzung für den Ausbau des kommunalen Flächenentwicklungsmanagements (FEM) und den sukzessiven Aufbau eines Gebietsmanagements für ausgewählte Quartiere. Zusätzliche finanzielle Mittel werden zunächst für einzelne Vertiefungen, etwa in der Form von Machbarkeitsstudien erforderlich, auf mittlere Sicht ggf. auch im investiven Bereich. Der Aufbau des Gebietsmanagements verlangt auch die frühzeitige Bereitstellung von Finanzmitteln für die Vorbereitung und Umsetzung einzelner noch festzulegender Schlüsselmaßnahmen.



Teil I:

Bestandsanalyse – Rahmenbedingungen und Schlussfolgerungen

Eingebettet in einen prosperierenden Wirtschaftsraum mit anhaltendem Siedlungsdruck, in eine der erfolgreichsten Regionen Europas, ist Stuttgart als politisches Zentrum und Wirtschaftsstandort nach wie vor durch Industrie, hier insbesondere durch die Automobilproduktion und den Maschinenbau geprägt. Und dies trotz zunehmender struktureller und technologischer Anpassungserfordernisse und Transformationsprozesse in Unternehmen und in Gewerbe- und Industriequartieren vor Ort. Es gilt, die wirtschaftliche Transformation am Standort zu gestalten.

1.1 Wirtschaftsstandort Stuttgart:

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen – Dienstleistungswirtschaft um den industriellen Kern

Die enge Verknüpfung von Produzierendem Gewerbe und unternehmensorientierten Dienstleistungen – der Industrie-Dienstleistungs-Verbund – charakterisiert die Landeshauptstadt und die Region Stuttgart. Die Wirtschaftsstruktur Stuttgarts kann als „Dienstleistungswirtschaft um den industriellen Kern“ beschrieben werden. Obwohl kleinster Kreis in der Region und auf nur 0,6 % der Fläche Baden-Württembergs haben fünf der 12 größten Unternehmen (nach Umsatz) ihren Sitz in Stuttgart: davon mit Daimler, Bosch, Porsche und Mahle vier produzierende Unternehmen sowie mit McKesson Europe (zuvor Celesio) ein Dienstleistungsunternehmen aus dem Pharmahandel.² Trotz Anteilsverlusten bei der Beschäftigung in den letzten Jahren ist das Produzierende Gewerbe die industrielle Basis für die expandierenden Dienstleistungsbranchen.³ Die industrielle Wettbewerbsfähigkeit ist eine notwendige Voraussetzung für die Sicherung von nachhaltigem Wachstum und Beschäftigung in Europa.

Daneben ist die enge Verflechtung mit den umliegenden Kreisen und Regionen ein weiterer Erfolgsfaktor. Die Landeshauptstadt wird auch als „Kern der Problemlöserregion Stuttgart“ bezeichnet.

Die Bruttowertschöpfung Stuttgarts lag im Jahr 2016 bei 46,5 Mrd. €, das waren 10,8 % der Bruttowertschöpfung Baden-Württembergs. Rund 30 % der Bruttowertschöpfung wurde im Produzierenden Gewerbe erwirtschaftet, 70 % im Dienstleistungssektor. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen lag bei rund 89.450 €. Das BIP je Erwerbstätigen schwankt im Großstadtvergleich des Jahres 2016 zwischen 54.404 € in Leipzig und 90.795 € in München.

Die Bevölkerung der Stadt Stuttgart lag am 30.06.2018 bei auf fast 612.200 Einwohnern. Die Zahl der Beschäftigten lag zum selben Zeitpunkt bei 416.667 Menschen und stieg damit in den letzten fünf Jahren deutlich stärker als die Einwohnerzahl.

Ein weiterer relevanter Aspekt zur Beurteilung der Wirtschaftskraft ist die Arbeitslosenquote. Im Vergleich der Großstädte liegt Stuttgart mit seiner niedrigen Quote immer auf einem Spitzenplatz. Die Arbeitslosenquote⁴ lag im Jahr 2018 im Jahresdurchschnitt bei 4,2 % (im Jahr 2014 lag sie noch bei 5,7 %).

1.1.1 Produzierendes Gewerbe

Stuttgart ist neben Bremen die Großstadt in Deutschland, die wesentlich durch das Produzierende Gewerbe geprägt wird.

Innerhalb der Industrie ist der Fahrzeugbau nach wie vor die bestimmende Wachstumsbranche. Die Umsatz- und Beschäftigungszahlen befinden sich auf sehr hohem Niveau.

² Stuttgarter Zeitung vom 25.8.2012, S. 10

³ Vergleiche Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2009): Qualifizierungsbedarf 2015 und 2030 in Baden-Württemberg. Studie erstellt von der Prognos AG, Basel, S. 21.

⁴ Arbeitslose bezogen auf zivile Erwerbspersonen.

Im Gegensatz dazu kam es in den anderen Branchen des Verarbeitenden Gewerbes teilweise zu massiven Beschäftigungsrückgängen. In den letzten Jahren scheint sich eine Erholung in der Elektrotechnik anzudeuten.

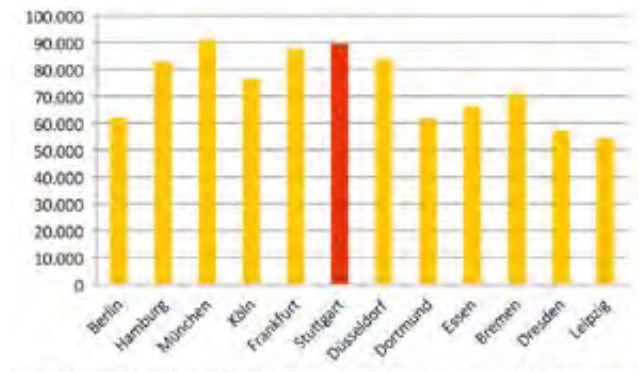
Automotive-Cluster

Der Automotive-Cluster Region Stuttgart gehört zu den weltweit führenden Zentren der Automobilindustrie. Viele Innovationen werden in der Region entwickelt. Kern des Automotive-Clusters ist der Wirtschaftszweig Fahrzeugbau. Der Fahrzeugbau ist der mit Abstand bedeutendste Bereich im Verarbeitenden Gewerbe in Stuttgart. Mit 44.700 arbeiten rund 68 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes in den Unternehmen des Fahrzeugbaus bzw. der Automobilindustrie. Zum Automotive-Cluster gehören die beiden Stuttgarter Premium-Automobilhersteller Daimler AG und Porsche AG sowie zahlreiche Zulieferer vom weltweit führenden Systemlieferanten bis hin zum kleinen Teilezulieferer aus dem Handwerk. Den Unternehmenssitz in Stuttgart haben mit der Robert Bosch GmbH der weltgrößte Zulieferer und die Mahle GmbH, die als Nr. 17 unter den „Top-100-Automotive-Suppliers 2018“ gelistet ist⁵.

Der Automotive-Cluster Region Stuttgart geht weit über den Kernbereich der Automobilindustrie hinaus. Weitere wichtige Bestandteile sind zahlreiche kleine und mittlere automobilorientierte Unternehmen. In der Region Stuttgart wird von rund 400 KMU-Zulieferern (Kleinere und Mittlere Unternehmen) aus verschiedenen Branchen ausgegangen. Viele dieser Automotive-Zulieferer sind in der amtlichen Statistik Industriebranchen wie dem Metallgewerbe, der Elektrotechnik, der Kunststoffindustrie und weiteren Wirtschaftszweigen zugeordnet.

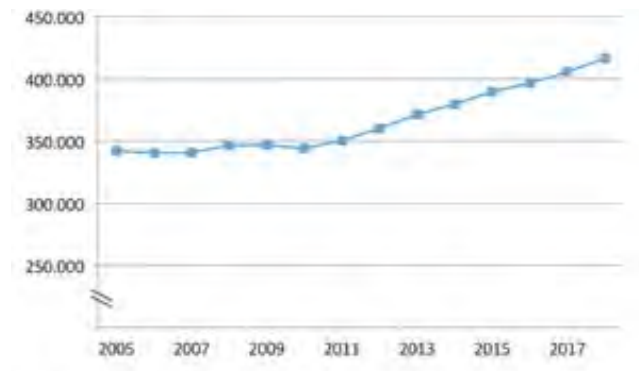
Der Produktionstechnik-Cluster der Region Stuttgart ist ebenfalls stark mit dem Automotive-Cluster verknüpft. Dazu gehören beispielsweise spezialisierte, stark auf den Fahrzeugbau orientierte Unternehmen des Maschinen- und Anlagenbaus. Auf die gesamte Region Stuttgart bezogen stehen dafür beispielsweise Unternehmen aus dem Werkzeugmaschinenbau wie die Gebr. Heller Maschinenfabrik GmbH (Nürtingen) und die Schuler AG (Göppingen), sowie aus dem Anlagenbau die Dürr AG (Bietigheim-Bissingen) und die Eisenmann SE (Böblingen). Das Zusammenspiel zwischen den zahlreichen Maschinen- und Anlagenherstellern, deren Investitionsgüter Eingang in die Fabrikhallen finden, und den Anwendern aus dem Automotive-Cluster ist ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Automobilindustrie. Ein weiterer zentraler Teil des Clusters sind Forschungs- und Entwicklungsein-

Abb. 1: Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen im Städtevergleich (2016)



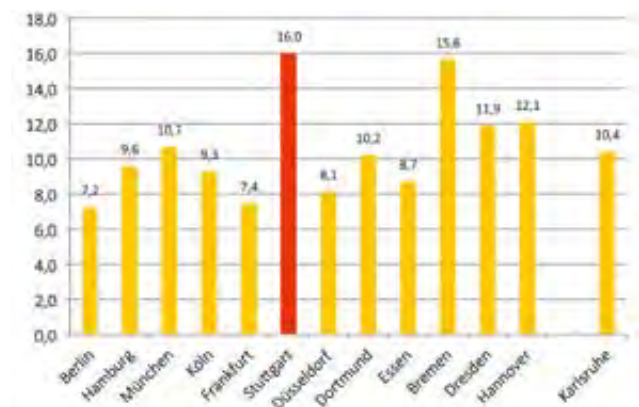
Quelle: IMU Institut GmbH auf Basis von Daten des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart, Stand 2016

Abb. 2: Stadt Stuttgart – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 1999–2018



Quelle: Bundesagentur für Arbeit und Darstellung IMU Institut

Abb. 3: Anteil der Erwerbstätigen im Produzierenden Gewerbe an allen Erwerbstätigen (Städtevergleich 2016)



Quelle: IMU Institut GmbH auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes (Auswertung für 2016)

⁵ Automobil-Produktion, Sonderheft „Top 100 Automotive Suppliers Global Ranking“, July 2015.

richtungen. Forschung und Entwicklung wird zum einen direkt in den Industrieunternehmen betrieben, zum anderen bei Ingenieurdienstleistern in der Region wie Bertrandt AG, Akka Group (mit MBtech und Gigatronik), Bosch Engineering, ETAS, Mahle Powertrain⁶ sowie in Forschungseinrichtungen an den Hochschulen wie dem Forschungsinstitut für Kraftfahrwesen und Fahrzeugmotoren (FKFS). Im gesamten Automotive-Cluster der Region Stuttgart gab es 2016 rund 208.000 Beschäftigte; damit arbeiteten 17,3 % der regionalen Beschäftigten in diesem Cluster⁷.

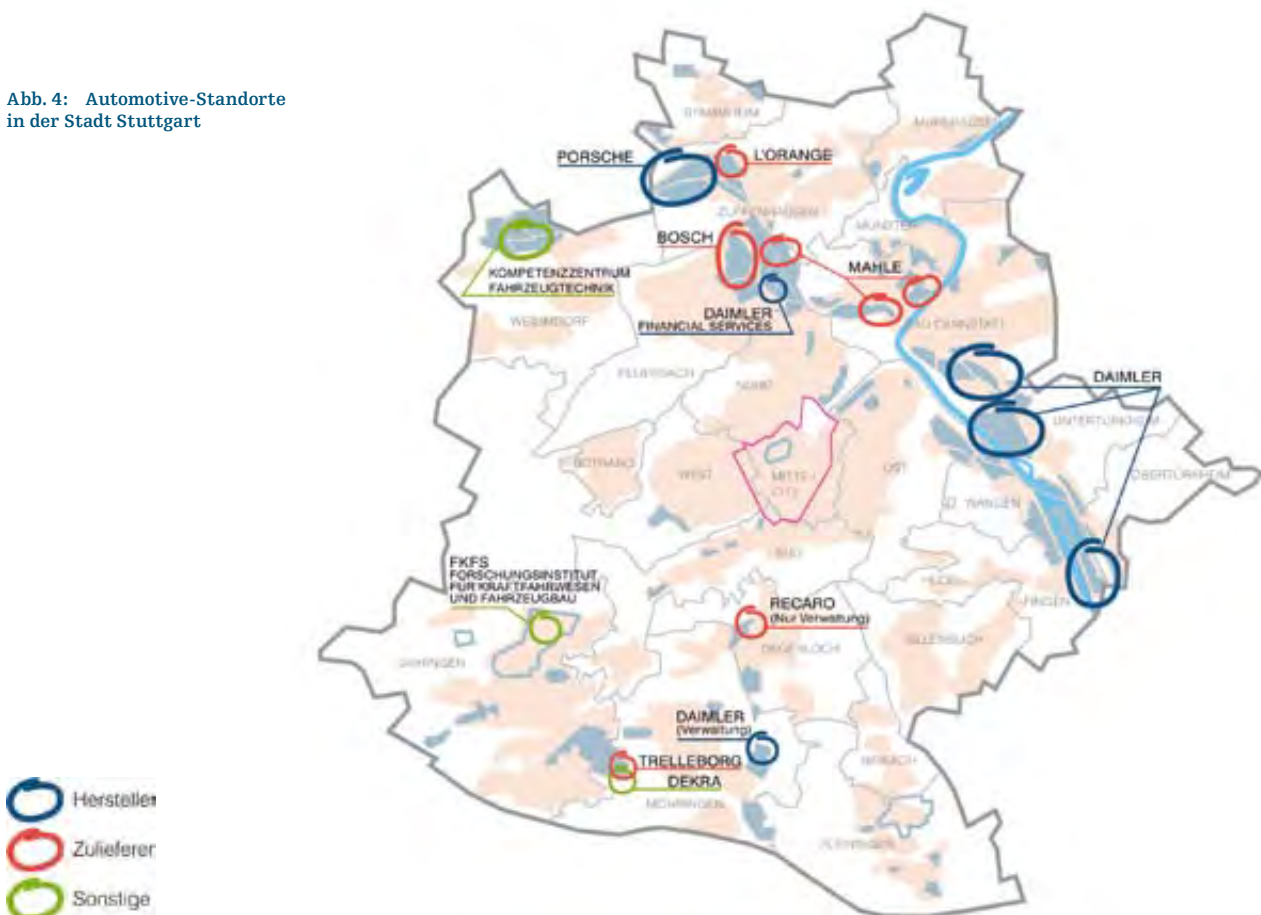
Zwei besondere Merkmale beschreiben den Automotive-Cluster Region Stuttgart: Marktseitig dominiert der Premiumbereich mit den Marken Mercedes-Benz, Porsche und Mercedes-AMG. Technologiseitig sind Hersteller und Zulieferer mit ihren Kernkompetenzen stark auf den Antriebsstrang bzw. auf den Verbrennungsmotor orien-

tiert. Während die Dominanz des Premiumbereichs ein Plus für die Region und die Stadt Stuttgart ist, könnte die starke Orientierung auf den Verbrennungsmotor mittel- bis langfristig zu einem Risikofaktor für die wirtschaftliche Entwicklung und die Beschäftigung werden, sofern die Transformation zu klimaschonenden und umweltfreundlichen Antrieben nicht gelingt.

Die Unternehmen des Automotive-Clusters stellen sich diesen Herausforderungen. Beispielsweise werden künftig in dem Mercedes-Benz Werk in Untertürkheim auch elektrische Antriebskomponenten produziert und Porsche investiert derzeit am Stammsitz in Zuffenhausen in ein neues Werk für den ersten rein elektrisch angetriebenen Porsche, den Taycan.

⁶ Vergleiche Automobilwoche vom 30.04.2018 mit den weltweit 25 umsatzstärksten Entwicklungsdienstleistern 2017.
⁷ Das Automotive-Cluster Region Stuttgart wurde im Strukturbericht Region Stuttgart 2017 detailliert betrachtet (Dispan/Koch/Luitjens/Seibold 2017).

Abb. 4: Automotive-Standorte in der Stadt Stuttgart



Produktionstechnik-Cluster

Kern des Produktionstechnik-Clusters ist der Maschinen- und Anlagenbau mit seiner vielfältigen und heterogenen Struktur. Die Unternehmen stellen von Antriebstechnik, Aufzüge und Fahrtreppen, Baumaschinen, Druckmaschinen, Holzbearbeitungsmaschinen über Photovoltaik-Produktionsmitteln, Verpackungsmaschinen bis hin zum Werkzeugmaschinenbau ein breites Spektrum an Produkten, Systemen und Anlagen her. In der Region Stuttgart befinden sich einige Weltmarktführer und „Hidden Champions“, von denen jedoch keiner seinen Hauptsitz in der Stadt Stuttgart mehr hat. Im Jahr 2018 waren in Stuttgart rund 5.700 Personen im Maschinenbau beschäftigt. Vor allem Anfang der 1990er Jahre und um die Jahrtausendwende gab es drastische Beschäftigungseinschnitte im Maschinenbau Stuttgarts, im Strukturbericht Region Stuttgart wurde von einer „Stadtflucht des Maschinenbaus“ gesprochen. Dabei wirken allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen und einzelbetriebliche Entscheidungen zusammen. Das Spektrum reicht vom Konkurs einzelner Unternehmen, über die Verlagerung kompletter Betriebe (innerhalb der Region und darüber

hinaus) bis hin zu Arbeitsplatzabbau aufgrund von Rationalisierung. Seit 2015 verbesserte sich die Lage im Maschinenbau auch in der Stadt Stuttgart wieder und es gab seither einen satten Beschäftigungsaufbau um mehr als 1.400 Arbeitsplätze. In struktureller Sicht setzte sich der Wandel von klassischen Produktionstätigkeiten in der Werkshalle hin zu Angestelltentätigkeiten im Büro fort.

Elektrotechnik

Die Elektrotechnik ist stark verknüpft bzw. integraler Bestandteil der beiden Cluster Automotive und Produktionstechnik. Gerade im digitalen Wandel werden die Technologiefelder Elektronik, Informationstechnologie und Automation – Stichworte Industrie 4.0 und Connected Cars – immer wichtiger; und damit wird auch die Bedeutung der Branche für die regionalen Cluster immer größer. Die Unternehmen der Branche produzieren eine breite Palette elektrotechnischer, elektronischer, optischer und informationstechnischer Erzeugnisse. Einige der bedeutendsten Elektrotechnikunternehmen der Region Stuttgart haben ihren Sitz oder wichtige Standorte in der Landeshauptstadt.

Abb. 7: Elektrotechnik / I&K-Standorte in der Stadt Stuttgart



Über zwei Jahrzehnte hinweg (1990er und 2000er Jahre) war in der Branche Elektrotechnik ein starker wirtschaftlicher Rückgang in der Landeshauptstadt und in der Region Stuttgart zu beobachten. Seit rund zehn Jahren mündet die Beschäftigungsentwicklung aber wieder in den positiven Bereich. Von knapp 5.000 Beschäftigten im Jahr 2009 erhöhte sich die Beschäftigtenzahl kontinuierlich auf gut 6.300 im Jahr 2018 (+26 %).

Struktureller Wandel der Industrie

Innerhalb der Industrieunternehmen findet ein struktureller Wandel statt. Produktionskapazitäten werden reduziert und an andere Standorte in der Region Stuttgart, in Deutschland oder ins Ausland verlagert. In der Stadt verbleiben in der Regel nur kleinere Produktionskapazitäten für Null-Serien und Neuanläufe. Ein Spezifikum der Stadt Stuttgart ist jedoch, dass es nach wie vor Produktionen mit (Serien-) Fertigung gibt. Beispielsweise baut Porsche in Zuffenhausen Sportwagen und Motoren, Daimler fertigt in Untertürkheim Komponenten und Motoren in Großserien. Die Unternehmen halten an den Produktionsstandorten fest, da sie sich hiervon einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Innovationsfähigkeit versprechen. Zum Beispiel weil:

- ein direkter Austausch zwischen Produktion, Entwicklung, Service und Vertrieb gewährleistet ist,
- neue Produktionstechnologien weiterentwickelt werden können,
- die ausländischen Standorte aus Deutschland heraus fachlich geführt werden können und
- Forschungs- und Kompetenzzentren in Stuttgart als Kooperationspartner zur Verfügung stehen.

Die regionalen Standorte übernehmen als Innovations- und Kompetenzzentren zentrale „Governance-Funktionen“ bei der Führung der internationalen Produktionsnetzwerke. Diese Funktionen können sie nur wahrnehmen, solange der enge Verbund zwischen Innovationszentren und Produktion sichergestellt bleibt.

Handwerk

Neben den Industriebetrieben und Industriebeschäftigten zählen die Produzierenden Handwerksunternehmen und ihre Beschäftigten ebenfalls zum Produzierenden Gewerbe. Ende des Jahres 2018 waren 5.734 Handwerksbetriebe in Stuttgart gemeldet. Diese sind unterschiedlichen Gewerbebezügen zugeordnet, z. B. dem Bau- und Ausbaugewerbe, dem Elektro- und Metallgewerbe, dem Nahrungsmittelgewerbe sowie der Erbringung von öffentlichen und persönlichen Dienstleistungen. Mehr als die Hälfte der Handwerksbetriebe gehört zum Produzierenden Gewerbe. Viele dieser Handwerksbetriebe sind klassische Zulieferer für die Industrie und haben wenig oder keinen Privatkundenbezug.

In vielen Handwerksbereichen und im Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker) gibt es die Tendenz der Filialisierung. Beispielsweise dominieren anstatt der kleinen unabhängigen Backstuben mit Verkaufsraum Großbäckereien, die in Gewerbegebieten backen und ihre Filialen mit den fertigen Produkten oder Aufbackprodukten beliefern. Weitere Konkurrenz für das etablierte Lebensmittelhandwerk entsteht durch „Back-Shops“, die im Ausland billig hergestellte Backlinge einkaufen und in kleinen Filialen aufbacken. Anstelle von Bäckereifachkräften arbeiten dort Verkaufskräfte und der Gesellenanteil geht weiter zurück.

1.1.2 Dienstleistungssektor

Die wirtschaftliche Bedeutung des Dienstleistungssektors in der Stadt Stuttgart steigt seit Jahren. Die Dienstleistungswirtschaft manifestiert sich in Stuttgart mit einer sektoralen Tertiärisierungsquote von 80 %. Das heißt, im Jahr 2018 arbeiteten 80 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor (331.062 der insgesamt 416.667 Beschäftigten) und nur noch 20 % im Produzierenden Gewerbe. Damit waren in Relation in der Landeshauptstadt wesentlich mehr Personen im Dienstleistungssektor beschäftigt als in der Region Stuttgart (mit einem Tertiärisierungsgrad von 67 %). Stuttgart – mit den Funktionen eines Oberzentrums und einer Landeshauptstadt – hat einen deutlich höheren Anteil an Beschäftigten in der öffentlichen Verwaltung (Ministerien, Behörden). Außerdem haben hier eine Reihe von zentralen Einrichtungen (wie z. B. die Landesbank Baden-Württemberg) und Hochschuleinrichtungen ihren Sitz.

Im Dienstleistungssektor waren im Jahr 2018 insgesamt 331.062 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die dominierenden Branchen in diesem Sektor waren die unternehmensbezogenen (101.202) und personenbezogenen Dienstleistungen (97.687 Beschäftigte) sowie der Handel (37.135). Auch zukünftig ist in den beiden erstgenannten Dienstleistungsgruppen von Umsatz- und Beschäftigungswachstum auszugehen. Allerdings wird auch im Dienstleistungssektor die Standortbindung geringer und Arbeit zunehmend externalisiert und global organisiert.

Viele der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich sind jedoch nur in Teilzeit angestellt. Die starken Beschäftigungszuwächse sind daher v. a. der Zunahme der Teilzeittätigkeit zu verdanken. Außerdem ist Teilzeittätigkeit eine Frauendomäne. Im Jahr 2018 waren 80 % der Teilzeitbeschäftigten in der Stadt Stuttgart Frauen. Insgesamt ist der Dienstleistungssektor derjenige Wirtschaftszweig mit der höchsten Frauenquote.

Personenbezogene Dienstleistungen

Seit Jahren arbeiten immer mehr Menschen in Unternehmen, die personenbezogene Dienstleistungen erbringen.

Mittlerweile arbeiten fast 30 % aller Beschäftigten des Dienstleistungssektors in diesem Unterbereich. Im Jahr 2018 waren es in Stuttgart über 97.600 Personen. Die Zahl der Beschäftigten stieg zwischen den Jahren 2007 und 2018 kontinuierlich um 23.535 (+32 %) an. Zu diesen Unternehmen gehören beispielsweise Kliniken, Heime, Einrichtungen aus dem Bereich Erziehung und Unterricht, das Gastgewerbe, Interessenverbände; Zielgruppe dieser Branchen sind die privaten Haushalte. Auch während der Wirtschaftskrise 2008/09 wurde weiterhin Beschäftigung aufgebaut.

Unternehmensbezogene Dienstleistungen

Unternehmen aus dem Bereich der unternehmensbezogenen Dienstleistungen sind in sehr vielfältigen Bereichen tätig: Grundstücks- und Wohnungswesen; Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung; Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung; Kreativwirtschaft (mit den Teilbranchen Animationsfilm, Visualisierung, Special Effects, Software und Games wie auch Werbung, Kommunikation und Medien, Verlagswesen, Architektur und Design); IT-Dienstleistungen; technische, physikalische und chemische Untersuchungen; Forschung & Entwicklung; Marktforschung; Wach- und Sicherheitsdienste; Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau.

In der Stadt Stuttgart sind eine Reihe größerer Unternehmensdienstleister vertreten, die in der IHK-Übersicht der größten Unternehmen Baden-Württembergs gelistet sind:⁸ z. B. der technische Dienstleister Dekra SE (1.834 Beschäftigte), die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (1.700 Beschäftigte) und Dussmann Service Deutschland GmbH (1.200 Beschäftigte). Die TÜV Süd Auto Service GmbH beschäftigte im Jahr 2017 mehr als 600 Mitarbeiter und hat seinen Sitz ebenfalls in der Landeshauptstadt. Projektmanagement, Immobilien- und Ingenieurdienstleistungen werden durch die Drees & Sommer AG (600 Beschäftigte) angeboten; Wirtschaftsprüfungs-, Steuer- und Rechtsberatungsleistungen durch die Ebner Stolz Mönning Bachem Partnerschaft (557 Beschäftigte); weitere Ingenieurdienstleistungen durch die Fichtner Gruppe.

Die Betriebe der unternehmensbezogenen Dienstleistungen entwickelten sich in den letzten Jahren besonders dynamisch. Die Branche profitiert vom anhaltenden Outsourcing-Prozess, bei dem sich Industrieunternehmen auf ihr so genanntes Kerngeschäft konzentrieren und bestimmte Tätigkeiten „nach außen“ an externe, spezialisierte Dienstleister verlagern. Bis zum Jahr 2018 wuchs die Zahl der Beschäftigten wieder stark an, so dass in Stuttgart erstmals über 100.000 Beschäftigte im Bereich der unternehmensbezogenen Dienstleistungen beschäftigt waren (101.202).

Handel

Zum Wirtschaftszweig Handel gehören die Bereiche Einzelhandel, Großhandel und Kfz-Handel, der auch das Segment Kfz-Reparatur mit einschließt. In der Stadt Stuttgart gibt es eine Reihe größerer Handelsunternehmen. Das mit Abstand größte Unternehmen ist die Firma E. Breuninger GmbH & Co. Das Einzelhandelsunternehmen beschäftigte im Jahr 2017 mehr als 3.400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Stuttgart. Ein Beispiel für Handelsunternehmen mit weniger als 1.000 Beschäftigten im Jahr 2017 ist der Großhändler Friedrich Scharr KG mit 440 Beschäftigten.

Im Jahr 2018 waren in den Stuttgarter Handelsunternehmen gut 37.100 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Im Gegensatz zur Region Stuttgart wurde in der Landeshauptstadt im Handel im Vergleich der letzten zehn Jahre Beschäftigung abgebaut. In der Region gab es zwischen 2007 und 2018 einen Beschäftigungsaufbau von 9,6 % im Handel, in der Stadt Stuttgart einen Beschäftigungsabbau von -1,3 %. In den letzten drei Jahren stabilisierte sich die Beschäftigungsentwicklung im Handel jedoch auch in der Landeshauptstadt wieder.

Finanzdienstleistungen

Die Finanzwirtschaft setzt sich wesentlich aus dem Bankensektor und dem privatwirtschaftlichen Versicherungsgewerbe zusammen. Der Bankensektor ist in der amtlichen Statistik unter der Rubrik „Erbringung von Finanzdienstleistungen“ erfasst. In dieser werden z. B. die Bereiche Zentralbank, Kreditinstitute, Bau-sparbanken, Beteiligungsgesellschaften sowie Treuhand- und sonstige Fonds erfasst. Zum Versicherungsgewerbe gehören die Teilbereiche Lebensversicherungen, Kranken-, Schadens- und Unfallversicherungen sowie die so genannten Rückversicherungen und die Pensionskassen. Ergänzt wird das Kredit- und Versicherungsgewerbe durch die Sparte der „mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundenen Tätigkeiten“, die unter anderem auch die Tätigkeit der Effekten- und Warenbörsen mit einschließen.

Seit Jahren ist die Zahl der Kreditinstitute im deutschen Bankensektor rückläufig. Vor allem im Sparkassensektor und im Bereich der Genossenschaftsbanken gab es zahlreiche Zusammenschlüsse. Außerdem haben die Banken ihre Filialen reduziert. Ähnlich wie im Einzelhandel werden immer mehr Bankdienstleistungen via Internet genutzt („Online-Banking“).

Die Landeshauptstadt ist Sitz vieler großer Unternehmen des Kredit- und Versicherungsgewerbes. Größter Arbeitgeber ist die Landesbank Baden-Württemberg mit rund 7.200 Beschäftigte in der Region Stuttgart. Die großen Versicherer Allianz SE (rund 6.000 Beschäftigte) und die Wüstenrot & Württembergische AG (4.950 Beschäftigte) sind heute noch

⁸ IHK Region Stuttgart (2018): Die größten Unternehmen in Baden-Württemberg 2017. Stuttgart. (Beschäftigtenzahlen jeweils auf die Region Stuttgart bezogen).

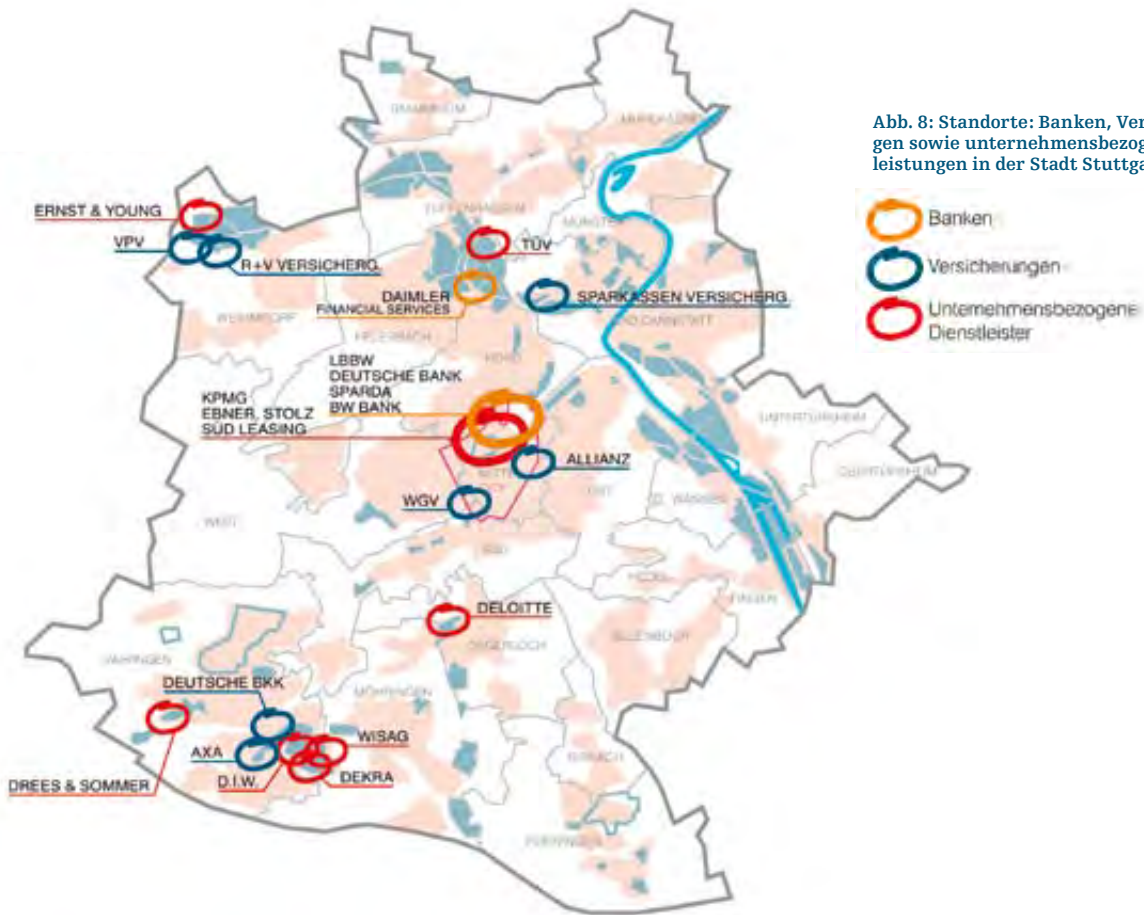


Abb. 8: Standorte: Banken, Versicherungen sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen in der Stadt Stuttgart

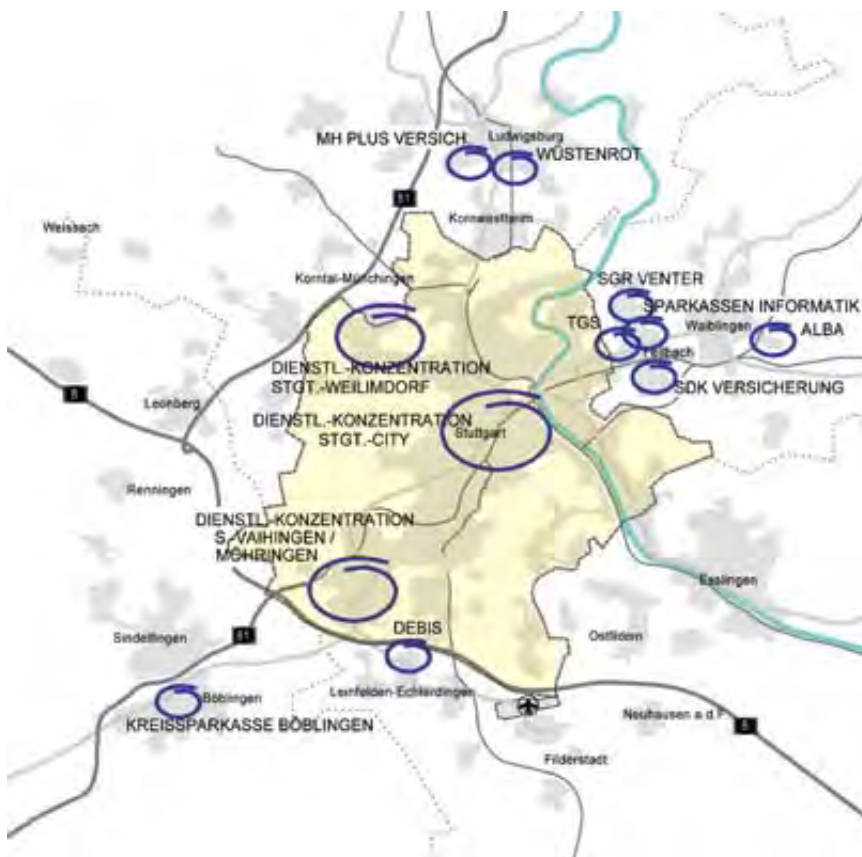


Abb. 9: Standorte: Banken, Versicherungen sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen im zentralen Bereich der Region Stuttgart

im Stuttgarter Westen ansässig. Beide Unternehmen werden sich in den nächsten Jahren durch Standortverlagerungen räumlich verändern. Letzteres, ein Finanzdienstleistungsteilkonzern, der mehrheitlich der Konzernmutter Wüstenrot Holding AG gehört, wird seine Aktivitäten mittelfristig außerhalb Stuttgarts in Ludwigsburg und Kornwestheim konzentrieren. Die Allianz Versicherung hingegen plant 2022, ihren Standort mit 4.500 Mitarbeitern nach Stuttgart-Vaihingen zu verlagern.

Ebenfalls mehr als 1.000 Beschäftigte in Stuttgart haben die SV Sparkassenversicherung (1.268) und die Volksbank Stuttgart (1.131).⁹ Unter 1.000 Beschäftigte in Stuttgart haben die Commerzbank, die Deutsche Bank, das Versicherungsunternehmen WGV-Gruppe, die Hallesche Krankenversicherung, die LBS Landesbausparkasse Südwest und die Sparda-Bank. In der City Prag ist die Mercedes-Benz Bank AG ansässig (mit mehr als 2.000 Beschäftigten insgesamt, regionale Beschäftigtenzahlen liegen nicht vor). Dazu

kommt als wichtiger Finanzwirtschaftsfaktor die Börse Stuttgart, die zur führenden deutschen Privatanlegerbörse sowie zur europäischen Spitzenreiterin im Handel mit Zertifikaten aufgestiegen ist.¹⁰

Im Jahr 2018 waren in Stuttgart insgesamt im Bereich der Erbringung von Finanz- und Wirtschaftsdienstleistungen knapp 28.600 Personen beschäftigt.

Im Kredit- und Versicherungsgewerbe der Landeshauptstadt ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Zeit von 2007 bis 2018 um über 2.300 (-7,6 %) zurück. Vor allem im privatwirtschaftlichen Versicherungsgewerbe wurden Stellen abgebaut.

Kreativwirtschaft

Die Kreativwirtschaft gilt als eine „prägende Branche des Standorts Region Stuttgart“.¹¹ Der regionale Absatzmarkt

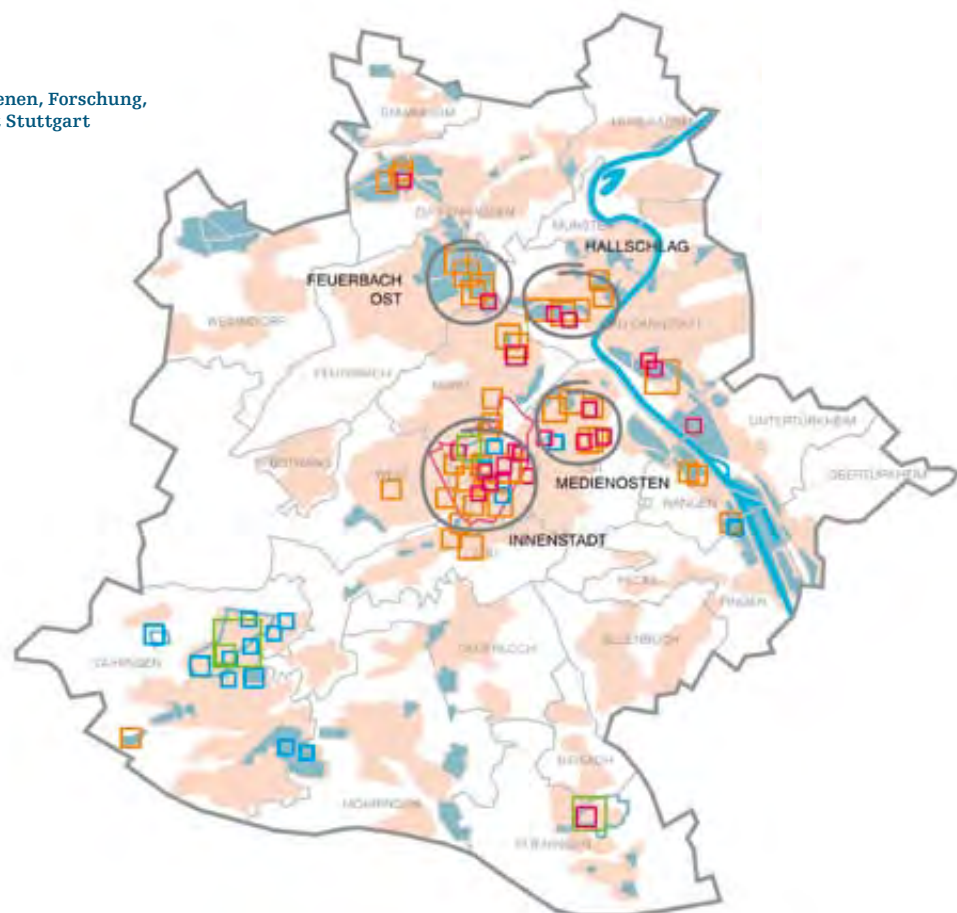
9 IHK Region Stuttgart (2018): Die größten Unternehmen in Baden-Württemberg 2017. Stuttgart.

10 Quelle: Krumm/Neugebauer 2012.

11 Die Darstellung basiert auf Aussagen von ExpertInnen im Rahmen von so genannten „THINK TANKS“, die im Rahmen der Entwicklungskonzeption durchgeführt wurden, und

Abb. 10: Standorte: Kreative Szenen, Forschung, Hochschulen, Kultur in der Stadt Stuttgart

- Kreative Szenen
- Forschung
- Hochschulen
- Kultur



ist vergleichsweise stark und die Branche besitzt ein hohes Wachstums- und Beschäftigungspotenzial. Außerdem ist sie vielfältig mit anderen Industrien als Dienstleister und Zulieferer verschränkt. Die Kultur- und Kreativwirtschaft genießt seit Jahren eine gezielte Wirtschaftsförderung und Unterstützung bei der Gründung, Kommunikation, Netzwerkbildung und beim Standortmarketing.

Sämtliche „kreativen Teilmärkte“ sind in Stuttgart vertreten. Dazu gehört beispielsweise – als nach Umsatzvolumen größter Bereich – die Software- und Games-Industrie. Daneben spielen Verlagserzeugnisse und die Werbewirtschaft eine große Rolle. Zur Spitzenstellung der Kreativwirtschaft tragen auch Musikwirtschaft, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Kultur und darstellende Künste, Foto- und Designwirtschaft, Architekturmarkt sowie Event- und Pressemarkt bei. Die Stadt Stuttgart zählt über 4.500 Unternehmen der Kreativwirtschaft mit ca. 29.000 Beschäftigten.¹²

1.1.3 Standortverlagerungen von Unternehmen

Zu den bedeutenden Standortfaktoren für Produktionsbetriebe zählen u.a. eine verkehrsgünstige Lage, die Anbindung und nahegelegene Erweiterungsflächen. Aufgrund der begrenzten Flächen und Flächenkonkurrenzen im Stadtgebiet weichen einzelne Unternehmen bei Erweiterungsinvestitionen für Fertigungstätigkeiten an Standorte in benachbarte Kreise oder außerhalb des Verdichtungsraums Stuttgart aus. Zahlreiche größere Unternehmen haben in der Vergangenheit gezielt Werkteile aus Stuttgart in die Region ausgelagert oder dort neue Unternehmensteile gegründet; so sind über die Jahre vitale regionale Unternehmensverflechtungen entstanden. Grundlage vieler Entscheidungen sind Vergleiche bezüglich der Verfügbarkeit und des Preises von Wirtschaftsflächen. Mittlerweile überprüfen auch kleine und mittelständische Unternehmen ihre Standortbindung kritisch.

Standortverlagerungen von Unternehmen unterscheiden sich im Hinblick auf die verlagerten Funktionen (z. B. Produktion, Logistik, Forschung & Entwicklung), spezifische Verlagerungsgründe (z. B. Einsparung von Produktionskosten, Mittel zur Markterschließung, regionale Erfahrungen, Schwerpunkte mit bestimmten Technologien) oder ihre Dimensionierung und ihren Impuls für die Region. Bis vor wenigen Jahren waren die Trends relativ eindeutig: Insbesondere Produktionsunternehmen verlassen das enge Stadtgebiet (Randwanderung der Industrie). Inzwischen ist das Bild jedoch deutlich differenzierter. So werden auch im Stadtgebiet Produktionsstätten ausgebaut (insbesondere

Porsche), mit der Unternehmensberatung Ernst & Young (EY) Deutschland wechselte jedoch ein Dienstleistungsunternehmen mit 1.600 Mitarbeitern über die Stadtgrenze ins Umland in die Nachbarschaft des Flughafens. Die Daimler AG verlagert einerseits administrative Funktionen nach Berlin, baut gleichzeitig jedoch auch Dienstleistungsbereiche wie Daimler Financial Services am Standort Stuttgart weiter aus und stellt die Produktion von Antriebsstrang-Komponenten auf Elektromobilität um.

Soweit durch größere Verlagerungen Flächen in Stuttgart frei werden, sind es häufig die Automobilhersteller, die diese Flächen zur Expansion einzelner Unternehmensteile nutzen. Ein großer Teil der Mietflächen von Ernst & Young (Weilimdorf) wird von Porsche angemietet. Die frei fallenden Flächen von HAHN & KOLB (Maschinenbau, Großhandel, Verlagerung nach Ludwigsburg) und KNV (Barsortiment / Großhandel, Verlagerung der Logistik nach Thüringen) werden von der Daimler AG nachgenutzt.

1.1.4 Arbeit und Wirtschaft im Wandel

Die Entwicklungen der letzten Jahre in der Industrie und im Dienstleistungssektor zeigen, dass sich die Unternehmen in einem Prozess der Neuorientierung befinden. Es kann ein Nebeneinander von unterschiedlichen Trends beobachtet werden. Bei vielen dieser Trends handelt es sich um Entwicklungsansätze (z. B. Elektromobilität, Digitalisierung einschließlich der Industrie 4.0), deren wirtschaftliche Auswirkungen noch offen sind. Auch die Arbeitsformen und Lebensweisen befinden sich in einem Wandel. Die wichtigsten Veränderungsanreize sind der demographische Wandel, qualitative Beschäftigungsveränderungen, technologische Zukunftsvisionen und neue digitale Geschäftsmodelle.

Mit dem Begriff „demografischer Wandel“ wird in Deutschland die Alterung und Schrumpfung der Gesellschaft beschrieben, d. h. es werden im Verhältnis immer mehr ältere und weniger jüngere Menschen in Deutschland leben. Auch wenn Zahlen und Prognosen in Diskussionen zum demografischen Wandel in der Regel auf die Zukunft, beispielsweise die Jahre 2025 und 2030, gerichtet sind, beschreibt der Begriff einen komplexen Prozess, in dem sich die deutsche Gesellschaft bereits befindet. Für Unternehmen wird zur entscheidenden Frage: wie viele Erwerbspersonen und Fachkräfte stehen zur Verfügung und wie können sie mit älter werdenden Belegschaften erfolgreich wirtschaften.

Für Stuttgart prognostiziert das Statistische Landesamt in den Jahren 2005 bis 2025 insgesamt – entgegen dem Landestrend – einen Anstieg der Erwerbspersonenzahl um 2,3 %. Diese Erwerbspersonen werden immer älter, bereits im Jahr 2025 wird ein Drittel der Erwerbspersonen 50 Jahre und älter sein.

auf der Broschüre "Kreativwirtschaft in der Region Stuttgart" der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH.

12 Quelle: <https://www.stuttgart.de/kreativwirtschaft> (letzter Abruf: 14.4.2016).

In diesem Zusammenhang wird eine Arbeitskräftelücke (bei Hochqualifizierten und Personen mit dualer Berufsausbildung) befürchtet, die je nach Sektor, Branche und Beruf sehr unterschiedlich ausfallen kann.

Zukünftig wird der Arbeitskräftebedarf (auch bundesweit) im primären und sekundären Sektor zurückgehen und im Dienstleistungsbereich steigen, außerdem werden immer weniger Menschen Produktionstätigkeiten ausüben. Mit dieser weiter fortschreitenden „doppelten Tertiärisierung“ verändert sich der Arbeitsmarkt sowohl in seiner horizontalen Differenzierung nach Tätigkeitsinhalten als auch in der vertikalen Differenzierung nach Qualifikationsniveaus:

- Bei den Tätigkeitsinhalten gewinnen vor allem die sekundären Dienstleistungstätigkeiten (z. B. Berufe im technisch-naturwissenschaftlichen Bereich, Gesundheits- und Sozialberufe sowie Lehrtätigkeiten. Hinzu kommen künstlerische, Medien-, geistes- und sozialwissenschaftliche Betätigungen sowie Rechts-, Management- und wirtschaftswissenschaftliche Berufe).
- Bei den Qualifikationen steigt die Nachfrage nach Hochschulabsolventen (tertiäre Abschlüsse).

Technische Zukunftsvisionen

Nach der Einführung mechanischer Produktionsanlagen, der arbeitsteiligen Massenproduktion und der Automatisierung der Produktionsprozesse zeichnet sich nun bereits die vierte „Industrielle Revolution“ ab. Und der dafür eingeführte Begriff „*Industrie 4.0*“ weist den Weg hin zu intelligenten, vernetzten Systemen: Bisherige Produktionslandschaften werden zu durchgängigen Fertigungswelten vereint, die teils physischer Natur sind und teils als intelligente Kommunikationseinheiten im Cyber-Raum des Internets neue Funktionalität erlangen (sog. „Cyber-physische Systeme“). Kernpunkt dabei ist die Konvergenz von Informations- und Automatisierungstechnologie. Um Industrie 4.0 in einer wirklich ganzheitlichen Sicht zu realisieren, sind drei Aspekte umzusetzen: die horizontale Integration auch über Unternehmensgrenzen hinweg, die vertikale Integration mit vernetzten Produktionssystemen sowie die Durchgängigkeit des Engineerings während des gesamten Produktlebenszyklus.

Maschinenbau, Elektrotechnik und Informationstechnologie verschmelzen sozusagen zu einer „intelligenten vernetzten Produktionsweise“. Die dadurch entstehende „Fabrik der Zukunft“ steuert selbständig Produktionsprozesse, reagiert auf bestimmte Ereignisse und optimiert die Produktionsabläufe daraufhin eigenständig.¹³ Aus dieser Verschmelzung der physikalischen mit den virtuellen Realitäten resultieren

für viele Technologie- und Wirtschaftsbereiche neue (disruptive) Potenziale. Das disruptive Potenzial einer Innovation ist das Potenzial, einen Markt zu erschüttern und zu einer Neuordnung zu zwingen (lat. *disrumpere* „aufbrechen“). Ähnlich dem Begriff der kreativen Zerstörung (Schumpeter) sorgen *disruptive Innovationen* für eine Neukombination von Produktionsfaktoren, die alte Strukturen verdrängen und schließlich „zerstören“. Ein klassisches Beispiel für eine solche Innovation wäre die Dampfmaschine, die unsere Produktionsweise nachhaltig verändert hat.¹⁴

Weitere disruptive Potenziale rund um Zukunftstechnologien und neue Geschäftsfelder liegen in den Bereichen Informationstechnologie und Datenmanagementsysteme. Sie lassen sich grob mit den Begriffen „Internet der Dinge“ und „Big Data Management“ umreißen.

Der Begriff „*Internet der Dinge*“ (IdD) (englisch: Internet of Things, Kurzform: IoT) beschreibt einen Teil der postulierten Verschmelzung von realen Dingen, Vernetzung, Software und Simulation. Der (Personal)Computer verschwindet zunehmend als Gerät und wird durch „intelligente Gegenstände“ ersetzt. Statt – wie derzeit – selbst Gegenstand der menschlichen Aufmerksamkeit zu sein, soll das „Internet der Dinge“ den Menschen bei seinen Tätigkeiten unmerklich unterstützen. Die immer kleineren eingebetteten Computer sollen Menschen unterstützen, ohne abzulenken oder überhaupt aufzufallen. Das Internet der Dinge bezeichnet die Verknüpfung eindeutig identifizierbarer physischer Objekte (things) mit einer virtuellen Repräsentation in einer Internet-ähnlichen Struktur. Es besteht nicht mehr nur aus menschlichen Teilnehmern, sondern auch aus Dingen. Der Begriff geht zurück auf Kevin Ashton, der erstmals 1999 „Internet of Things“ verwendet hat. Bekannt wurde das Internet der Dinge durch die Aktivitäten der Auto-ID Labs.

Herausforderungen und Chancen für die Industrieproduktion liegen hier vor allem in der Dimension „Vertikale IT“. Softwareentwicklung und Embedded Systems werden für industrielle Produktionsprozesse immer wichtiger, so dass für viele technologieorientierte Unternehmen allein schon die Absicherung des Kerngeschäfts einen Ausbau vertikaler IT erforderlich macht. Vertikale IT umfasst Lösungen für spezifische Produktionssysteme, Branchen oder Wertschöpfungsketten. Im Gegensatz zu horizontaler IT (z. B. allgemeine Software für Anwendung in der Breite wie MS Office) ist vertikale Software stark an spezifische Branchen- und Systemkenntnisse sowie an Prozess- und Erfahrungswissen gebunden – also Kompetenzen, die bei Fachkräften an den deutschen und europäischen Standorten besonders ausgeprägt sind. Gleichzeitig erleichtert die weltweite Vernetzung

¹³ Quelle: Staatsanzeiger, Freitag, 25.6.2014, Nr. 29, S. 15.

¹⁴ Quelle. <http://innovationsmanager-deutschland.de/disruptives-potential/> (letzter Abruf: 10.11.2016)

die Verlagerung der Nachfrage in Wachstumsmärkte außerhalb Europas – diesem Druck sind vor allem die Automobilindustrie und der Maschinen- und Anlagenbau ausgesetzt (e-mobil BW 2019; Dispan et al. 2017: 11).

Es lassen sich vier *Anwendungsfelder* mit hoher Relevanz für Deutschland identifizieren: Energie (Smart Grid), vernetzte Mobilität, Gesundheit (Telemedizin, Ferndiagnose) und Industrie (automatisierte Produktion). Big Data Management, als intelligente Verknüpfung vorhandener Daten in diesen Feldern, bietet in den nächsten Jahren große Potenziale für die Entwicklung innovativer Geschäftsmodelle. Viele Experten sehen hier gerade auch für technologieorientierte Unternehmen sehr große Chancen, die es in den nächsten Jahren zu nutzen gilt.

Einen starken Bedeutungsgewinn könnte die *„urbane Produktion“* im Zusammenspiel mit generativen Fertigungsverfahren bekommen. Ausgehend von computerunterstützten Designverfahren, beispielsweise zur Herstellung von Modellen, könnte der 3-D-Druck als generatives Fertigungsverfahren die Produktionswelt im 21. Jahrhundert verändern (Credit Suisse 2012). In vielen Branchen der industriellen Produktion, im Handwerk, Service und Ersatzteilgeschäft, könnten sich 3-D-Drucker zukünftig zu einer wichtigen Fertigungsverfahren entwickeln. 3-D-Druckern wird das Potenzial zugeschrieben, globale Wertschöpfungsketten zu verändern – die Logik der Globalisierung könnte sich ändern, Wirtschaftskreisläufe könnten wieder stärker regionalisiert werden (Die Zeit vom 04.10.2012). Die Entwicklung von urbanen, stadtverträglich eingebetteten und hybriden Produktionsstandorten in der gemischt genutzten Stadt verspricht eine Erhöhung der wirtschaftlichen und sozialen Durchmischung, fördert die Verbreiterung der wirtschaftlichen Basis und bietet die Möglichkeit, die Anpassungsfähigkeit der Stadt zu erhöhen.

Die Schlagworte *„Nachhaltigkeit“* und *„Green Economy“* reihen sich in Megatrends wie Klimawandel, Ressourcenknappheit, Globalisierung, Urbanisierung und Demographischer Wandel ein. Klimawandel und Ressourcenknappheit erfordern einen nachhaltigen Umbau der industriellen Produktion und entsprechende Umwelt- und Effizienzinnovationen, die unter dem Stichwort *„Greentech/Green Economy“* und *„Nachhaltigkeit“* zusammengefasst werden können. Eine Studie des Bundesumweltministeriums (BMU 2012) definiert sechs *„Greentech-Leitmärkte“*, die insbesondere für Branchen wie den Maschinenbau von großer Relevanz sind. Von diesen Greentech-Märkten können Unternehmen aus Stuttgart profitieren, *„denn Umweltechnik ‚made in Germany‘ ist längst ein Exportschlager“* (Henzelmann 2010: 87).

Mit Blick auf die Beschäftigungsformen kann eine Tendenz festgestellt werden. Die neuen Konzepte führen zu einer

Polarisierung von Arbeit: einfache, prekäre, auf Abruf basierende Tätigkeiten und hoch qualifizierte Tätigkeiten. Und die Grenzen zwischen Festanstellung und befristeten Jobs, zwischen *„drinnen“* und *„draußen“*, zwischen *„Arbeit“* und *„arbeitslos“* verschwimmen zunehmend. Außerdem verändern sich mit den neuen Geschäftsmodellen und Arbeitsformen die Qualifikationsanforderungen an Beschäftigte. Soziale Kompetenzen werden zum entscheidenden Faktor. Beschäftigte müssen kommunizieren und interagieren, dazu braucht es neben fachlichen besonders sozial-kommunikative Fähigkeiten. *„Empathie, das Denken in Kundenprozessen und der Umgang mit kritischen Kundensituationen werden so zu Erfolgsfaktoren“* (Bienzeisler 2014: 18).

Die dargestellten Entwicklungen zeigen, dass sich Unternehmen und Gesellschaft in einem ständigen Prozess der Neuorientierung befinden. Teilweise verweisen die unterschiedlichen nebeneinander verlaufenden Trends in konkurrierende Richtungen (Sub- und Re-Urbanisierung bei unterschiedlichen Alters- und Berufsgruppen). Bei vielen dieser Trends handelt es sich um Entwicklungsansätze (z. B. E-Mobilität, Industrie 4.0), deren wirtschaftliche Auswirkungen und Flächenansprüche noch offen sind. Bei den noch unklaren Entwicklungspfaden ist es eine besondere Herausforderung, die geeigneten Flächen an den richtigen Stellen zum passenden Zeitpunkt zur Verfügung zu stellen.

Fazit zur Aktualisierung im April 2019:

Die wirtschaftliche Stärke Stuttgarts stützt sich weiterhin auf das Produzierende Gewerbe mit der Automobilindustrie, dem Maschinen- und Anlagenbau sowie der Elektrotechnik. Gleichzeitig stellt sich Stuttgart als wichtiger Dienstleistungsstandort dar und die wirtschaftlichen Strukturen haben sich gegenüber den ursprünglichen Berichtsjahren nicht verändert.

Daraus resultieren weiterhin besondere Anforderungen an die Nutzung der (knappen) Gewerbeflächen: Eine mögliche Entspannung des Gewerbeflächenmarktes durch einen Rückgang von Produktionsstandorten ist nicht absehbar. Vielmehr besteht auch zukünftig gleichzeitig die Nachfrage nach Flächen für eine industrielle Nutzung wie nach Mischgebieten und reinen Bürostandorten. Das erfordert ein konzeptionell abgestütztes Vorgehen bei der Nutzung von Gewerbeflächen, wie sie die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart vorschlägt.

1.2 Raum und Rahmenbedingungen

Mit 1.265,6 ha weist Stuttgart einen relativ geringen Umfang an Wirtschaftsflächen im Vergleich zur Gesamtfläche auf¹⁵. Die Flächenkulisse umfasst im Wesentlichen Bestandsflächen. Entwicklungspotenziale bestehen fast ausschließlich im Kontext städtebaulich ambitionierter Konversionsprojekte wie Stuttgart 21 und NeckarPark. Der Umfang an sonstigen Entwicklungsreserven und leer gebliebenen gewerblichen Grundstücken ist gering. Die starke gewerblich-industrielle Struktur und die relative Knappheit an verfügbaren Flächen führen u.a. zu einem hohen Preisniveau, auch bei einfachen Gewerbe- oder Industriegrundstücken.

1.2.1 Räumliche Muster

Wie in keiner anderen vergleichbaren deutschen Großstadt prägt die bewegte Topographie die Siedlungsstruktur. Dies hat u.a. zur Folge, dass Siedlungszusammenhänge durch Waldflächen und Weinberge unterbrochen werden und dass Verkehrswege häufig schwierig zu führen sind.

Die topographische Situation hat erhebliche Auswirkungen auf die Standortmuster von Industrie und Gewerbe, die i.d.R. auf große, ebene Flächen angewiesen sind. So zieht sich ein traditionell gewachsenes Band von Zuffenhausen über Feuerbach ins Neckartal (mit den oberen Neckarvororten) bis zur Stadtgrenze und darüber hinaus. Außerhalb dieser bandartigen Struktur finden sich nur zwei weitere ausgedehnte Standortbereiche, jeweils auf einer Hochebene gelegen (Weilimdorf und Vaihingen/Möhringen). Die übrigen Flächen sind jeweils relativ klein und verteilen sich auf das übrige Stadtgebiet mit Schwerpunkten im Nordosten und Süden.

1.2.2 Flächenkulisse

Im Fokus Analyse und der Konzeption stehen die Wirtschaftsflächen (Arbeitsstättengebiete), d.h. Flächen außerhalb der City mit einer Prägung durch Gewerbe, Industrie oder Bürogebäude. Für einzelne Fragen werden darüber hinaus weitere, für die Wirtschaft relevante Gebiete wie die City oder die Universitäten einbezogen.

Tab. 1: Betrachtete Flächenkulisse insgesamt

FLÄCHENTYP	ANZAHL DER GEBIETE	FLÄCHE (HA)*
Arbeitsstättengebiete	82	1.265,6
City	10	322,5
Wissenschaftsstandorte	3	144,6
Sonderstandorte S 21	3	64,9

*) Die Flächenangaben beziehen sich auf Bruttobauflächen. Aufgrund des kleinteiligen Zuschnitts sind jedoch große Verkehrsstrassen, Grünanlagen etc. i.d.R. im Umgriff nicht enthalten.

Die Kulisse der Wirtschaftsflächen (1.265,6 ha) setzt sich – bezogen auf die Darstellungen im FNP wie folgt zusammen:

Gewerbliche Bauflächen	941 ha
Mischbauflächen (v.a. MV)	278 ha
Sonderbauflächen (z.B. Großmarkt, Betriebshöfe)	45 ha

Diese Flächen verteilen sich auf insgesamt 82 Arbeitsstättengebiete. Die Gebiete wurden relativ kleinteilig zugeschnitten, um jeweils möglichst homogene Einheiten zu bilden. Große Standorte wie z.B. Weilimdorf gliedern sich entsprechend in mehrere Gebiete.

Tab. 2: Verteilung der Arbeitsstättengebiete auf die Bezirke*

BEZIRK	ANZAHL DER GEBIETE	FLÄCHE**	
		HA	ANTEIL
02 Nord	2	20,8	1,6 %
03 Ost	5	61,4	4,9 %
04 Süd	4	12,7	1,0 %
05 West	1	14,5	1,1 %
06 Bad Cannstatt	14	169,9	13,4 %
09 Degerloch	2	29,2	2,3 %
10 Feuerbach	10	168,7	13,3 %
11 Hedelfingen	3	122,1	9,6 %
12 Möhringen	6	144,7	11,4 %
13 Mühlhausen	2	6,1	0,5 %
14 Münster	2	10,2	0,8 %
15 Obertürkheim	2	22,0	1,7 %
16 Plieningen	4	15,3	1,2 %
18 Stammheim	3	25,5	2,0 %
19 Untertürkheim	3	33,6	2,7 %
20 Vaihingen	4	90,6	7,2 %
21 Wangen	2	70,4	5,6 %
22 Weilimdorf	4	113,5	9,0 %
23 Zuffenhausen	9	134,4	10,6 %
Summe	82	1.265,6	100,0 %

*) Bei bezirksübergreifenden Gebieten Zuordnung nach der überwiegenden Fläche.

**) Die Flächenangaben beziehen sich auf Bruttobauflächen. Aufgrund des kleinteiligen Zuschnitts sind jedoch große Verkehrsstrassen, Grünanlagen etc. i.d.R. im Umgriff nicht enthalten.

¹⁵ Die Wirtschaftsflächen umfassen als Kulisse die gewerblichen Bauflächen und die MV-Flächen lt. FNP sowie einige, gewerblich geprägte Mischbauflächen. Die Darstellung von MV-Flächen im FNP ist eine Stuttgarter Besonderheit und bezeichnet Konzentrationen von Büro- und Verwaltungsbauten außerhalb der City.

Wie die Tabelle zeigt, konzentrieren sich die Wirtschaftsfächen v.a. auf die Bezirke Bad Cannstatt, Feuerbach, Hedelfingen, Möhringen, Vaihingen und Zuffenhausen.

Flächenbestand im Großstadtvergleich

Obwohl der Anteil des verarbeitenden Gewerbes an der Beschäftigung und an der Wertschöpfung in Stuttgart im Vergleich zu anderen Großstädten hoch ist, liegt der Bestand an Wirtschaftsfächen unter dem vergleichbarer Städte. Dies dürfte jedoch auch dem Umstand geschuldet sein, dass – nicht zuletzt aufgrund der topographischen Besonderheiten – der Anteil der Siedlungsfläche am Stadtgebiet mit rd. 50% ohnehin relativ gering ist.

Die gewerbliche Flächenkulisse in Stuttgart entspricht 11,7 % der Siedlungsfläche. Nur in Berlin und München liegt der relative Flächenanteil deutlich darunter. Hamburg ist als Sonderfall zu werten, da das Hafengebiet einschließlich seines gewerblich-industriellen Besatzes in den Werten nicht enthalten ist.

Die relativ knappe Flächenausstattung zeigt sich auch in der Relation zur Zahl der Einwohner. Auf einen Einwohner entfallen in Stuttgart 19,3 m² Wirtschaftsfäche, nur in München und in Berlin ist der Umfang dieser Flächen geringer.¹⁶

Aus der begrenzten Flächenkulisse und der relativ großen Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes lässt sich der Schluss ziehen, dass die Flächenproduktivität in Stuttgart hoch ist und deutlich über dem Mittel der anderen Großstädte liegt.

1.2.3 Standorttypen

Standorte bieten sehr unterschiedliche Qualitäten, etwa im Hinblick auf die stadträumliche Lage, die Verkehrserschließung, die Grundstücksgrößen oder die Nutzungsstruktur. Diese unterschiedlichen Qualitäten werden über die Typisierung von Standorten gebündelt. Dieser Ansatz ist v.a. für das Flächenangebot relevant, da es eine Beurteilung der Qualitäten erlaubt.

Im Hinblick auf die Situation in der Landeshauptstadt Stuttgart wurde folgende Standorttypologie entwickelt (vgl. Tabelle Nr. 3 auf der Folgeseite):

Die nachfolgende Darstellung zeigt, dass die Flächenkulisse in Stuttgart eine große Bandbreite von Flächen unterschiedlicher Qualität bietet. Im Hinblick auf die Größe der Flächen sind die Standorttypen *Klassisches Gewerbegebiet, Gebiete*

Abb. 11: Bestand gewerblicher Bauflächen im Städtevergleich (FNP-Kulisse, in ha)

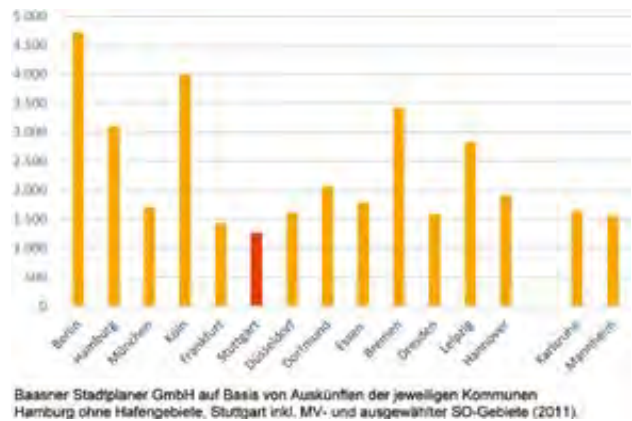


Abb. 12: Anteil der gewerblichen Bauflächen an der Siedlungsfläche im Städtevergleich

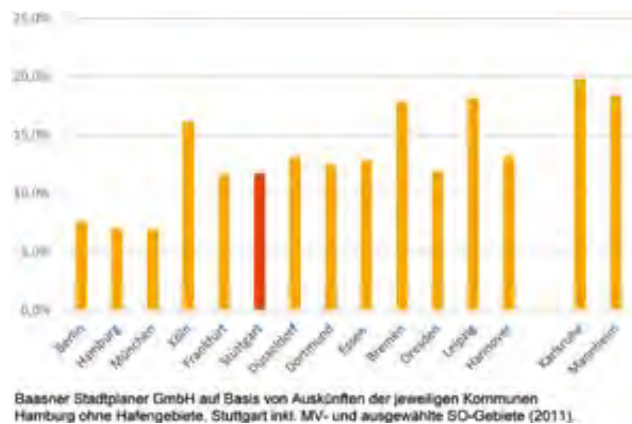


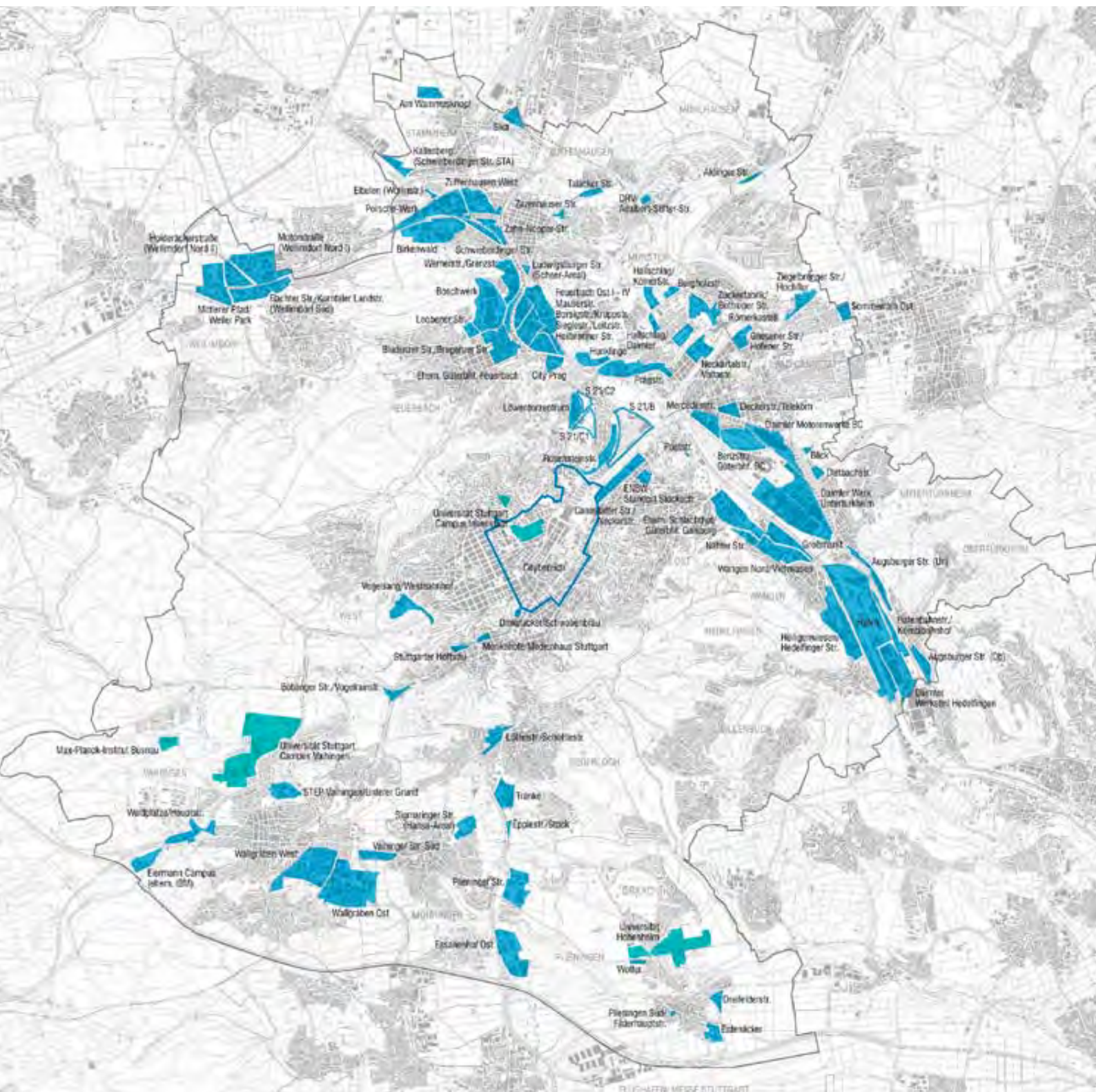
Abb. 13: Verteilung des Flächenbestands und der Flächenpotenziale lt. NBS auf Standorttypen



¹⁶ Zum Vergleich: München 11,6 m² je Ew.; Berlin 14,0; Frankfurt 20,6; Düsseldorf 27,0; Dortmund 35,4; Bremen 62,7.

Quelle: Basner Stadtplaner GmbH, Erhebung 2013/2014, Abstimmung mit NBS-Werten 2015.

Plan 1: Arbeitsstättingebiete



Kartengrundlage: Stadtplan 1 : 20 000 Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

- Arbeitsstättingebiete
- Citybereich
- Universitäts- / Forschungsstandorte
- Stuttgart Nord/ Entwicklungsbereich (Stuttgart 21)

in Transformation und Standorte für Industrie und Logistik mit jeweils rd. 250 ha die wichtigsten, gefolgt von den Standorten für Büro und Dienstleistungen. Der relativ hohe Anteil der Gebiete in Transformation bedeutet zugleich, dass das Flächenangebot für relativ einfache gewerblich-industrielle Nutzungen abnimmt. Diese Nutzungen sind für die Gebiete durchaus typisch, hier wird aber erwartet, dass es sukzessive zu einer Aufwertung kommt – etwa im Fall von Betriebsaufgaben.

Das industrielle Band von Zuffenhausen über Bad Cannstatt bis zum Hafen – die historische industrielle Kernzone – wird noch stark durch die Standorttypen Industrie und Logistik sowie klassisches Gewerbe geprägt. Das Bild wird jedoch bunter. Insbesondere in diesem Bereich wie auch in Vaihingen / Möhringen befinden sich zahlreiche Gebiete in einem Transformationsprozess.

Die reinen Büro- und Dienstleistungsstandorte finden sich v.a. im Süden (z.B. Fasanenhof-Ost), jedoch auch im Norden (z.B. Weilimdorf und Feuerbach).

1.2.4 Flächenpotenziale

Als Flächenpotenzial werden i.d.R. folgende Situationen bezeichnet:

- Geplante bzw. sich in der Entwicklung befindende Flächen (Siedlungserweiterung),
 - zu transformierende/ neu zu entwickelnde Flächen (Konversion) und
 - ungenutzte Flächen in Bestandsgebieten (z.B. Brachen).
- Eine Stuttgarter Besonderheit stellt das Instrumentarium des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart (NBS) dar, dessen Monitoring von Flächenpotenzialen seit 2010 auch auf gewerbliche Flächen ausgeweitet wurde (Zeitstufenliste Gewerbe).

Geplante Gewerbegebiete als Siedlungserweiterung

Der Flächennutzungsplan weist keine über den Bestand hinausgehenden gewerblichen Bauflächen aus – neue Gebiete befinden sich weder in der Planung noch in der Entwicklung.

Neue gewerbliche Bauflächen im Rahmen von Konversion

Die Spielräume, die sich durch die Konversion von Verkehrsanlagen oder ehemals militärisch genutzter Liegenschaften ergeben, sind begrenzt. Für eine gewerbliche Entwicklung sind in Verbindung mit Wohnen v.a. zwei Areale von Bedeutung:

- das geplante Rosensteinviertel, wo im Zuge des Projekts Stuttgart 21 Gleisanlagen zurückgebaut werden und
- die geplante Erweiterung des NeckarParks auf dem Areal des ehem. Güterbahnhofs Bad Cannstatt.

Die Planungen sind in beiden Fällen noch nicht abgeschlossen. Für das Areal des ehem. Güterbahnhofs Bad Cannstatt liegt ein Masterplan vor, der gewerbliche Flächen in der Größenordnung von rd. 8 ha (einschl. Hotel, Technologiepark/ Gewerbecampus) und Mischbauflächen von rd. 7,5 ha vorsieht.

Ungenutzte Flächen im Bestand

Der Umfang von kurzfristig verfügbaren, derzeit ungenutzten Flächen ist mit 13,1 ha ausgesprochen gering.¹⁷ Das bisher größte Potenzial in dieser Kategorie war das ehem. Dinkelacker-Areal an der Schelmenwasenstraße (Fasanenhof-Ost) mit rd. 1 ha Fläche; zwischenzeitlich wurde dieses Areal an einen Eigennutzer verkauft und ein Bauantrag für Büronutzung eingereicht.

Offensichtlich nicht oder untergenutzte Parkierungsflächen (Parkplätze) in diversen Arbeitsstättengebieten stellen ein durchaus großes Flächenpotenzial dar, sind aber in überwiegenden Fällen als Gewerbeflächenpotenzial kaum mobilisierbar. Häufig werden diese Flächen als betriebliche Erweiterungsfläche vorgehalten. Eine Verdichtung des Parkierungsangebotes (z.B. durch mehrgeschossige Parkhäuser) ist nur im Einzelfall möglich; diese Initiativen könnten z.B. durch ein Gewerbegebietsmanagement aufgegriffen werden.

Der geringe Umfang an ungenutzten Flächen ist letztlich auch auf ein zügiges Recycling frei fallender Flächen zurückzuführen. Die Flächenumsätze sind in Relation zum geringen Angebot vergleichsweise hoch. Auffallend ist zudem der geringe Anteil alter Bausubstanz, auch an den Gewerbe- und Industriestandorten mit langer Tradition.

Zeitstufenliste Gewerbe / Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)

Die Zeitstufenliste Gewerbe 2014, erstellt auf der Grundlage des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart, benennt 205 Einzelflächen mit rd. 252 ha als mögliche gewerbliche Potenziale innerhalb der hier betrachteten Flächenkulisse sowie weitere 26 ha außerhalb dieser Kulisse, diese insbesondere in der Innenstadt und auf Konversionsflächen (Stuttgart 21).

Die nachfolgenden Zahlenangaben beziehen sich direkt auf die Angaben in der vom Gemeinderat beschlossenen Zeitstufenliste Gewerbe 2014.

Die Spanne der im NBS erfassten Flächen ist breit und umfasst mögliche Zugewinne zur Flächenkulisse (i.W. durch Konversion), Brachen, Flächen mit Verdichtungspotenzialen oder für die eine Aufgabe der derzeitigen Nutzung erwartet wird.

¹⁷ Inkl. Grundstücke mit leer stehender Bebauung.

Tab. 3: Übersicht über die Standorttypen

STANDORTTYP	MERKMAL	BEISPIELE
Relativ einfache / preiswerte Standorte		
1 Standort für Industrie und Logistik	<i>Großmaßstäbliche Strukturen, einer oder wenige dominierende Großnutzer</i>	Daimler-Stammwerk (Untertürkheim) Boschwerk (Feuerbach)
2 Klassisches Gewerbegebiet	<i>Mischung aus kleinen und großen Grundstücken, ggf. einige Ankernutzer, 'Gemischtwarenladen'</i>	Motorstraße (Weilimdorf) Zuffenhausen-West (Zuffenhausen)
3 Inselstandort Gewerbe	<i>Kleiner, isoliert gelegener Standort mit geringem Bezug zu anderen Standorten, meist kleinteilig strukturiert, häufig Schnittstellen zu Wohnen und ungünstige Verkehrsanbindung</i>	Ziegelbrennerstraße / Hochflur (Bad Cannstatt) Entenäcker (Plieningen)
Höher- und hochwertige Standorte		
4 Gewerbegebiet in Transformation	<i>Relativ breites Nutzungsspektrum im Bestand, jedoch starke Durchdringung durch Büro oder Handel</i>	Holderäckerstraße (Weilimdorf) Wallgraben-Ost (Möhringen)
5 Büro- und Dienstleistungsstandorte	<i>Prägung durch eigenständige, meist große Bürogebäude, z.T. Eigennutzer, ansonsten Mietobjekte, häufig ergänzend auch Hotels und Gastronomie</i>	Mittlerer Pfad (Weilimdorf) Fasanenhof-Ost (Möhringen)
Sonderstandorte		
6 Innovations- und Technologiestandort	<i>Forschungs- und wissensorientierte Unternehmen, häufig mit Betreibergesellschaft und definierter Zielgruppe</i>	STEP / Unterer Grund (Vaihingen) Eiermann-Campus / ehem. IBM (Vaihingen)
7 Urbaner Standort (mit gewerblichem Nutzungsmix)	<i>Mischung aus Dienstleistungen, Kleingewerbe, Wohnen, Gastronomie etc.</i>	Mörike-Höfe / Medienhaus (Stuttgart-Süd)
8 Sonderstandort Einzelhandel	<i>Hohe Konzentration von Einzelhandel, Fachmarkttagglomeration (i.d.R. Sondergebiet SO)</i>	Aldinger Straße (Mühlhausen)
9 Sondergebiet Logistik / Hafen	<i>Großmaßstäbliche, durch Verkehrsinfrastruktur geprägte Struktur</i>	Hafen (Wangen, Hedelfingen, Obertürkheim, Untertürkheim)

Gut 50 % der hier erfassten Flächenpotenziale ergeben sich aus der erwarteten Verlagerung oder Aufgabe bestehender Nutzungen und Anlagen. Nur 18,5 % oder rd. 46 ha sind aktuell ungenutzte und entwicklungsfähige Flächen. Hinzu kommen rd. 10 ha Flächen mit leer stehenden und voraussichtlich nicht mehr nachnutzbaren Gebäuden. Eine weitere Quelle für neue Gewerbeflächen sind Parkplätze und temporäre Lagerflächen (14,8 %). Bei den verbleibenden 6,0 % ist eine Zuordnung nicht möglich, weil z.B. die gegenwärtige Nutzung unklar ist.

Die Potenziale verteilen sich relativ gleichmäßig auf die gewerbliche Flächenkulisse. Schwerpunkte liegen dort, wo ein Strukturwandel bereits im Gange ist oder wo ein solcher zu erwarten ist bzw. städtebaulich gewünscht wird. In diesen Gebieten sind mitunter auch solche Flächen als Potenziale gewertet, die zwar gegenwärtig noch genutzt werden und bei denen eine Aufgabe der Nutzungen konkret nicht geplant ist, deren jetzige Nutzungen aber dem Entwicklungsziel des Gebietes nicht mehr gerecht werden. In solchen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass bestehende Nutzungen perspektivisch allein schon aus

wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden. Das Interesse der Eigentümer an einer Verwertung der Immobilie kann dabei Verlagerungsabsichten befördern. Auf der anderen Seite gibt es Gebiete, deren Struktur sehr verfestigt ist und in denen auch langfristig kaum Veränderungen zu erwarten sind. Dies gilt vor allem für die Standorte von Großunternehmen, aber auch für mehrere moderne Gewerbegebiete.

Die Streuung der Flächen über das Stadtgebiet drückt sich auch in der Zuordnung nach Standorttypen aus. Der größte Teil der Flächenpotenziale findet sich in Gewerbegebieten in Transformation (ca. 20 %) und klassischen Gewerbegebieten ohne besondere Transformationstendenzen (rd. 15 %). Relativ viele Flächen finden sich auch in bestehenden und geplanten Innovations- und Technologiestandorten (NeckarPark (11,1 %). Relativ wenige Angebote gibt es dagegen im Hafensbereich, an integrierten urbanen Standorten sowie in kleineren Inselstandorten. Setzt man den Umfang der Flächenpotenziale in Relation zur gesamten Kulisse eines jeweiligen Standorttyps, zeigt sich, dass der Anteil in den Innovations- und Technologiestandorten am höchsten liegt. Ein Grund hierfür ist das umfangreiche Potenzial im

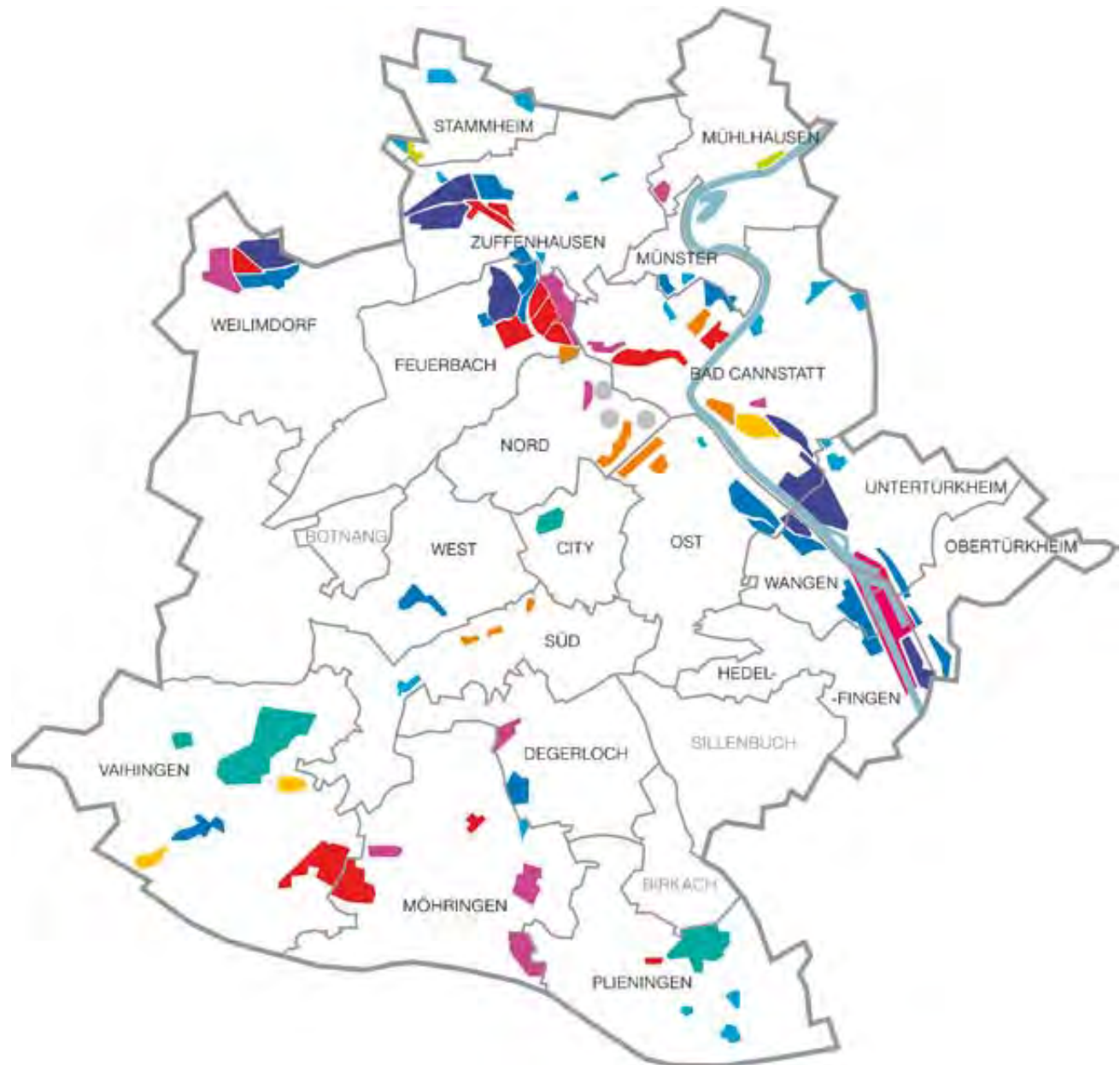
Tab. 4: Flächenpotenziale lt. Zeitstufenliste Gewerbe 2014 nach Standorttyp

Flächenpotenziale:

AUSWERTUNG NACH STANDORTTYP	GESAMTFLÄCHE (HA)	ANZAHL DER EINZELFLÄCHEN
A Arbeitsstättengebiete		
1 Standort für Industrie und Logistik	36,1	12
2 Klassisches Gewerbegebiet	38,9	42
3 Inselstandort Gewerbe	18,0	22
4 Gewerbegebiet in Transformation	52,0	56
5 Büro- und Dienstleistungsstandort	18,2	18
6 Innovations- und Technologiestandort	28,2	5
7 Urbaner Standort (m. gewerbl. Nutz.mix)	16,3	15
8 Einzelhandel im Gewerbegebiet	3,4	2
9 Sondergebiet Logistik / Hafen	11,2	4
Summe	222,3	176
B Sonstige Gebiete		
Stuttgart 21 Flächen	15,6	6
Flächen im Citybereich	8,8	18
Hochschulbereich	3,5	3
Sonstige Flächen außerhalb der Untersuchungskulisse (insb. M-Flächen, die außerhalb der Arbeitsstättengebiete liegen)	1,7	2
Summe	252,3	205

Quelle: Baasner Stadtplaner GmbH, Erhebung 2013/2014, Abstimmung mit Zeitstufenliste Gewerbe 2014 (Basis: NBS)

Abb. 14: Verteilung der Standorttypen im Stadtgebiet



- Typ 1: Standort für Industrie und Logistik
- Typ 2: Klassisches Gewerbegebiet
- Typ 3: Inselstandort Gewerbe (Dienstleistungen/ Handwerk/ Lokale Ökonomie)
- Typ 4: Gewerbegebiet in Transformation
- Typ 5: Büro- und Dienstleistungsstandort
- Typ 6: Innovations- und Technologiestandort
- Typ 7: Urbane Standort mit gewerblichem Nutzungsmix
- Typ 8: Einzelhandel (im Gewerbegebiet)
- Typ 9: Sondergebiet Logistik/ Häfen
- Typ 10: Standort für Wissenschaft und Forschung
- Typ 11: Standort in Planung

NeckarPark, bei dem eine entsprechende Prägung unterstellt wird. Bei Inselstandorten liegt er bei knapp 20 %. Bei den übrigen Standorttypen liegt der Potenzialanteil allgemein zwischen 13 und 20%.

Auffällig ist, dass die *durchschnittliche Größe der Potenzialflächen über alle Gebietsarten* ähnlich ist: *zwischen einem und drei Hektar*. Insgesamt entfallen mehr als drei Viertel aller Flächenpotenziale auf die Größenklasse zwischen einem und fünf Hektar. Nur fünf Flächen bzw. 18 % sind größer als fünf Hektar, wobei darunter auch Flächen in neu erschlossenen Gebieten sind, deren spätere Größe noch von der künftigen städtebaulichen Struktur abhängen.

Tab. 5: Flächenpotenziale lt. Zeitstufenliste Gewerbe 2014 nach Flächenengröße

Flächenpotenziale:		
AUSWERTUNG NACH FLÄCHENGRÖSSE	GESAMT HA	ANZAHL DER EINZELFLÄCHEN
unter 0,2 ha	2,5	16
0,2 bis 0,499 ha	17,5	49
0,5 – 0,99 ha	43,6	59
1 bis 4,99 ha	143,2	76
5 ha und mehr	45,5	5
Summe	252,3	205

Quelle: Baasner Stadtplaner GmbH, Erhebung 2013/2014, Abstimmung mit Zeitstufenliste Gewerbe 2014 (Basis: NBS)

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Flächenpotenziale der Zeitstufenliste Gewerbe (auf der Grundlage des NBS) und die derzeitige Nutzung der Flächen.

Die Aufstellung zeigt, dass der Umfang von Flächen, die ungenutzt und kurzfristig in Anspruch genommen werden könnten, gering ist (28,7 ha; ungenutzt bzw. Leerstand). Sie zeigt jedoch gleichzeitig, dass ein großes Spektrum an Flächen besteht, aus dem – insbesondere durch eine Verdichtung – Flächenpotenziale gewonnen werden können.

1.2.5 Bodenpreise und Flächenumsätze

Die Bodenpreise in Stuttgart sind vergleichsweise hoch. Die Bodenrichtwerte liegen für einfache Gewerbe- und Industriegrundstücke bei 200 bis 250 EUR/m² und steigen je nach Lage und möglicher Nutzung bis rd. 550 EUR/m² für periphere Bürostandorte und bis rd. 1.000 EUR/m² für innenstadtnahe Bürolagen.

Die im stadtweiten Vergleich relativ preiswerten Flächen finden sich im Neckartal und im Stuttgarter Norden (Zuffenhausen, Stammheim). Besonders hochpreisige Standorte befinden sich in einem Korridor, der sich von Teilflächen in Feuerbach im Norden bis nach Vaihingen und Möhringen im Süden erstreckt.

Bodenpreise im Städtevergleich

Das Preisniveau für einfache gewerbliche Flächen ist hoch. Nur in München liegen die entsprechenden Bodenrichtwerte über dem Stuttgarter Niveau. Bemerkenswert ist zudem, dass sich das hohe Preisniveau im Stuttgarter Umland im Wesentlichen fortsetzt. In dem nachfolgenden Städtevergleich sind nur die Bodenrichtwerte für einfache gewerbliche Bauflächen wie z.B. für Industrie und Logistik eingestellt. Soweit Spannen genannt wurden, sind diese graphisch dargestellt.

Tab. 6: Verfügbarkeit der Flächenpotenziale nach gutachterlicher Einschätzung

Zeitstufe nach Zeitstufenliste Gewerbe 2014

VERFÜGBARKEIT NACH GUTACHTERLICHER EINSCHÄTZUNG	KURZFRISTIG (< 1 JAHR)		MITTELFRISTIG (1–5 JAHRE)		LANGFRISTIG (> 5 JAHRE)		GESAMT	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
	ungenutzt und verfügbar	131.228	25,1	306.822	31,5	27.521	2,7	465.571
Leerstand	30.132	5,8	228.077	23,4	0	0,0	258.209	10,2
derzeit genutzt	244.808	46,8	258.770	26,6	769.118	75,0	1.272.696	50,5
Parkplätze etc.	113.977	21,8	171.240	17,6	88.796	8,7	374.013	14,8
sonstige,	3.184	0,6	8.146	0,8	140.688	13,7	152.018	6,0
Summen	523.329	100,0	973.055	100,0	1.026.123	100,0	2.240.490	100,0

Quelle: Baasner Stadtplaner GmbH, Erhebung 2013/2014, Abstimmung mit Zeitstufenliste Gewerbe 2014 (Basis: NBS)

Flächenumsätze mit un bebauten gewerblichen Grundstücken

Die Umsätze beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet mit Ausnahme des Bezirks Mitte, der aufgrund seiner Sonderstellung ausgeklammert wurde.¹⁸

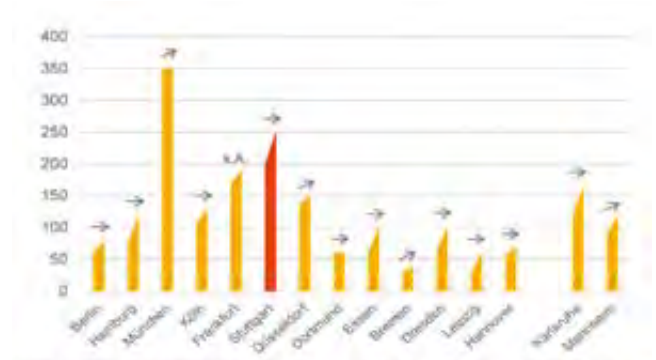
In der Auswertung werden zwei Gruppen unterschieden:

- (1) 'Einfache', d.h. relativ preiswerte Flächen für Handwerk, Industrie und vergleichbare Nutzungen (Grundstückstypen G 40, G 43, G 45), dies entspricht im Wesentlichen den Standorttypen 1, 2, 3 und 9 (s.a. Tabelle 3).
- (2) 'Höherwertige', d.h. tendenziell höherpreisige Flächen für Gewerbe, insbesondere auch für eigenständige Bürogebäude (Grundstückstypen G 48, G 50), dies entspricht im Wesentlichen den Standorttypen 4 – 8.

Im langjährigen Mittel lag der Flächenumsatz bei rd. 8,5 ha, wobei rd. 55 % auf die 'einfachen' Flächen entfielen.

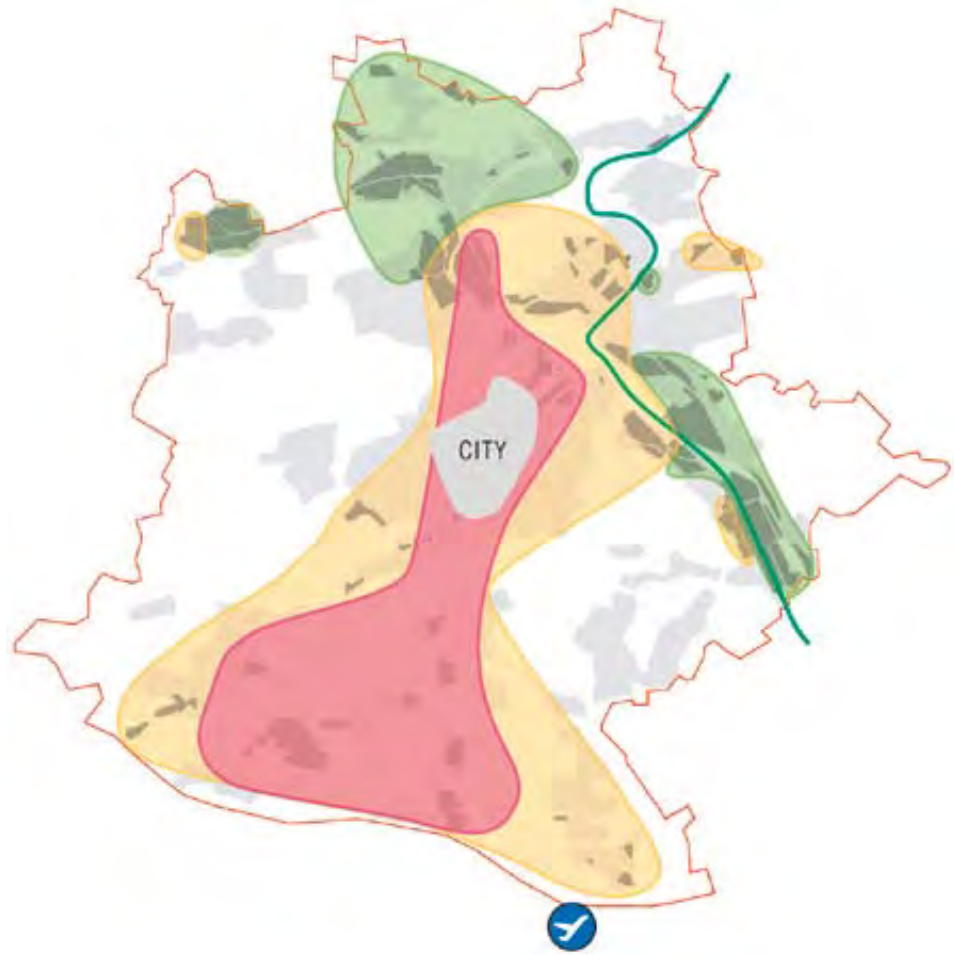
¹⁸ Die Daten basieren auf einer Sonderauswertung des Gutachterausschusses Stuttgart für Baasner Stadtplaner vom 04. 08. 2014 für die Jahre 1999 – 2013. Erfasst wurden die Umsätze gewerblicher, unbebauter Grundstücke. Die Kategorie 'unbebaute Grundstücke' umfasst auch Grundstücke mit einer wenig werthaltigen Bebauung, bei denen von einer Beräumung ausgegangen wird. Die Bezeichnung der Grundstückstypen (z.B. G 40) folgt der Einteilung des Gutachterausschusses.

Abb. 16: Bodenrichtwerte für einfache Flächen (Produktion, Logistik, in EUR/m²) und Preistendenz



Quelle: Baasner Stadtplaner GmbH auf Basis von Auskünften der jew. Gutachterausschüsse oder der jew. Ämter für Wirtschaftsförderung (2011).

Abb. 15: Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte



Quelle: Baasner Stadtplaner GmbH auf Basis der Bodenrichtwertkarte (2014); die Angaben beziehen sich ausschließlich auf das Preisniveau in den Arbeitsstatengebieten.

Tab. 7: Umsätze mit unbebauten gewerblichen Flächen (Summe 1999 – 2013)

Art der Flächen	Verkaufsfälle		Flächenumsätze	
	INSGESAMT	P.A.	INSGESAMT	P.A.
'einfache'	177	11,8	702.106	46.807
'höherwertige'	132	8,8	578.276	38.552
Summe	309	20,6	1.280.382	85.359

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis einer Sonderauswertung des Gutachterausschusses Stuttgart für Baasner Stadtplaner, August 2014

Für beide Flächentypen bewegt sich der jährliche Umsatz überwiegend in einer Größenordnung von jew. ca. 2 – 4 ha, wobei jedoch markante Ausreißer auftreten. Die Schwankungen stehen nur in einem mittelbaren Zusammenhang zur konjunkturellen Entwicklung. Da z.T. große Flächen gehandelt werden, können wenige Einzelfälle wesentlich zum Ergebnis eines Jahres beitragen.

Bei den einfachen Grundstücken ist die Größenklasse > 10.000 m² die bedeutendste (39 % der umgesetzten Fläche, mittlere Größe rd. 19.000 m²), gefolgt von den Größenklassen 5.000 – 10.000 m² und 2.000 – 5.000 m² (jew. 24 %).

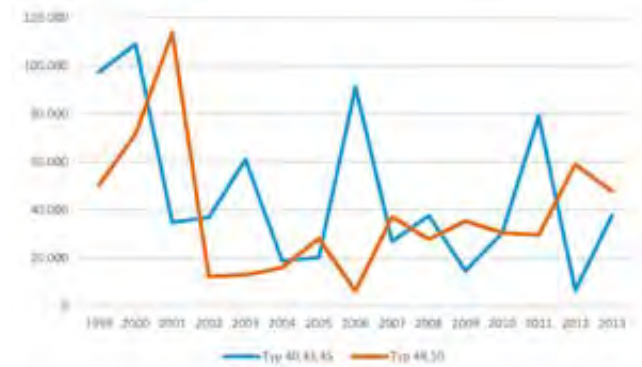
Bei den höherwertigen Grundstücken (Typen 48, 50) liegt der Schwerpunkt auf der Größenklasse 5.000 bis 10.000 m². Rd. 43 % der Flächenumsätze der letzten 15 Jahre entfallen auf diese Größenklasse.

Die mittleren Kaufpreise weisen im Zeitverlauf erhebliche Schwankungen auf, wobei ein klarer Trend nicht zu erkennen ist. Auch diese Schwankungen dürften wesentlich durch größere Einzelfälle beeinflusst sein. Es fällt auf, dass sich die Kaufpreise für die 'einfachen' Flächen (Grundstückstypen 40-45) meist oberhalb des für diese Gebiete typischen BRW von 200 – 250 EUR/m² bewegen.

1.2.6 Wirtschaftsflächen im Stuttgarter Umland

Das Stuttgarter Umland weist – wie auch die Region Stuttgart insgesamt – einen starken industriellen Besitz mit den Schwerpunkten Automotive und Maschinenbau auf. Die Struktur wird zum einen durch traditionell in den Umlandgemeinden ansässigen, dynamischen Unternehmen, zum anderen durch Randwanderungsprozesse, d.h. durch Verlagerungen aus dem Stuttgarter Stadtgebiet geprägt. Eine Arbeitsteilung zwischen Stadt (hochwertiges, arbeitsplatzintensives Gewerbe) und Umland (flächenextensives Gewerbe mit geringer Wertschöpfung) ist nicht ausgeprägt. Im Umland finden sich nicht nur hochwertige Fertigung, sondern auch Konzernzentralen (z.B. Bosch in Gerlingen) und Forschungs- und Entwicklungszentren (z.B. Porsche in Weissach). Das Preisniveau liegt mit Bodenrichtwerten

Abb. 17: Flächenumsätze mit unbebauten gewerblichen Grundstücken (in m²)



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis einer Sonderauswertung des Gutachterausschusses Stuttgart für Baasner Stadtplaner, August 2014

Abb. 18: Entwicklung des mittleren Kaufpreises 1999 – 2013 (in EUR/m²)



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis einer Sonderauswertung des Gutachterausschusses Stuttgart für Baasner Stadtplaner, August 2014

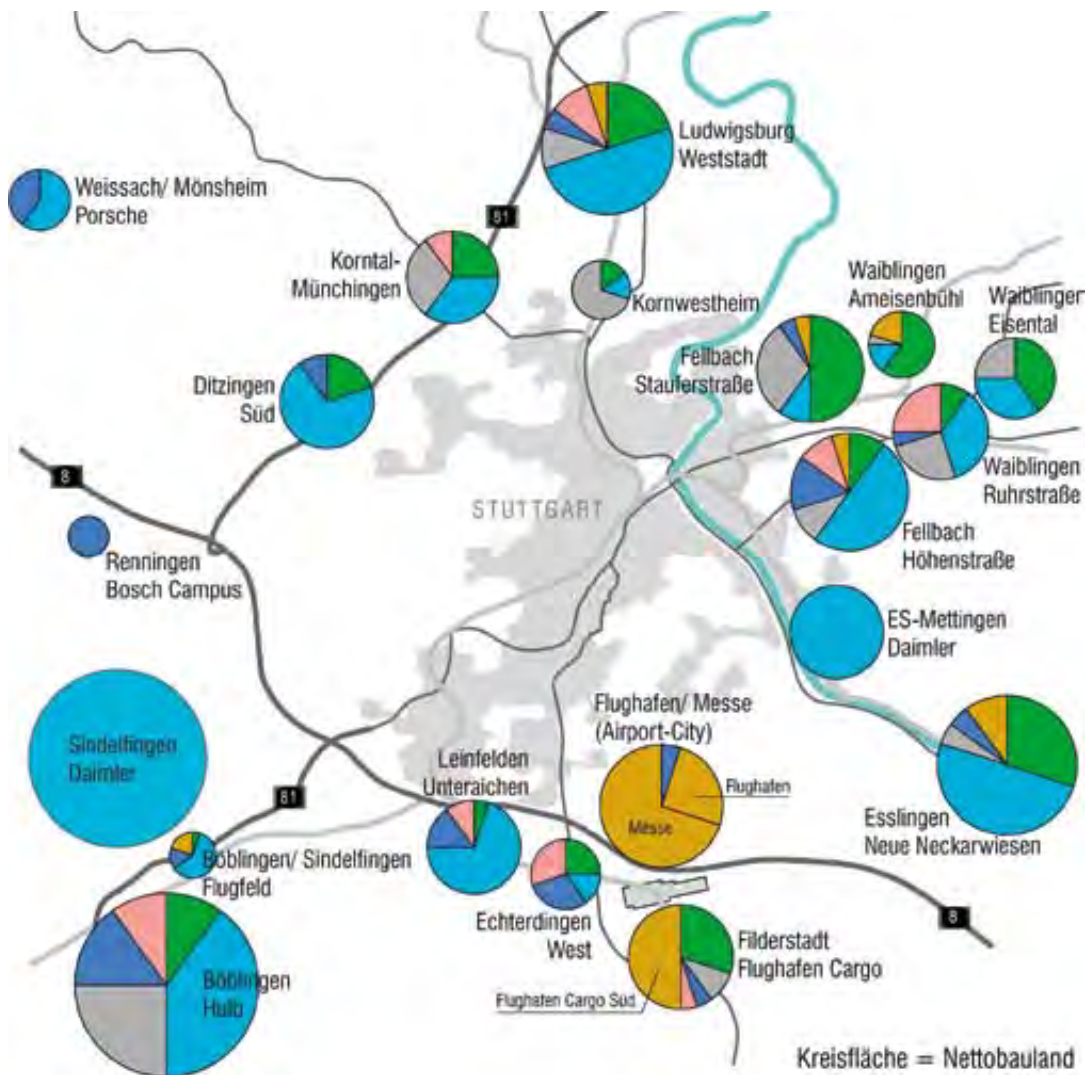
zwischen 110 und 600 EUR auf einem mit dem Stuttgarter Stadtgebiet weitgehend vergleichbaren Niveau.

Allein die 20 näher analysierten Industrie- und Gewerbegebiete im Umland weisen eine Fläche von rd. 1.700 ha auf und damit mehr als das Stuttgarter Stadtgebiet insgesamt (1.265,5 ha). Einige dieser Gebiete sind sehr groß, das größte Gebiet ist Böblingen Hulb mit rd. 240 ha. Die Struktur dieser Gebiete variiert stark. Sie reicht von Großstandorten der Industrie (Daimler-Werk in Sindelfingen) über Sonderstandorte (Bosch Forschungs- und Entwicklungs-Campus in Renningen) bis zu sehr heterogen strukturierten Gebieten mit z.T. großen Anteilen an kleinteiligem, lokalem Gewerbe).

Flächenpotenziale

Insgesamt weisen die Gewerbegebiete in der Region mehr kurzfristig verfügbare Potenzialflächen auf als Gebiete in der Landeshauptstadt. Zum einen gibt es in der Region

Abb. 19: Prägung ausgewählter Wirtschaftsstandorte im Stuttgarter Umland (Bestandsflächen)



Kreisfläche = Nettobauland

- Bereiche mit überwiegend kleinteiliger, lokaler Ökonomie (Handwerk, kleine Dienstleister, Autohäuser, Großhandel mit lokalem Bezug wie z.B. Raiffeisengenossenschaften). Diese Gebiete sind gekennzeichnet durch eine eher kleinteilige Parzellenstruktur und eine meist weniger aufwendige Erschließung.
- Bereiche mit mittleren und größeren produzierenden Betrieben sowie höherwertigem Großhandel und unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit hoher Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte. Kennzeichnend sind große Grundstücke und eine leistungsfähige Erschließung, häufig auch eine exponierte Lage.
- Bereiche mit einfachen, flächenextensiven Nutzungen wie Logistik, flächenextensivem Großhandel, Bauindustrie, Lagerplätzen, Grundstoffindustrie, Agrarindustrie. Häufig in Randbereichen und in ausreichendem Abstand zu sensiblen Nutzungen, dafür überwiegend in der Nähe von Transportwegen.
- Bereiche mit hohem Anteil von Büro Nutzungen und anderen gewerblichen Strukturen, die in verdichteten baulichen Strukturen (Geschossbau) untergebracht sind. Dazu zählen z.B. auch Gründer- und Technologiezentren, Labore, Forschungs- und Bildungseinrichtungen. Häufig handelt es sich um Überformungen zuvor anders gewerblich oder industriell genutzter Bereiche.
- Bereiche, die ganz oder überwiegend durch Einzelhandel geprägt sind.
- Sonstige gewerbeähnliche Strukturen (z.B. Messe, Zollhöfe, Betriebshöfe, technische Anlagen).

mehrere neu erschlossene Gebiete, bei denen die Aufschließung begonnen hat und die Vermarktung wesentlicher Flächen bereits erfolgt ist (z.B. Flugfeld Böblingen / Sindelfingen). Anders als in der Landeshauptstadt wurden in der jüngeren Vergangenheit auch bestehende Gebiete (allerdings in überschaubarem Umfang) ausgeweitet (z.B. Fellbach, Ludwigsburg). Zum anderen gibt es Bestandsgebiete, in denen Flächen brach gefallen sind oder nur sehr extensiv genutzt werden. Dies gilt vielfach für kleinere Standorte in weniger exponierten Lagen.

Ungeachtet der auch in der Region überwiegend hohen Bodenpreise werden Flächen mit sehr unterschiedlicher Lagequalität angeboten. Die Spannweite reicht von einfachen Flächen in peripheren, weniger gut erschlossenen Gebieten bis hin zu hoch attraktiven Flächen in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Landeshauptstadt oder zum Flughafen / Messe. Gleichsam fehlen auch in der Region (im Wesentlichen) günstige, gut erschlossene Gebiete etwa für Nutzungen mit besonderen Lagefordernissen (Logistik) sowie großflächige Potenziale. Vier neue regionale Gewerbeschwerpunkte im Landkreis Ludwigsburg im Umfang von ca. 75 ha sollen eine entsprechende Angebotsplanung ermöglichen.

1.2.7 Flächennachfrage aus Sicht der Stuttgarter Wirtschaftsförderung

Zur Einschätzung des (zukünftigen) Bedarfs an Gewerbeflächen können unterschiedliche Methoden und Quellen herangezogen werden. Je nach Ansatz wird dabei der Flächenbedarf unterschiedlich bewertet. Die städtische Wirtschaftsförderung ist eine dieser Quellen, da sie einen Überblick über konkrete Flächennachfragen von Unternehmen aus den letzten Jahren hat. In Kapitel 1.2.8 wird dieser Überblick mit einer Prognose des künftigen Flächenbedarfs ergänzt.

Unternehmen wenden sich mit der Suche nach gewerblich nutzbaren Flächen an die Wirtschaftsförderung Stuttgart, beispielsweise wenn sie sich hier neu ansiedeln wollen oder sie aufgrund neuer Auftragslagen, geplanter Modernisierungen oder Umstrukturierungen beziehungsweise schlicht aufgrund des Unternehmenswachstums größere Flächen benötigen. Teilweise sind auch aus städtischer Sicht Umzüge erwünscht, wenn Unternehmen für städtebauliche Entwicklungen auf andere Flächen verlagert werden sollen. Auch werden für Umstrukturierungen und Konsolidierungen von Unternehmen teils kleinere Flächen benötigt.

Von den zahlreichen gewerblichen Flächenanfragen kann nur ein kleinerer Teil in Stuttgart befriedigt werden. Die anonymisierten Flächennachfragen wurden für den Zeitraum 2011 bis 2014 analysiert und der ermittelten Flächenbedarfsprognose für gewerbliche Flächen am Standort Stutt-

gart gegenübergestellt. Ein direkter Abgleich ist aufgrund der abweichenden Systematik nicht möglich, allerdings lassen sich qualitative wie quantitative Schlussfolgerungen aus dieser Betrachtung ziehen, die für die Ausarbeitung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) wichtige Hinweise geben.

Die an die Wirtschaftsförderung der Stadt Stuttgart gerichtete Nachfrage nach Gewerbeflächen liegt deutlich über den Ergebnissen der Flächenbedarfsprognose im Rahmen der aktuellen Untersuchung. Die Aufstellung konkreter Anfragen¹⁹ von überwiegend Stuttgarter Unternehmen für die Jahre 2011 bis 2014 ergibt eine Nachfrage von insgesamt 213,5 ha. Die gewerbliche Flächennachfrage von etwa 60 ha konnte in diesem Zeitraum am Standort Stuttgart erfüllt werden, hingegen konnten über 150 ha – aus unterschiedlichen Gründen – hier bisher nicht zugewiesen werden. Von dieser Fläche benötigten die Unternehmen etwa 3/4 für Neuansiedlungen bzw. Vergrößerungen und knapp ein Viertel für Umzüge. Aus dieser Zusammenstellung lassen sich als Ergänzung zur Prognose wichtige Folgerungen zur tatsächlichen Nachfrage nach Wirtschaftsflächen ziehen²⁰. Die breite Streuung der Nutzung zeigt, dass trotz des Strukturwandels weiterhin unterschiedliche Typen von Wirtschaftsflächen benötigt werden:

Tab. 8: Flächennachfragen 2011 bis 2014 bei der Abteilung Wirtschaftsförderung Stadt Stuttgart

NACHFRAGE NACH	FLÄCHENBEDARF	ANTEIL AN DER FLÄCHENNACHFRAGE
· Büroflächen	23,5 ha	11 %
· (reine) Produktionsflächen	20 ha	9 %
· Gewerblich gemischt genutzte Flächen (Büro, Produktion, Labor, Logistikanteil)	102 ha	48 %
· reine Lager-/Logistikflächen	68 ha	32 %
Summen	213,5 ha	100 %

Quelle: Aufstellung der Abteilung Wirtschaftsförderung Stuttgart und Zusammenfassung IMU Institut

19 Ausgewertet wurden 75 Anfragen, bei denen die Unternehmen bereits konkrete Angaben zur Nutzung der Fläche und zur Grundstücksgröße machen konnten und bei denen die benötigte Grundstücksgröße über 2.000 m² lag. Da sehr häufig Anfragen von Logistikunternehmen an die Wirtschaftsförderung Stuttgart adressiert werden, enthält diese Übersicht nur Anfragen von Stuttgarter Unternehmen oder von bundesweit tätigen Unternehmen mit Relevanz für die regionale Wertschöpfungskette. Fragen nach Handelsflächen oder Hotels sowie grundsätzliche Flächenanfragen für Speditionslogistik oder Lager wurden nicht aufgenommen.

20 Insgesamt ist eine Hochrechnung des Flächenbedarfs für den Prognosezeitraum nicht möglich, weil hier nur die bei der Wirtschaftsförderung Stuttgart eingegangenen Flächenanfragen berücksichtigt werden können. Für einen repräsentativen Überblick über die gesamte Nachfrage am Standort Stuttgart müssten die Daten mit Stuttgarter Maklern abgeglichen werden, das ist im Rahmen des EWS nicht leistbar. Dadurch wird beispielsweise die Nachfrage nach Büroflächen in dieser Aufstellung eher zu niedrig dargestellt, weil Büroflächen überwiegend über Makler vermittelt werden.

Tab. 9: Flächennachfragen 2011 bis 2014 im Zeitverlauf

JAHR	NACHFRAGE BÜROFLÄCHEN	NACHFRAGE PRODUKTIONSFLÄCHEN	NACHFRAGE GEWERBLICHE MISCHNUTZUNG	NACHFRAGE LAGER-/ LOGISTIK-FLÄCHEN
2011	54.300 m ²	65.000 m ²	610.000 m ²	60.000 m ²
2012	121.000 m ²	-	150.000 m ²	65.000 m ²
2013	22.000 m ²	95.000 m ²	65.500 m ²	325.000 m ²
2014	38.000 m ²	40.000 m ²	185.000 m ²	230.000 m ²
Summen	235.300 m²	200.000 m²	1.017.700 m²	680.000 m²

Quelle: Aufstellung der Abteilung Wirtschaftsförderung Stuttgart und Zusammenfassung IMU Institut

Der überwiegende Teil der Anfragen stammt aus Stuttgarter Unternehmen. Ein Großteil der Anfragen von Unternehmen, die speziell nach einem Standort in Stuttgart bzw. die Einbindung in das Industrie-Dienstleistungsnetzwerk im Automotive-Bereich suchen.

Gewerbliche Mischnutzung – beispielsweise Büros, Forschung und Entwicklung oder Labore und Produktion – macht fast die Hälfte der gesamten gewerblichen Flächennachfrage aus. Dabei liegt der Schwerpunkt auf einer Mischnutzung mit Produktionsanteil, z. B. Produktion und Büroflächen, Produktion mit einem F&E-Anteil oder Produktion mit Lager-/Logistikflächen. Diese Mischnutzung wird durch neue Produktionstechniken (weniger Lärm, weniger Belastungen) mit anderen Nutzungen verträglich. Die Produktionsunternehmen können sich dadurch häufiger in Gewerbegebieten ansiedeln und sind nicht mehr überwiegend auf Industriegebiete festgelegt. Damit sind die neuen Standorte aufgrund der vorhandenen Infrastruktur attraktiver für die Beschäftigten. So kommt auch die Flächennachfrage für gewerbliche Mischnutzung fast vollständig aus dem klassischen Verarbeitenden Gewerbe²¹: allein fast 70 ha wurden von Unternehmen des Automotive-Bereichs nachgefragt.

Die Nachfrage nach Büroflächen wird eindeutig von klassischen Dienstleistungsbranchen dominiert (Beratungsunternehmen, Software, Ingenieursdienstleistungen). Etwas breiter ist die Spanne wieder bei den Lager- und Logistikflächen, hier überwiegt die Flächennachfrage durch Logistikunternehmen (51 ha, 75 %), aber auch Bauunternehmen, Messeservices oder Werkzeug-Großhändler für den Maschinenbau und die Automobilindustrie fragen nach diesen Flächen. Gut die Hälfte der Flächennachfrage (57 % bzw. knapp 122 ha) kommt von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes und macht damit noch einmal die Bedeutung und

das große Interesse der Industrie am Wirtschaftsstandort Stuttgart deutlich.

Weniger als ein Drittel dieser Nachfragen (28 %) konnte auch in diesem Zeitraum mit Flächen in Stuttgart befriedigt werden. Dabei zeigt sich, dass – von einer Ausnahme abgesehen – vor allem kleinere Flächen in Stuttgart erfolgreich vermittelt werden konnten:

Tab. 10: Flächenvermittlung in Stuttgart nach Grundstücksgrößen (2011-2014)

FLÄCHENGRÖSSEN	VERMITTLUNG IN STUTT GART	
	ERFOLGREICH	(BISLANG) NICHT ERFOLGREICH ²²
Anzahl der Fälle	7 Fälle	69 Fälle
2.000 bis 5.000 m ²	29 % (2 Fälle)	29 % (20 Fälle)
5.001 bis 10.000 m ²	57 % (4 Fälle)	26 % (18 Fälle)
10.001 bis 20.000 m ²	0 %	17 % (12 Fälle)
über 20.000 m ²	14 % (1 Fall)	28 % (19 Fälle)

Quelle: Aufstellung der Wirtschaftsförderung Stuttgart und Zusammenfassung IMU Institut

Eine Vielzahl der gewerblichen Flächenanfragen kann (derzeit) in Stuttgart aufgrund mangelnder Flächen (insbesondere im Hinblick auf Größe und Flächenzuschnitt) nicht befriedigt werden. Nahezu alle Anfragen nach Flächen über 10.000 m² scheitern allein an der Flächengröße. Eine weitere Schwierigkeit besteht in der Rahmensetzung des Baurechts – in einigen Fällen standen Flächen zur Verfügung, die jedoch nicht den Erfordernissen der Unternehmen, z. B. bei der Bauhöhe oder der Hallengröße, gemäß bebaut werden konnten. Die Frage des Preises spielt für die Unternehmen eine große Rolle, jedoch kam es in der Mehrzahl der Fälle aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit und

²¹ Die Branchenzuordnung der Wirtschaftsförderung Stadt Stuttgart erfolgt nach der Unternehmensestätigkeit und ist damit nicht deckungsgleich mit der Zuordnung der amtlichen Statistik.

²² Nur etwa ein Siebtel der Anfragen aus den letzten vier Jahren wurde der Abteilung Wirtschaftsförderung als „abgeschlossen“ bekannt gemacht. Die übrigen Anfragen werden von der Abteilung Wirtschaftsförderung Stuttgart weiterhin als offen geführt und die Unternehmen bei passenden Flächenangeboten angesprochen. Erst dann ergibt sich, ob der Flächenbedarf noch aktuell ist oder ob er anders befriedigt wurde.

der Schwierigkeiten durch die Vorgaben des Baurechts gar nicht zu Preisverhandlungen.

Auch wenn – aufgrund der beschränkten Anzahl an Fällen und der zugrundeliegenden Systematik – nur bedingt eine quantitative Auswertung der vorliegenden Flächenanfragen erfolgen kann, ergibt die qualitative Betrachtung, dass insbesondere gewerblich gemischt genutzte Flächen in der Größenordnung von 0,5 bis 2 ha sowie Produktionsflächen in der Größenordnung von 1,5 bis 6 ha nachgefragt wurden und am Standort Stuttgart bislang nicht erfüllt werden konnten. Im Lager- und Logistikbereich konnten die Flächenanfragen bislang kaum am Standort erfüllt werden, hier wurden insbesondere Flächen in der Größenordnung von 1 bis 6 ha (eine Ausnahme: 20 ha) nachgefragt. Eine Ausnahme stellt die Logistiksiedlung von Daimler im Hafen Stuttgart (2015/16) dar.

1.2.8 Prognose der gewerblichen Flächennachfrage

Die Prognose des künftigen Bedarfs an Wirtschaftsflächen stellt einen Baustein der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart dar, die mit der Einschätzung des Umfangs und künftiger Standortanforderungen Hinweise für den Umgang mit den in Stuttgart knappen Wirtschafts- und Gewerbeflächen gibt. Mit einem innovativen Prognosemodell wurde auf Grundlage von fünf Tätigkeitsgruppen die Flächennachfrage bis 2030 geschätzt.

Mit einem zusätzlichen Bedarf bis im Jahr 2030 von voraussichtlich rund 145 ha Wirtschaftsfläche für unterschiedliche Nutzungen zeigt sich, dass – unabhängig von der tatsächlichen Verfügbarkeit der Flächen – in Stuttgart weiterhin hohe Nachfrage nach Wirtschaftsflächen bestehen wird. Dieser Bedarf an Flächen mit unterschiedlichen Standortanforderungen trägt dem besonderen Wirtschaftsgefüge Stuttgarts Rechnung, das von einem engen Industrie-Dienstleistungsnetzwerk im Automotivebereich und in der Produktionstechnik geprägt ist (Seibold 2014: 8) und das als ein wesentlicher Garant für die wirtschaftliche Stabilität und den Erfolg der ansässigen Unternehmen gilt. Die daraus konkurrierenden Ansprüche an Flächen müssen vor dem Hintergrund der knappen Flächenkulisse Stuttgarts durch Wachstum im Bestand, durch Innenentwicklung und Flächenaktivierung gedeckt werden.

145 ha zusätzlicher Flächenbedarf in Stuttgart bis 2030

Insgesamt ergibt sich aus dem Prognosemodell bis 2030 ein zusätzlicher Flächenbedarf von rund 145 ha. Dabei geht die Prognose von einem anhaltenden Bedarf an unterschiedlichen Standorttypen aus: von Flächen für Produktions- und Fertigungstätigkeiten über einfache Gewerbeflächen bis hin zu Büro-Dienstleistungsflächen mit urbanen Standortqualitäten. Zusätzlich zu dem anhaltenden Flächenbedarf aus

dem Strukturwandel mit weiterem Beschäftigungswachstum werden dabei Unternehmenserweiterungen bzw. -verlagerungen sowie Flächenreserven zur Standortprofilierung und politisch veranlasste Sonderentwicklungen berücksichtigt.²³

Tab. 11: Zusammenfassung der prognostizierten Flächenbedarfe

ZUKÜNFTIGER FLÄCHENBEDARF	PROGNOSTIZIERTER FLÄCHENBEDARF
· nach Beschäftigtenzuwachs bzw. steigender Flächenkennziffer auf Wirtschaftsflächen steigender Flächenbedarf	53 ha
· zusätzlicher Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen im übrigen Stadtgebiet	26 ha
· Ansiedlung bestehender Unternehmen aus Mischgebieten in Gewerbegebieten	10 ha
· Flächenreserven zur Profilierung des Standorts	30 ha
· Fluktuationsreserve und Flächen für betriebliche Erweiterungen	11 ha
· Flächenvorhaltung für politisch veranlasste Sonderentwicklungen	15 ha
Summe Flächenbedarf	145 ha

Quelle: Eigene Berechnungen IMU Institut GmbH

Knappe Wirtschaftsflächen, gutes Flächenmanagement, sich wandelnde Standortanforderungen und die interkommunale Kooperation sind die großen Herausforderungen (und Voraussetzungen), die sich vor dem Hintergrund des anhaltenden Bedarfs an Wirtschaftsflächen für die Landeshauptstadt Stuttgart ergeben. Chancen einer Annäherung an die gestellten Bedarfe der Wirtschaftsflächenbedarfsprognose bestehen u. a. durch Aktivierung der vorhandenen und künftigen Flächenpotenziale und den Aufbau bzw. die Umsetzung eines professionellen Flächenentwicklungsmanagements, durch strukturelle Nachverdichtung, Profilierung und effektivere Flächennutzung (in verdichteten, energetisch sanierten Gewerbegebieten und Wirtschaftsquartieren) und durch interkommunale Kooperationsprojekte und interkommunale Gewerbegebiete (ggf. für Standortorte und besonders profilierte Wirtschaftsflächen).

Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs

Die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart geht für die Prognose des Flächenbedarfs von der aktuellen Flächennutzung aus: vom Flächenbedarf, der durch die Erwerbstätigen bzw. den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten²⁴ und den von ihnen ausgeübten Tätigkeiten entsteht. Zusätzlich werden weitere Einflüsse auf die Ge-

²³ Die Positionen werden im folgenden Text ausführlicher erläutert.

²⁴ Da für die „sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten“ jährlich erhobene Daten zu Branchen und Berufen/Qualifikationen vorliegen, bezieht sich die Prognose auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und nicht auf die Erwerbstätigen.

werbeflächennachfrage wie Veränderungen der Nutzungsintensität, Unternehmenszuzüge oder politisch gewünschte Sonderentwicklungen berücksichtigt, wie dies auch in Prognosemodellen wie zum Beispiel GIFPRO geschieht (vgl. Bauer; Bonney 1987).

Da sich der gewerbliche Flächenbedarf vor allem den ausgeübten Tätigkeiten zuordnen lässt, wird hier auf die Berufsstatistik²⁵ zurückgegriffen: Den Berufen bzw. den von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ausgeübten Tätigkeiten können jeweils spezifische Flächen- und Standortanforderungen zugeschrieben werden²⁶ (die statistischen Grundlagen und die Einteilung der Tätigkeitsgruppen werden im Anhang genauer beschrieben). Dabei liegt der Fokus der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart auf den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten, in denen rund 40 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tätig sind (siehe Anhang). Diesem Ansatz entsprechend werden für Stuttgart fünf Tätigkeitsgruppen genauer betrachtet:

- Produktions- und Fertigungstätigkeiten in Industrie und Handwerk, die vor allem in Industrie- und Gewerbegebieten ausgeübt werden,
- Logistiktätigkeiten vorwiegend in Industrie- und Gewerbegebieten mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit,
- Baugewerbe und mobile Dienstleistungen in Gewerbegebieten mit eher niedrigen Anforderungen an die Gestaltung des Umfelds und hohen Anforderungen an die verkehrliche Erreichbarkeit,
- Büro-Dienstleistungen mit einfachem und mittlerem Qualifikationsniveau, die sowohl in Gewerbegebieten als auch im übrigen Stadtgebiet ausgeübt werden können sowie
- Büro-Dienstleistungen mit hohem Qualifikationsniveau und höheren Anforderungen, die sowohl in Gewerbegebieten als auch im übrigen Stadtgebiet angesiedelt sind und die – vor allem in Gewerbegebieten – höhere Anforderungen an die Gestaltung, die Aufenthaltsqualität und die Urbanität haben.

Für diese Tätigkeitsgruppen werden zunächst die voraussichtlichen Veränderungen der Beschäftigtenzahl zum Jahr 2030 abgeschätzt. Herangezogen werden dazu die jährlichen Veränderungen der Beschäftigtenzahlen in der Stadt Stuttgart im Zeitraum 2007 bis 2013, sofern vorhanden Prognosen der Beschäftigtenzahlen (die jedoch nicht für Stuttgart selbst und häufig nur mit Branchenbezug vorliegen) sowie aktuelle Forschungsergebnisse über Trends bei Berufen und Tätigkeiten. Anhand der Veränderungen der Beschäftigtenzahlen und Flächenkennziffern (Flä-

chenbedarf je Arbeitsplatz)²⁷ kann die Veränderung des Flächenbedarfs der jeweiligen Tätigkeitsgruppe bis 2030 in der Landeshauptstadt Stuttgart prognostiziert werden. Veränderungen dieses Flächenbedarfs ergeben sich gegenüber dem heutigen Stand durch Veränderungen (Zu- bzw. Abnahmen) der Beschäftigtenzahl und gegebenenfalls auch durch Änderungen der Flächenkennziffer.

Abbildung 20: Methodischer Ansatz der Flächenbedarfsprognose

Darstellung Baasner Stadtplaner und IMU Institut



1. Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2013–2030 in fünf Tätigkeitsgruppen



2. Errechnung des Flächenbedarfs je Tätigkeitsgruppe 2030 aus Flächenkennziffern (in der Regel m² je Arbeitsplatz) und aus der Zahl der Beschäftigten bzw. deren Veränderung



3. ggf. Umrechnung in Bruttogeschossflächen (BGF)

4. Umrechnung in Nettobauland (Grundstücksflächen) über die Geschossflächenzahl (GFZ) als „Maß der baulichen Nutzung“ (Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstücksfläche)

Grundlegende Beschäftigungstrends

Die Beschäftigung in der Landeshauptstadt Stuttgart steigt – von konjunkturellen Schwankungen abgesehen – seit Jahren an. Ein Höchststand wurde 2011 mit über 478.000 erwerbstätigen Menschen erreicht. Deshalb wird auch in der Prognose weiterhin von einem Anstieg der Erwerbstätigen ausgegangen. Ebenfalls langfristig stabil sind die Wirkungen des Strukturwandels. Schon jetzt sind über 80 % der Beschäftigten in Dienstleistungsberufen tätig:

- einer langfristigen und deutlichen Zunahme der Zahl der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor bei fortgesetztem Stellenabbau im Produzierenden Gewerbe und bei steigenden Qualifikationsanforderungen sowie der weiteren Zunahme von Dienstleistungstätigkeiten unabhängig von der Branchenzugehörigkeit der Unternehmen;
- der Globalisierung/Internationalisierung mit entsprechend weltweiter Ausrichtung hier ansässiger Unternehmen bzw. der Unternehmens-/ Konzernzentralen und der Integration von Menschen mit Migrationshintergrund;
- der langsamen, aber kontinuierlichen Steigerung der Frauenerwerbstätigkeit und
- dem demografischen Wandel.

²⁵ In der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten regelmäßig und über lange Zeiträume hinweg z. B. nach Branchen oder Berufen erhoben, sie stellt als amtliche Statistik die zuverlässigste Datenquelle dar.

²⁶ Bei den Standortanforderungen wird Bezug auf die Standorttypen genommen, die in der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart schon der Bestandsaufnahme der Wirtschaftsflächen zugrunde gelegt worden (vgl. Arbeitsstättenatlas).

²⁷ Da es für die Flächenkennziffern keine allgemein anerkannten oder empirisch abgesicherten Werte gibt, werden diese bei der Prognose möglichst spezifisch an die Tätigkeitsgruppen und an Stuttgarter Verhältnisse angepasst.

Künftiger Flächenbedarf für Produktions- und Fertigungstätigkeiten in Industrie und Handwerk

Etwa ein Sechstel der Beschäftigten in der Landeshauptstadt Stuttgart (rund 73.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) üben Berufe in Produktions- und Fertigungstätigkeiten aus. Aufgrund des anhaltenden Strukturwandels wird in der Prognose von einem weiteren, wenn auch schwachen Beschäftigungsabbau (-0,3 % p. a.) ausgegangen. Damit sinkt die Beschäftigtenzahl bis 2030 um gut 3.500 Beschäftigte. Dagegen steigt der Flächenbedarf je Arbeitsplatz – für Stuttgart gehen die Gutachter von einer Steigerung der entsprechenden Flächenkennziffer von 100 m² auf 110 m² Grundstücksfläche je Arbeitsplatz.

So ergibt sich trotz leicht sinkender Beschäftigtenzahl ein steigender Bedarf an Flächen für Produktions- und Fertigungstätigkeiten: Einer Verringerung des Flächenbedarfs durch den Beschäftigungsrückgang (rund 38,5 ha) steht eine Zunahme des Flächenbedarfs aufgrund der steigenden Flächenkennziffer (rund 69,4 ha) gegenüber. Damit ergibt sich ein wachsender Bedarf an Wirtschaftsflächen für Produktions- und Fertigungstätigkeiten in Industrie und Handwerk um knapp 31 ha.

Künftiger Flächenbedarf für Logistikstätigkeiten

Logistikstätigkeiten üben in Stuttgart knapp 20.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus. Bei knappen Logistikflächen und einem stetigen Wachstum dieses Wirtschaftsbereichs auf Bundes- und Regionsebene wird für die Prognose von einem ganz leichten Zuwachs von 0,05 % im Jahr ausgegangen (gut 1.700 Beschäftigte bis 2030). Als Flächenkennziffer wird in Stuttgart mit 300 m² Grundstücksfläche je Arbeitsplatz gerechnet, dieser Wert bleibt im Prognosezeitraum voraussichtlich konstant. Da Logistikdienstleistungen mittlerweile jedoch zu einem erheblichen Anteil „auf der Straße“ bzw. in anderen Unternehmen erbracht werden, wird nur etwa die Hälfte des Beschäftigungszuwachses zu zusätzlichem Flächenbedarf führen. Damit ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für Logistikstätigkeiten von 25 ha.

Künftiger Flächenbedarf für das Baugewerbe und für mobile Dienstleistungen

Aufgrund vergleichbarer Standortanforderungen (gute Erreichbarkeit, günstigere Gewerbeimmobilien) werden das Baugewerbe und „mobile Dienstleistungen“ (z. B. Schutz- und Reinigungsdienste) in der Prognose der Flächennachfrage zusammengefasst. In der langfristigen Betrachtung bis 2030 wird für das Baugewerbe von einer stabilen Beschäftigung ausgegangen, für die mobilen Dienstleistungen wird dagegen ein deutliches Beschäftigungswachstum erwartet. Insgesamt wird für diese Tätigkeitsgruppe, die rund 5 % der Beschäftigten in der Landeshauptstadt Stutt-

gart ausmacht, mit einem Beschäftigungswachstum von 1 % pro Jahr gerechnet.

Mit einer Flächenkennziffer von rund 200 m² Grundstücksfläche je Arbeitsplatz haben das Baugewerbe und insbesondere die Hoch- und Tiefbauberufe zwar einen hohen Flächenbedarf. Da hier jedoch über den gesamten Prognosezeitraum keine Veränderung der Beschäftigtenzahl erwartet wird, ergibt sich auch keine Veränderung im Flächenbedarf für diese Tätigkeitsgruppe. Anders ist es bei den übrigen Bauberufen und den mobilen Dienstleistungen. Für sie wird als Schätzung von IMU Institut und Baasner Stadtplaner ein Flächenbedarf je Arbeitsplatz von 10 m² (BGF) angesetzt. Damit ergibt sich durch den prognostizierten Beschäftigungsaufbau bei einer GFZ von 1,5 ein zusätzlicher Flächenbedarf von knapp 2,7 ha.

Künftiger Flächenbedarf für Büro- und Dienstleistungstätigkeiten

Aufgrund aktueller Entwicklungen werden Büro- und Dienstleistungstätigkeiten differenziert in zwei Tätigkeitsgruppen betrachtet:

- Bei den Tätigkeiten mit einem mittleren Qualifikationsniveau (vergleichbar einer Berufsausbildung) wird aufgrund EDV-gestützter Rationalisierung und Standardisierung in den nächsten Jahren eine leicht abnehmende Beschäftigung erwartet.
- Ein gegenläufiger Trend wird vor dem Hintergrund der zunehmenden Wissensökonomie für die Beschäftigten mit einem hohen Qualifikationsniveau erwartet.

Damit ergibt sich der künftige Flächenbedarf der Büro-/ Dienstleistungstätigkeiten mit mittlerem Qualifikationsniveau aus einer leichten Verringerung der Beschäftigtenzahl in Büro-Dienstleistungstätigkeiten mit mittlerem Qualifikationsniveau um rund 2.200 Beschäftigte (-0,01 % p. a) und einer sinkenden Flächenkennziffer (statt 30 m² zukünftig 27,5 m² Mietfläche je Arbeitsplatz bzw. eine Bruttogeschoßfläche von 34 m²). Zukünftig sinkt der Flächenbedarf für Büro-Dienstleistungstätigkeiten mit mittlerem Qualifikationsbedarf bei einer Geschoßflächenzahl von 2,0 um gut 3,7 ha. Zusätzlich sinkt er aufgrund der niedrigeren Flächenkennziffer um weitere rund 22 ha, insgesamt also rund 26 ha weniger als derzeit.

Für die Büro-Dienstleistungstätigkeiten mit hohem Qualifikationsniveau wird dagegen für den Prognosezeitraum weiterhin der aktuelle Wert von 30 m² Mietfläche (37,5 m² Bruttogeschoßfläche) aus der BulwienGesellschaft-Studie übernommen bzw. als Flächenkennziffer beibehalten. Bei einem deutlichen Beschäftigungsaufbau (+2,25 % p. a. bzw. 10.300 Personen) ergibt sich damit ein zusätzlicher Flächenbedarf von knapp 20 ha bei einer GFZ von 2,0.

Zusammenfassung

Mit dem Fokus auf die derzeitigen Industrie- und Gewerbeflächen ergibt sich für gut 60 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein zusätzlicher Flächenbedarf von etwa 53 ha bis zum Jahr 2030. Für eine umfassende Bedarfsabschätzung müssen weitere Flächenbedarfe angesetzt werden, die Anfragen durch Unternehmenserweiterungen bzw. -verlagerungen (auch von außen) sowie neue Entwicklungen und Potenziale für eine politische Steuerung der Wirtschaftsentwicklung und der Profilierung des Standorts ermöglichen. Die Größenordnung der hierfür anzusetzenden Flächen wurde durch verschiedene Fachleute abgeschätzt. Damit müssen zusätzlich in der Prognose berücksichtigt werden:

- Ein zusätzlicher Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen im übrigen Stadtgebiet wird auf etwa 50 % des Flächenbedarfs aufgrund der Beschäftigungsveränderung geschätzt. Damit wird beispielsweise berücksichtigt, dass die betrachteten Tätigkeitsgruppen sich vor allem auf die Beschäftigten in den ausgewiesenen Gewerbeflächen beziehen. Deshalb wird ein zusätzlicher Flächenbedarf (beispielsweise für Beschäftigte in Mischgebieten oder Selbständige) von rund 26 ha angesetzt.
- Für Umzüge bestehender Unternehmen in Gewerbegebiete wird aufgrund langjähriger Erfahrung ein zukünftiger Flächenbedarf von 10 ha angesetzt.
- Eingeplant in den künftigen Bedarf wird eine Flächenreserve von 30 ha zur Profilierung des Wirtschaftsstandorts Stuttgart.
- Außerdem wird für die bestehenden Unternehmen eine Fluktuations- und Erweiterungsreserve von 11 ha (8 % des prognostizierten Bedarfs) angenommen.
- Als Flächenreserve für politisch veranlasste Initiativen und Sonderentwicklungen werden 15 ha im künftigen Flächenbedarf berücksichtigt.

Damit ergibt sich bis 2030 ein *zusätzlicher Flächenbedarf von rund 145 ha*, der sich nach unterschiedlichen Standorttypen differenzieren lässt.

1.3 Fazit der Analyse

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Stuttgart zeichnet sich gegenüber anderen deutschen Metropolen durch das enge Industrie-Dienstleistungsnetzwerk mit den Automotive- und Produktionstechnikclustern als Leitbranchen aus. Die Wertschöpfung erfolgt zu einem Drittel im Produzierenden Gewerbe, der Mobilitätscluster dominiert die anderen Produktions- und Dienstleistungsbereiche. Doch obwohl Stuttgart über einen starken gewerblich-industriellen Besatz verfügt, ist der Umfang gewerblicher Bauflächen gering. Mit rd. 1.260 ha weist Stuttgart

den absolut geringsten gewerblichen Flächenbestand aller deutschen Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern auf. Die Wertschöpfung im gewerblich-industriellen Sektor ist – bezogen auf die Fläche – hoch. Die räumlichen Verhältnisse sind beengt, was sich u.a. in der meist dichten Überbauung der Grundstücke und dem hohen Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt spiegelt. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an den strategischen Umgang mit Gewerbeflächen, denen die „Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen Stuttgart“ gerecht werden muss.

Wesentliche Herausforderungen und Fragestellungen der Entwicklungskonzeption sind

- die Sicherung von Flächen für verschiedene wirtschaftliche/gewerbliche Nutzungen und Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Bestandsflächen bzw. deren Umnutzung,
- die Sicherung von Handlungs- und Entwicklungsspielräumen im Hinblick auf künftige Anforderungen und
- die Weiterentwicklung Stuttgarts als attraktivem Wirtschafts- und Wohnstandort.

Die Entwicklungskonzeption betrifft sowohl Themen der Stadtentwicklung als auch der Wirtschaftsförderung.

Flächenpotenziale

Gemäß Zeitstufenliste Gewerbe 2014 (auf Grundlage des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart / NBS) lassen sich gewerbliche Flächenpotenziale in der Größenordnung von insgesamt rd. 252 ha identifizieren (rd. 222 ha in den Industrie- und Gewerbegebieten, rd. 30 ha im weiteren Stadtgebiet). Diese Flächen sind jedoch überwiegend als Verdichtungs- und Umstrukturierungspotenziale zu verstehen. Potenziale, die eine nennenswerte flächige Ausweitung einfacher gewerblicher Aktivitäten wie Logistik oder Produktion erlauben, bestehen kaum.

Derzeit sind rund 47 ha ungenutzt, dies entspricht 3,6 % des Flächenbestands. Diese Flächen sind eher als – knapp bemessene – Fluktuations- denn als Wachstumsreserve zu werten. Wachstum kann nur über Verdichtung und Umstrukturierung erfolgen, etwa durch die Überbauung von Stellplatzanlagen oder den Ersatz eingeschossiger Bebauung.

Flächennachfrage

In Bezug auf die knappen Reserven ist der Flächenumsatz mit unbebauten gewerblichen Grundstücken²⁸ mit 8,5 ha p. a. relativ hoch. Bezogen auf die gesamte Flächenkulisse und die wirtschaftliche Stärke der Stadt ist er jedoch als gering zu bewerten. Der Wert verweist zum einen auf die angespannte Situation, zum anderen auf ein aktives Recycling bei frei fallenden Flächen.

²⁸ Der Begriff der unbebauten Grundstücke schließt auch Grundstücke mit abgängiger Bebauung ein.

Die Flächenumsätze zeigen zudem, dass es eine Nachfrage auch nach einfachen Flächen gibt. Es ist anzunehmen, dass bei einem größeren Angebot die Umsätze deutlich höher ausfallen würden. Der Flächenumsatz ist jedoch nicht mit einem realen Zuwachs gleichzusetzen, etwa in dem Sinne, dass hier ein zusätzlicher Bedarf befriedigt wird.

Die Bedarfsprognose, die auf der erwarteten Entwicklung für einzelne Tätigkeitsgruppen aufbaut, kommt per Saldo auf einen zusätzlichen Bedarf in einer Größenordnung von rund 145 ha Wirtschaftsflächen. Erwartet werden leicht abnehmende Flächenbedarfe für einfache Bürotätigkeiten, denen Zuwächse im Bereich Produktions- und Fertigungstätigkeiten, Logistik, Bau und mobile Dienstleistungen sowie gehobene Bürotätigkeiten gegenüber stehen. Damit besteht auch zukünftig sowohl im Bereich eher einfacher Gewerbeflächen als auch bei hochwertigen Gewerbeflächen Bedarf.

Dieser Bedarf sollte teilweise innerhalb der bestehenden Kulisse insbesondere durch Nachverdichtung befriedigt werden können. Problematisch bleiben allerdings Tätigkeitsbereiche mit geringen Möglichkeiten der Verdichtung (Produktion, Logistik), für die eine zusätzliche Flächen-nachfrage in einer Größenordnung von 55 ha bestehen wird.

Aus der erfolgten Bedarfsprognose resultiert, dass die zusätzlichen Flächenbedarfe vor allem durch die Weiterentwicklung des Bestands gedeckt werden müssen. Chancen, die sich etwa aus der Ansiedlung attraktiver Unternehmen von außen oder dem Aufbau neuer Entwicklungszentren ansässiger Unternehmen ergeben können, lassen sich mit der Bedarfsprognose nicht abbilden. Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsfälle in der Region Stuttgart zeigen jedoch, dass derartige Chancen bestehen. Die angespannte räumliche Situation und die zum Teil fehlende Verfügbarkeit erschweren es der Stadt Stuttgart zur Zeit, derartige Chancen zu nutzen.

Rd. 60 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten befinden sich außerhalb der hier betrachteten Wirtschaftsflächen (Arbeitsstättengebiete) im übrigen Stadtgebiet bzw. in der City und damit in überwiegend durch Wohnen oder Handel geprägten Gebieten. Der ebenfalls angespannte Wohnungsmarkt kann zu Verdrängungseffekten führen. Preisdruck und sich ggf. am Standort ergebende Nutzungskonflikte werden einige Unternehmen veranlassen, sich neu zu orientieren. Die quantitativen Nachfrageeffekte, die sich hieraus auf die genannten Wirtschaftsflächen ergeben, können hier nicht abgeschätzt werden.

1.4 Schlussfolgerungen für die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart

Die Analyse zeigt mit unterschiedlichen Betrachtungen, dass Gewerbeflächen in Stuttgart knapp sind und einen besonderen Umgang damit fordern. Aus der Analyse lassen sich insbesondere folgende Schlüsse ziehen:

Flächensicherung: Die bestehende Flächenkulisse ist zu sichern. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf den Umfang der Flächen sondern auch auf die Breite des Angebots. Auch langfristig sollten Zielgruppen wie Industrie oder Betriebe des Handwerks bzw. der lokalen Ökonomie angemessene Standorte finden. Zudem gilt es, interessante Bereiche und Nischen für Gründer und Kreative zu sichern, nicht zuletzt unter dem Aspekt, dass hier innovative Konzepte entwickelt werden können.

Monitoring / Bilanzierung: Der Bestand an Wirtschaftsflächen, insbesondere die gewerblichen und industriegewerblichen Bestandsflächen müssen im Sinne eines dauerhaften Monitorings im Blick behalten werden. Zu- und Abnahmen der gewerblichen Baufläche sowie die Nutzungsumwandlung von Flächen (Art der baulichen Nutzung) sind zu bilanzieren.

Aktivierung von Flächen: Der Anteil an Brachen oder sonstigen ungenutzten Flächen ist gering. Gerade deshalb sind hier besondere Anstrengungen zu unternehmen, auch diese Flächen in Nutzung zu nehmen.

Effektive Flächennutzung: Die entscheidende Rolle im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Flächen kommt deren effektiver Nutzung zu. Dies bedeutet eine weitere Verdichtung der Bebauung, wobei diese Verdichtung nicht nur durch Transformation erreicht werden soll, sondern v.a. durch eine bauliche Verdichtung innerhalb des jeweiligen gewerblichen Segments.

Anpassung und Urbanisierung von Standorten: Zahlreiche Standorte haben einen Strukturwandel erlebt, zudem verändern sich mit zunehmender Qualifizierung auch die Anforderungen an das Arbeitsumfeld. Hier sind z.T. städtebauliche Anpassungen vorzunehmen.

Zusätzliche Flächenangebote für ausgewählte Zielgruppen:

Im Hinblick auf Innovation und Versorgungssicherheit sollte, trotz der Knappheit von Flächen, das Flächenangebot für Gründer, Technologieunternehmen, Kreativwirtschaft, Handwerk / lokale Ökonomie und möglichst auch für Logistik erhöht werden.

Wirtschaftsflächen sind ein integraler Bestandteil des städtischen Siedlungsgefüges. Ziele der gesamtstädtischen Entwicklung müssen sich entsprechend auch in diesen Gebieten niederschlagen. Dies betrifft v.a. übergreifende Themen wie *Nachhaltigkeit* und *Mobilität*, die beide auf eine effizientere Nutzung der natürlichen Ressourcen, eine erhöhte Standortfunktionalität und eine zukunftsfähige und standortgemäße Infrastrukturausstattung der Arbeitsstättengebiete zielen.

Nicht zuletzt ist Stuttgart Teil der Region Stuttgart, die von vielen Akteuren als ein zusammenhängender Wirtschaftsraum wahrgenommen wird. Einzelne Problemstellungen lassen sich nicht ausschließlich innerhalb des Stadtgebiets lösen, sondern nur durch eine enge *interkommunale und regionale Kooperation*.

Bei allen Problemen im Detail lässt sich festhalten, dass die Wirtschaft in Stuttgart – wie auch in der Region – gut aufgestellt ist. Damit besteht eine solide Basis, auf der aufgebaut und die Weiterentwicklung der Flächen verfolgt werden kann.



Teil II: Konzept

Der Konzeptteil der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart umfasst einen wirtschaftspolitischen Orientierungsrahmen für die Wirtschaftsflächenentwicklung in Stuttgart („Wirtschaftspolitischer Orientierungsrahmen“ unter dem Titel **DIE PRODUKTIVE STADT**), einen Set aus wesentlichen Handlungsfeldern und Zielen sowie einen räumlichen Masterplan, der die definierten Handlungsfelder und konkreten strategischen Ansätze und Maßnahmen grafisch aufbereitet. Einzelne Themenkarten ergänzen und vertiefen die Aussagen des Masterplans.

2.1 Wirtschaftspolitischer Orientierungsrahmen für Stuttgart: **DIE PRODUKTIVE STADT**

Wie und wo arbeiten wir morgen? Wie verändert sich der Arbeits- und Produktionsstandort Stadt unter den Bedingungen von „Industrie 4.0“? Wo entstehen Kreativität und Innovation – und welche Räume benötigen wir dafür?

Mit 2,7 Millionen Einwohnern ist die Region Stuttgart einer der wirtschaftsstärksten Räume in Europa. Der Raum gehört zu den wachsenden Regionen Deutschlands mit anhaltendem Siedlungsdruck. Stuttgart liegt als Landeshauptstadt in der Mitte eines dynamischen, innovations- und wirtschaftsstarken, nach wie vor industriell geprägten Ballungsraumes und ist einer der wichtigsten Finanzplätze in Deutschland. Stuttgart ist eingebettet in einen attraktiven Landschaftsraum mit hohem Freizeitwert und verfügt über ein Kultur- und Sportangebot mit internationalem Profil. Stuttgart zeichnet eine reichhaltige Ausstattung mit unterschiedlichen Schulen und Universitäten aus und steht nicht zuletzt für die gelungene Integration der hier lebenden Migrantinnen und Migranten.

Mit der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) werden in den Jahren 2014 – 2016 die strategischen Grundlagen für die Sicherung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbeflächen für die Stadt Stuttgart in einem zweistufigen Verfahren aufgearbeitet. Für den Zeithorizont bis 2030 werden in diesem Rahmen Inhalte, Zielsetzungen, Handlungsfelder, konkrete

Entwicklungs- und Handlungskonzepte für gewerbliche Schwerpunkträume erstellt. Aufgenommen wurde dieser Arbeitsprozess vor dem Hintergrund sich abzeichnender Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft – eines technologischen und ökonomischen Strukturwandels und veränderter Arbeits- und Produktionsbedingungen. Diese wirken sich auch auf Standortanforderungen und Flächenbedarfe von Unternehmen aus. In jüngerer Vergangenheit fand in Einzelfällen eine Abwanderung von Unternehmen in die Peripherie statt. Auch muss der Wirtschaftsstandort mit der Herausforderung Flächenknappheit umgehen. Darüber hinaus gilt es, verstärkt Wachstumspotenziale der Wirtschaft zu sichern, Zukunftsbranchen in den Blick zu nehmen und Spielräume für neue Unternehmen, Unternehmensformen und Geschäftsfelder zu ermöglichen. Kommunen sind zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung daher aufgefordert, ihre Konzepte, Planungen und Maßnahmen im Bereiche der Gewerbeflächenentwicklung regelmäßig zu überprüfen und anzupassen.

Über die Auseinandersetzung mit umfangreichen Analyseergebnissen zum Wirtschaftsstandort Stuttgart, mit dem zentralen Charakteristikum des Industrie-Dienstleistungsnetzwerkes („Dienstleistungswirtschaft um den industriellen Kern“) und mit Entwicklungstrends und Szenarien wurden Herausforderungen an eine Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart herausgearbeitet. Schrittweise fand so die Annäherung an Inhalte eines Orientierungsrahmens für die Sicherung und Entwicklung von Wirtschaftsflächen in Stuttgart

statt. Dieser Orientierungsrahmen integriert den jüngsten *Leitbild- und Strategieprozess der Region Stuttgart*¹ und die festgelegten Zukunftsthemen der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart und bezieht diese auf die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart.

Stuttgart steht als „Produktive Stadt“ für eine Kultur der Tüftler und des Erfindergeistes, für Handwerk und Gewerbe, für hochtechnologische Industrieproduktion und „Industrie 4.0“ und nicht zuletzt für Visionen urbaner Produktion und Wissensproduktion. Das kreativproduktive Handeln am Standort materialisiert sich deshalb in ganz unterschiedlichen Formen – in hochverdichteten industriellen Produktionsquartieren der vernetzten Automobilwirtschaft und des Maschinenbaus, in „alltäglichen“ Gewerbegebieten des Mittelstandes und der lokalen Ökonomien, in spezialisierten Forschungs- und Wissenschaftsstandorten, in kreativen Quartieren. Stuttgart als „Produktive Stadt“ manifestiert sich somit in einer hochvernetzten Arbeits- und Produktionswelt. Diese fordert letztlich auch hohe Lebensqualität und lebenswerte Räume ein.

Aufbauend auf den Analysen der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart und den vertieften Diskussionen in mehreren Projektveranstaltungen werden im Folgenden Leitsätze formuliert, die – zur Klärung des Selbstverständnisses als Wirtschaftsstandort – als *Orientierungsrahmen für die Wirtschaftsflächenentwicklung in Stuttgart* dienen sollen.

2.1.1 Stuttgart ist eine Stadt der zukunftsorientierten Produktion und neuer Produktionsformen

Stuttgart zeichnet sich gegenüber anderen deutschen Metropolen insbesondere durch die enge Verzahnung und gegenseitige Abhängigkeit der Dienstleistungsbranchen von und mit der Industrie aus – das Industrie- und Dienstleistungsnetzwerk mit den Automotive- und Produktionstechnikclustern als Leitbranchen. Die Wertschöpfung erfolgt zu einem Drittel im Produzierenden Gewerbe, dem Mobilitätscluster kommt gegenüber anderen Produktions- und Dienstleistungsbereichen eine prägende Rolle zu. Neben den unternehmensbezogenen Dienstleistungen als Ideenlieferanten und Zulieferer der Industrie profitieren auch die personenbezogenen Dienstleistungsunternehmen indirekt von den Einkommen der Industriebeschäftigten. Darüber hinaus gilt es, – auch an den Rändern des Industrie-Dienstleistungsnetzwerkes – verstärkt neue produktive Technologien, Produkte und Geschäftsfelder marktfähig zu entwickeln.

Der Strukturwandel innerhalb der Industrie schreitet seit Jahren kontinuierlich voran. Dennoch bedarf es auch weiterhin klassisch geprägter Industrie-, Logistik- und Gewerbegebiete, in denen auch „gestört“ werden darf. Daraus ergibt sich die zentrale Aufgabe, Industrie- und Logistikflächen nachhaltig zu sichern. Zudem braucht es flankierende Maßnahmen zur Sicherung des Wirtschaftsstandorts bzw. der Wertschöpfung in Stuttgart.

2.1.2 Stuttgart setzt auf ein breites und vielfältiges Branchenprofil – die richtige „Stuttgarter Mischung“

Ausgehend von der industriell-produktiven und dienstleistungsorientierten Prägung des Wirtschaftsstandortes verfügt Stuttgart über ein relativ breites Spektrum an Branchen. Diversifizierung und Profilierung des Standortes leisten einen wichtigen Beitrag zur weiteren Entwicklung und Zukunftsorientierung des Standortes.

Stuttgart braucht daher eine differenzierte Wirtschaftsflächenstrategie: Neben der vorrangigen Sicherung von Produktions- und Logistikflächen bedarf es der Entwicklung und Bereitstellung „urbaner“ Gewerbegebiete für tertiäre Nutzungen, preisgünstiger, aber auch (branchen-)profilierter und branchengemischter Gewerbegebiete, und „Nischen“ für urbane Produktion, Handwerk, Kleingewerbe, Gründer und Migrantenökonomie. Diese sind durch offene Innovationslandschaften, kreative Räume und Mischgebiete neuen Typs, die neue Formen des Arbeitens und Wohnens verbinden sollen, zu ergänzen.

2.1.3 Stuttgart setzt auf Strategien der Flächen- und Ressourceneffizienz und auf eine nachhaltige Flächenentwicklung

Das Primat Innen- vor Außenentwicklung gilt seit den 1990er Jahren in Stuttgart. Obwohl Stuttgart über einen starken gewerblichindustriellen Unternehmensbesatz verfügt, ist der Umfang gewerblicher Bauflächen verhältnismäßig gering. Es ist politischer Wille, dass die Siedlungsfläche grundsätzlich nicht erweitert wird. Flächeneffizienz und nachhaltige Nutzung der vorhandenen Flächen sind daher zentral für Stuttgart. So müssen die bestehenden Wirtschaftsflächen verantwortungsbewusst und kreativ genutzt werden und Flächeneffizienzstrategien in besonderem Maße zur Anwendung kommen. Das bedeutet beispielsweise eine schnellere Flächenreaktivierung brachliegender und ungenutzter Flächen, eine höhere Flächenausnutzung, eine ausreichende und angemessene Vorhaltung von Wirtschaftsflächen seitens der Stadt, ein Flächenentwicklungsmanagement, ein Gebietsmanagement, in Einzelfällen Stadterneuerungsmaßnahmen, Bodenordnung oder die flexiblere Anwendung von Bebauungsplänen. Strategien der Flächen- und Ressourceneffizienz sind eng verzahnt mit dem städtischen Energiekonzept

¹ Einzelne Begrifflichkeiten dieses Orientierungsrahmens sind dem Leitbild für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Region Stuttgart entlehnt. Quelle: Verband Region Stuttgart (2013): Sitzungsvorlage Nr. 91/2013, Regionalversammlung am 17.07.2013.

„Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“. In einem kontinuierlichen Prozess wird das Ziel verfolgt, eine nachhaltige Energieversorgung für Stuttgart aufzubauen.

Eine nachhaltige Gebietserneuerung und -entwicklung erfolgt in kooperativen Verfahren mit den Unternehmen vor Ort. Um attraktive Gewerbegebiete und ressourceneffiziente Wirtschaftsflächen zu entwickeln bzw. bestehende Industrie- und Gewerbequartiere nachhaltig umzurüsten, sind verstärkt positive Anreizsysteme für unterschiedlichste die Umwelt fördernde bzw. entlastende Maßnahmen anzuwenden.

2.1.4 Stuttgart schafft Raum für Kreative und Macher

Stuttgart ist eine Industrieregion mit starker kreativwirtschaftlicher Durchdringung – Stuttgart ist eine „MAKER CITY“. Kreativwirtschaft und Industrie bedingen einander. Umso wichtiger ist es, auch Räume für kreativwirtschaftliche Nutzungen 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, wie auch 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. Die hohe Marktdynamik der Branche ist durch den Wechsel von Phasen mit extrem hohem Produktionsaufkommen einerseits und „Auftragsflauten“ andererseits gekennzeichnet. Daraus ergibt sich in wachsendem Umfang ein Bedarf an skalierbaren „atmenden“ Flächen mit entsprechend flexiblen Miet- und Vertragsmodellen.

Um eine größere Dynamik bei kreativwirtschaftlichen Neugründungen und der Entwicklung neuer Geschäftsmodelle zu erreichen, ist neben einer gezielten Gründerförderung auch ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren, urban geprägten Flächen und Räumen in allen Teilbranchen erforderlich. Eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für das kreative Potenzial des Standortes haben auch nichtkommerzielle sowie insbesondere „vorkommerzielle“ Nutzungen, die sich an der Schwelle zur Marktreife von Produkten und Diensten bewegen. Hierfür bedarf es in gewissem Umfang auch „kommerziell entlasteter“ Flächen sowie urbaner Milieus als Orte des Wandels und der Inspiration – im Sinne des Quartiers als kreativer „Produktionsraum“. Die Stadt wird von der Kreativwirtschaft als wichtiger Akteur einer partizipativ ausgerichteten Standortentwicklung – einer kollaborativen „Raumproduktion“ – gesehen. Die Besonderheiten der kreativwirtschaftlichen Flächenbedarfe, ein relativ begrenzter Markt überwiegend auf privatem Engagement beruhender Raumangebote, aber auch die sich verstärken-

de Eigendynamik kreativwirtschaftlicher Nutzungs- und Raumkonzepte erfordern eine intensivere Flankierung durch eine aktive kommunale Kreativflächenpolitik.

2.1.5 Stuttgart fördert die Entfaltung und Vernetzung der Wissensökonomie

Stuttgart ist Treffpunkt kreativer Köpfe: Stuttgart nimmt nicht nur in der Industrie eine Spitzenstellung bei Patenten ein. Die Landeshauptstadt verfügt über eine fundierte Basis an Finanzdienstleistungen und weiteren Dienstleistungsökonomien. Einen besonderen Schwerpunkt bildet die Wissensökonomie mit zahlreichen Universitäten und Hochschulen sowie einer differenzierten und umfassenden Wissenschafts- und Forschungslandschaft. Daraus ergibt sich die Chance, Stuttgart als Zentrum der Wissensökonomie zu etablieren. Es gilt, Raum zu schaffen und zu sichern, um Stuttgart auch weiterhin als internationalen Innovations- und Wissensstandort, als kreative Ideenschmiede mit internationaler Ausrichtung, industrieller Prägung, anwendungsnahe Forschung und interdisziplinärer Zusammenarbeit zu profilieren.

Neben den technisch-industriellen Innovationen ist auch im Bereich der kreativen Branchen ein hohes Entwicklungspotenzial vorhanden, das es entsprechend zu fördern gilt (z. B. Erforschung und Anwendung neuer Technologien, Diversifizierung, Technologietransfer, Gründungsunterstützung, neue Geschäftsmodelle). Raumangebote wie Inkubatoren, Akzeleratoren und andere räumliche „Schnittstellen“ sorgen für eine erfolgreiche Entfaltung von jungen Unternehmen, verlässliche Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten und ein breites Angebot für lebenslanges Lernen.

2.1.6 Stuttgart bietet hohe Lebensqualität und mehr

Die neue Lust am Stadtraum ist erfahrbar – in Stuttgart und der Region lässt es sich gut leben. Die reizvolle Stadtlandschaft mit bewaldeten Hügeln und Weinbergen erzeugt geradezu mediterranes Flair – Stuttgart zählt zu den sonnigsten Städten Deutschlands. Eine hohe bundesweite Bekanntheit als Wirtschaftsstandort, Kulturmetropole sowie Genussregion kennzeichnen die Stadt wie auch die Region. Weltoffenheit, Veränderungsbereitschaft und Kreativität sind die Grundlagen für eine chancenreiche Zukunft des Wirtschaftsstandortes.

Stuttgart und die Region bieten eine einzigartige Verbindung aus attraktiven Naturlandschaften, Urbanität und kultureller Vielfalt. Vor diesem Hintergrund hat sich Stuttgart auch zu einer Destination des Städtetourismus entwickelt, die Region ist Tourismusregion. Stuttgart ist zudem Heimat von Menschen aus aller Welt. Die Menschen fühlen sich verbunden mit ihrer Stadt und ihrer Region.

Interkulturelle Toleranz und Internationalität dienen nicht nur wirtschaftlichen oder kulturellen Interessen – auch die Menschen finden Raum für die Entwicklung und Verwirklichung ihrer persönlichen und unternehmerischen Lebensentwürfe.

Eine hohe Lebensqualität erfordert eine differenzierte Raumkulisse, bedarf attraktiver öffentlicher Räume. Zudem erzeugen erhöhte Ansprüche neue Flächenbedarfe. Eine konsequente Politik der Innenentwicklung ist ohne gemischt genutzte Quartiere nicht vorstellbar. Eine enge Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten kann in erheblichem Maß zu bunter Vielfältigkeit und hoher Integrationskraft von Stadtquartieren beitragen. Zunehmend werden innovative Ansätze und Perspektiven für gemischt genutzte Quartiere und hybride Nutzungskonzepte erforderlich, die die angestrebte Schaffung attraktiver, kompakter Siedlungsmuster mit zukunftsweisenden ressourceneffizienten Strukturen unterstützen.

2.1.7 Stuttgart arbeitet in regionaler Kooperation

Kooperation und Vernetzung sind unverzichtbare Bedingungen für eine erfolgreiche Standortentwicklung innerhalb des hochverdichteten Wirtschaftsraumes Stuttgart: Zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung engagiert und vernetzt sich Stuttgart in unterschiedlichen Formen und Ansätzen mit den Partnern im Nachbarschaftsraum und in der Region Stuttgart.

Übergeordnete gemeinsame Ziele müssen Vorrang vor kommunalen Einzelinteressen haben. Eine konzeptionelle Beschäftigung mit den Bedingungen und den Möglichkeiten des Wirtschaftsstandortes Stuttgart ist Voraussetzung dafür, interkommunale und regionale Kooperationen und Initiativen auf den Weg zu bringen. Interkommunale und regionale Themenstellungen (z.B. interkommunale Gewerbeparks, Logistikstandorte) und kommunenübergreifende „Fokusräume“ bieten geeignete Ansätze, gemeinsame (Flächen-)Aktivitäten und raumbezogene Projekte zu entwickeln. Regionale branchenbezogene oder thematische Kooperationen sind künftig zu verstärken. Dynamische regionale Netzwerke steigern die Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit des Standorts. Stuttgart wird damit auch von außen als „Produktive Stadt“ sichtbar und attraktiv – für Menschen, Unternehmen und Institutionen.

2.1.8 Stuttgart ist international vernetzt – Anziehungspunkt für Menschen und Unternehmen aus aller Welt

Mit seiner global orientierten Forschungs- und Wirtschaftsstruktur, der Internationalität seiner Bevölkerung sowie einer Vielzahl konsularischer Vertretungen hat Stuttgart beste Voraussetzungen, in der Spitzengruppe der

europäischen Großstadregionen eine entscheidende Rolle zu spielen. Die Stadt engagiert sich daher in nationalen und internationalen Netzwerken. Die Unternehmens-, Wissenschafts- und Forschungslandschaften sind hochentwickelt, haben Kompetenznetzwerke für diverse Branchen initiiert und sind international vernetzt. Hochschulen, Universitäten, aber auch Forschungseinrichtungen und Institute ziehen Tausende Studierende und Forscher aus aller Welt an und binden diese an den Wirtschaftsstandort. Davon profitieren insbesondere Unternehmen und Institutionen in Stadt und Region.

In Stuttgart wie in der Region ansässige Unternehmen und Weltmarktführer unterhalten weltweite Unternehmensnetzwerke und sind in eine Vielzahl von wirtschaftlichen und forschungsorientierten Aktivitäten eingebunden. Regional verankert erarbeiten Unternehmen gemeinsam Strategien für eine stärkere Internationalisierung, die sich nicht zuletzt am Wirtschaftsstandort Stuttgart materialisieren. Diese Vernetzungsprojekte und Kooperationen haben zahlreiche weitere Initiativen angestoßen und Investitionen in Milliardenhöhe initiiert. Sie bilden die wirtschaftliche Grundlage für die Erschließung wachsender Exportmärkte und sind das Fundament für eine prosperierende Wirtschaftsentwicklung, stellen andererseits aber auch besondere Anforderungen an den Wirtschaftsstandort.

2.2 Handlungsfelder und Zielsetzungen

Die Stuttgarter Wirtschaft entwickelt sich dynamisch und erlebt zugleich einen andauernden Prozess des Wandels. Die Analyse hat gezeigt, dass Flächen knapp sind und dass auch künftig der Bedarf nicht vollständig innerhalb des Stadtgebiets gedeckt werden kann. Aus der Knappheit können Verdrängungsprozesse resultieren. Es ist jedoch ein wesentliches Ziel, die vorhandenen Gewerbeflächen zu sichern sowie die Breite und Mischung der wirtschaftlichen Basis zu erhalten und weiter zu entwickeln. Hierzu zählen Dienstleistungen und Industrie, Handwerk und Kreativwirtschaft. Zudem sind Freiräume zu erhalten, in denen sich Neues entwickeln kann.

Auf diese Ausgangslage reagiert die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) mit einem differenzierten Set an Handlungsfeldern und damit verbundenen Ansätzen und Zielen. Ein zentrales Ziel hierbei ist die effektive Nutzung der begrenzten Ressource Fläche. Voraussetzung für eine nachhaltige Flächensicherung sind das Monitoring der Gewerbeflächenentwicklung und die Bilanzierung der Veränderungen.

Die wesentlichen Handlungsfelder und Themen sind:

- Flächensicherung
- Flächenaktivierung
- Erhöhung der Flächeneffizienz
- Urbanisierung
- Flächenangebote für spezifische Zielgruppen
- Nachhaltigkeit
- Mobilität und Infrastruktur
- Interkommunale und regionale Kooperation

2.2.1 Flächensicherung

Die Entwicklung neuer Wirtschaftsflächen im Außenbereich ist grundsätzlich nicht möglich. Entsprechend muss die Konzeption im Wesentlichen vom derzeitigen Flächenbestand ausgehen. Angesichts des Flächenbedarfs und der Knappheit ist der Bestand an Wirtschaftsflächen zu sichern. Der Begriff der Flächensicherung umfasst hier unterschiedliche Sachverhalte. Zum einen ist die Flächenkulisse insgesamt gegenüber konkurrierenden Flächenansprüchen zu sichern. Zum anderen ist die Gruppe der Unternehmen, die Wirtschaftsflächen in Anspruch nehmen, groß und es bestehen unterschiedliche Sensibilitäten in Bezug auf den Bodenpreis. Verdrängungsprozesse innerhalb des gewerblichen Spektrums sollen durch eine angemessene Sicherung eingeschränkt werden. Außerhalb der Flächenkulisse der Industrie- und Gewerbegebiete der EWS finden sich kleinteilige Mischgebiete, die ebenfalls weitgehend gesichert werden sollen. Zudem ergeben sich vereinzelt Spielräume, durch Konversion (wie in den neuen Stadtquartieren Rosenstein oder NeckarPark) entstehende Flächen auch für die Wirtschaft zu nutzen.

Flächensicherung gegenüber konkurrierenden Nutzungen: Stuttgart wächst und hieraus ergeben sich Flächenansprüche unterschiedlicher Nutzungen. Dies betrifft vor allem Ansprüche aus dem Wohnungsbau, jedoch auch aus Folgebedarfen wie sozialer Infrastruktur, Freizeit oder auch Verkehr. Der Anteil der Arbeitsstättengebiete an der Siedlungsfläche ist mit 11 % relativ gering. Auf diesen Flächen wird jedoch ein erheblicher Beitrag zum Arbeitsmarkt, zur Wertschöpfung und zum Gewerbesteueraufkommen in Stuttgart geleistet. Dieser Beitrag ist unverzichtbar, die Flächenkulisse wird entsprechend gesichert.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die betrieblichen Abläufe störenden oder behindernden Fremdnutzungen in Industrie- und Gewerbegebieten (insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Kleinflächen, Vergnügungsstätten, Schulen etc.) nach Möglichkeit unterbunden werden.

Unmittelbarer Handlungsbedarf ergibt sich aus dieser Zielsetzung nicht, da über den Flächennutzungsplan und über

verbindliches Baurecht (z. B. Bebauungspläne mit Fokus auf die Regelung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten) die Sicherung bereits in den meisten Fällen gegeben ist. Um möglichen Spekulationen vorzubeugen ist jedoch klar zu kommunizieren, dass Änderungen nicht beabsichtigt sind.

Flächensicherung für spezifische Zielgruppen: Das Bodenpreinsniveau in Stuttgart ist hoch. Dies ist für Unternehmen wie z.B. Bürodienstleister, die hierauf mit hoher Baudichte reagieren können, ein geringeres Problem als für Unternehmen, die dazu, etwa aufgrund anderer Wettbewerbsbedingungen oder einer vergleichsweise geringen Ertragskraft, nicht in der Lage sind. Wenn die Wirtschaft in ihrer Bandbreite – der Stuttgarter Mischung – weiterentwickelt werden soll, sind die unterschiedlichen Bedingungen der jeweiligen Gruppen zu berücksichtigen. Das betrifft nicht nur die unterschiedliche Preissensibilität, sondern auch weitere Aspekte.

Eine wesentliche Zielgruppe in diesem Kontext sind die *industriellen Anker* in der Stadt, die Unternehmen und Strukturen, die in gewisser Weise ein Fundament für größere Cluster bilden. Da sich diese Kerne (z.B. die großen Produktionsquartiere von Daimler, Porsche, Bosch, Mahle) sehr dynamisch entwickeln, ist auch die Entwicklungsfähigkeit dieser Kerne zu berücksichtigen. Im Umfeld sind großmaßstäbliche Strukturen zu sichern, wodurch Erweiterungen zumindest erleichtert werden. Ein Heranrücken von Wohnbebauung ist zu vermeiden oder so zu gestalten, dass die industrielle Produktion und zugehörige Logistik nicht erschwert werden. Die Möglichkeiten eines 24-Stunden-Betriebs sind sicherzustellen. Von hoher Bedeutung ist zudem die Verkehrsfunktion, d.h. die Erreichbarkeit für Beschäftigte und den Wirtschaftsverkehr. Die räumlichen Schwerpunkte liegen im Neckartal sowie in den Bezirken Feuerbach, Zuffenhausen, Weilimdorf und Vaihingen/Möhringen.

Eine weitere Zielgruppe sind das produzierende *Handwerk* und sonstige Betriebe der *Lokalen* Ökonomie als wichtige Bestandteile der „Stuttgarter Mischung“. Diese Klein- und Mittelbetriebe sind z.T. als Zulieferer in die Wertschöpfungsketten eingebunden. Zu großen Teilen erfüllen sie jedoch Servicefunktionen für andere Unternehmen vor Ort oder für private Haushalte, etwa im Bau- und Kfz-Gewerbe oder im Gastronomieservice. Nicht zuletzt aufgrund ihrer lokalen bzw. regionalen Orientierung suchen die Betriebe die relative Nähe zu anderen Unternehmen bzw. zu Wohnquartieren als Absatzmarkt. Sie benötigen kleinteilige Grundstücksstrukturen bzw. Mietflächen und sind i.d.R. preissensibel. Entsprechend sind profilierte Standorte zu sichern. Hierin eingeschlossen sind die Sicherung kleinteiliger Strukturen und ggf. auch preisdämpfende Maßnahmen, wie z.B. die Vermeidung des Vordringens von Einzelhandel

oder reinen Bürodienstleistern. Die Unternehmen verteilen sich über große Teile des Stadtgebiets. Neben den innenstadtnahen Gewerbe- und Mischgebieten sind auch die z.T. relativ randstädtisch gelegenen Inselstandorte wichtige Standorte für diese Gruppe von Unternehmen.

Die Gruppe der *Kreativen* und der *Gründer* sind als Zielgruppe insofern von besonderer Bedeutung, als hier Chancen auf die Entwicklung neuer Ideen, neuer Wirtschaftsfelder und neuer Betriebsformen bestehen. Bevorzugt werden Nischenstandorte, preiswerte Mietflächen mit urbanem Umfeld oder einem besonderen, kreativen Alleinstellungsmerkmal. Die Sicherung derartiger Strukturen und des Preisniveaus ist insofern schwierig, als die Unternehmen als Raumpioniere neue Quartiere für sich entdecken, häufig jedoch in der Folge zu deren Aufwertung beitragen. Damit verlieren die Standorte tendenziell ihren Nischencharakter und ihre Attraktivität für diese Gruppe.

Interessante Standorte befinden sich in der Innenstadt, an den Innenstadträndern sowie in Bad Cannstatt und Feuerbach. Ein Handlungsbedarf besteht insoweit, als die entsprechenden Quartiere tendenziell mittel- bis langfristig einen Aufwertungsdruck erfahren. Bei städtebaulichen Maßnahmen sind die Auswirkungen auf das Flächenangebot zu berücksichtigen. Flächensicherung ist in diesem Zusammenhang als ein Prozess zu verstehen, der auf sich verändernde Standortattraktivität(en) reagiert.

Ein weiteres Ziel ist die Sicherung von *Mischgebieten* außerhalb der Industrie- und Gewerbegebietskulisse der EWS, die wichtige Standorte für kleine und mittlere Betriebe sind und Nischen für Gründer und Kreative bieten. In dem Maße, in dem Mischstrukturen aufgelöst werden, erhöht sich der Druck auf die Arbeitsstättengebiete. Zudem verlieren Quartiere ihren typischen städtebaulichen Charakter und damit einen Teil ihrer Identität und Qualität. Das städtebauliche Instrumentarium zur Sicherung dieser Strukturen ist eingeschränkt. Trotzdem bleibt es ein wichtiges Ziel, die vorhandenen Instrumente konsequent zu nutzen.

Insbesondere durch Konversion ergeben sich *neue Spielräume* zur Entwicklung neuer Standorte, etwa in der Form der Arrondierung bestehender Gewerbegebiete (z.B. Kohlelager des Kraftwerks Gaisburg) oder in der Form neuer Mischgebiete (z.B. Rosenstein-Quartier). Diese Spielräume sind in städtebaulich angemessener Form auch für die künftige wirtschaftliche Entwicklung zu nutzen, nicht zuletzt um Flächenabgänge an anderer Stelle (z.B. Bludenzer Straße in Feuerbach) zu kompensieren.

2.2.2 Exkurs: Störfallbetriebe

Im Jahr 1982 erließ die EU die Richtlinie 82/501/EWG *über die Gefahren schwerer Unfälle bei bestimmten Industrietätigkeiten (Seveso-I-Richtlinie)*. Seit Mitte 2015 ist die dritte Fassung in Kraft (*Seveso-III-Richtlinie*). Die Richtlinien entstanden unter dem Eindruck schwerer Industrieunfälle wie in Seveso (Italien) oder Bhopal (Indien). Ziel ist die Vermeidung derartiger Unfälle mit zahlreichen Opfern, etwa als Folge eines Brands.

Die Umsetzung in deutsches Recht erfolgt i. W. über die 12. BImSchV, die für zahlreiche gefährliche Stoffe Schwellenwerte festlegt, ab denen besondere Auflagen für die entsprechenden Anlagen gelten. Dies betrifft vorrangig Gase, brennbare Flüssigkeiten, Explosionsstoffe oder sonstige gefährliche Stoffe. Anlagen, in denen derartige Stoffe in großen Mengen verarbeitet oder gelagert werden, fallen unter die genannte Verordnung. Dies sind z.B. typischerweise große Tanklager, Kraftwerke und z.T. auch Produktionsbetriebe.

Eine Besonderheit in diesem Kontext ist, dass der städtebaulichen Planung – und nicht nur der Genehmigungsbehörde – eine wesentliche Rolle zukommt und dass der Kreis der schutzbedürftigen Einrichtungen sehr weit gefasst ist. Neben Wohnen, Schulen und vergleichbaren Einrichtungen gelten auch andere Bereiche mit hoher Besucherfrequenz als schutzbedürftig wie z.B. größere Einzelhandelseinrichtungen. In der Konsequenz bedeutet dies, dass die Neuerrichtung entsprechender Anlagen – etwa bei der Neuansiedlung – sehr schwierig ist und dass im Umfeld bestehender Anlagen deutliche Restriktionen bestehen.

Insgesamt sind 15 Betriebsstätten im Stuttgarter Stadtgebiet betroffen. Die Schwerpunkte liegen im oberen Neckartal sowie in den Gewerbegebieten in Feuerbach, Vaihingen/Möhringen und Weilimdorf. In der Diskussion der Problematik wurde deutlich, dass angesichts der beengten Verhältnisse im Stadtgebiet eine Qualifizierung einzelner Standorte nicht sinnvoll ist. Unabhängig hiervon ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich aus dem Bestand durchaus Restriktionen für die Entwicklung in enger Nachbarschaft ergeben.

2.2.3 Flächenaktivierung

Aufgrund der dynamischen Entwicklung und der Knappheit an Flächen ist der Anteil an ungenutzten Flächen gering. Trotzdem muss es ein wesentliches Ziel sein, den Anteil von Brachen oder sonstigen nicht genutzten Flächen weiter zu reduzieren, so dass der vorhandene Flächenbestand möglichst vollständig genutzt wird.

Grundstücksflächen: Aufgrund der hohen Nachfrage und des hohen Preisniveaus nimmt der Markt freiwerdende Flächen sehr schnell auf. Anhaltende Leerstände bzw. Unternutzung von Flächen sind entweder mit gravierenden Problemen der Immobilie selbst (z.B. Lage oder Altlasten) oder mit divergierenden Planungszielen verbunden, in Einzelfällen auch mit fehlendem Planungsrecht.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat auf den Handlungsbedarf und die komplexe Problemstellung bereits reagiert und ein Flächenentwicklungsmanagement (FEM) eingerichtet. Dieser Ansatz soll ausgebaut und vertieft werden (vgl. Leitprojekt 4.1). Mit dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) sowie der Zeitstufenliste Gewerbe steht zudem ein System zum Flächenmonitoring bereit; dieses dient als Grundlage zur Flächenaktivierung.

Mietflächen: Die Leerstandsquote in Stuttgart ist – zumindest bezogen auf den Büromarkt – gering. Für Produktions- und Lagerflächen liegen keine gesicherten Werte vor, jedoch ist auch hier aufgrund der Beobachtungen bei den Begehungen und der Bewertung der allgemeinen Situation von niedrigen Werten auszugehen. Trotzdem bleibt die weitere Reduzierung ein Ziel der EWS.

Die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) bietet ein kostenloses **Immobilienportal** an, das ein geeignetes Instrument ist, dessen Bekanntheitsgrad erweitert und gestärkt werden soll. Zudem kommt das seit 2012 bestehende und seit 2016 online angebotene Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement (LZM) der Landeshauptstadt Stuttgart verstärkt zum Einsatz. Ein weiterer Ansatzpunkt ist der Auf- bzw. Ausbau von Standortinitiativen / Gebietsmanagement. Hier steht zu erwarten, dass eine stärkere Vernetzung der Akteure vor Ort ebenfalls zu einer Reduzierung von Leerständen beitragen kann.

Das **Gewerbegebietsmanagement** mit dem räumlichen Bezug auf ein zusammenhängendes größeres Gewerbequartier kann unter anderem die Flächenaktivierung und Flächenintensivierung, die Urbanisierung und Infrastrukturverbesserung, den nachhaltigen Umbau eines Standortes und nachhaltige Mobilitätsstrategien und –maßnahmen beinhalten.

Das **kommunale Flächenentwicklungsmanagement (FEM)** fokussiert demgegenüber auf einzelne Parzellen und Gewerbeareale mit Entwicklungs- und Anschubbedarf (grundstücksbezogene Flächenaktivierung). Auch hier können Flächenaktivierung und Flächenintensivierung sowie Strategien und Maßnahmen zum nachhaltigen Umbau zum Tragen kommen.

2.2.4 Erhöhung der Flächeneffizienz

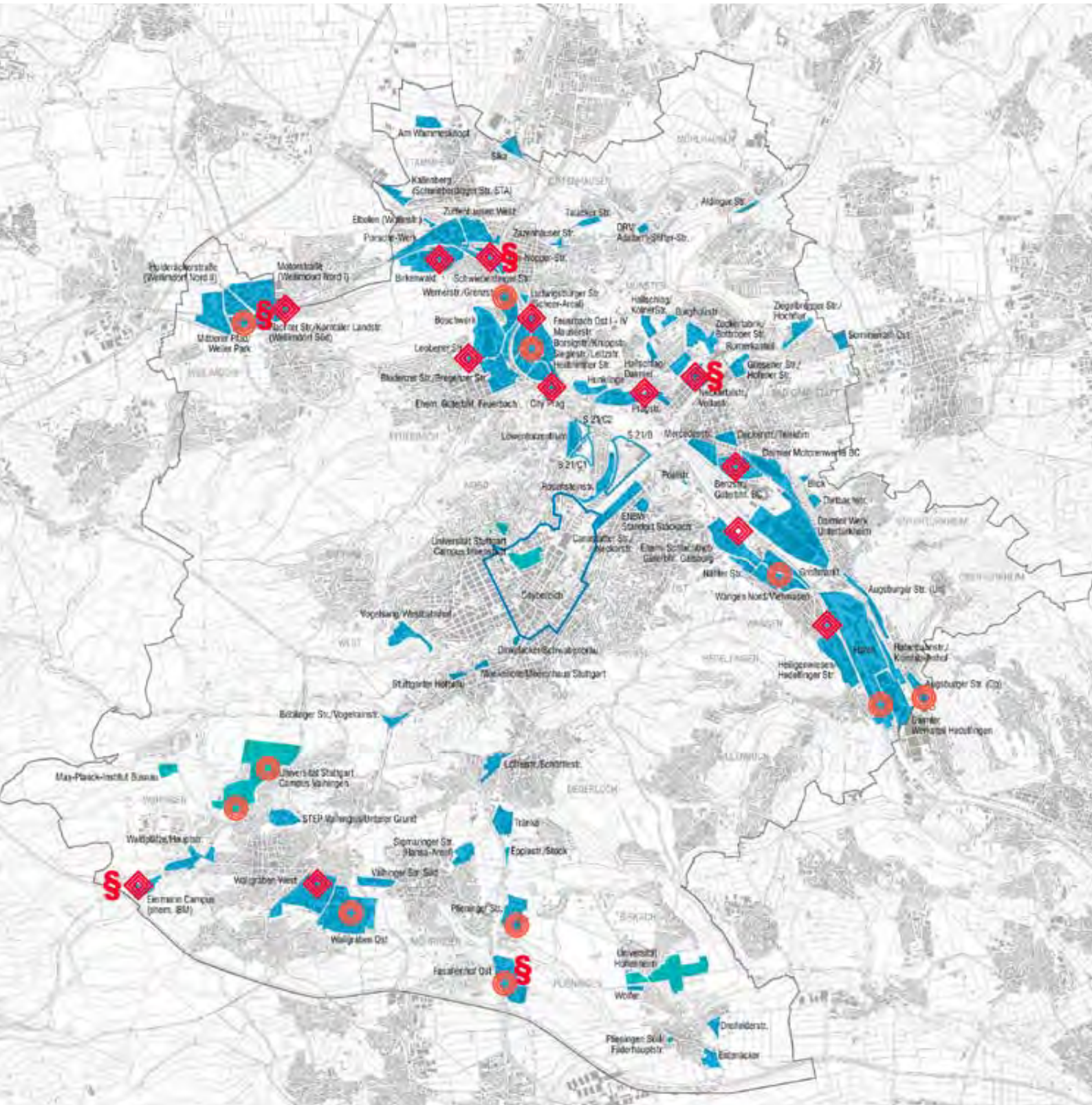
Die Erhöhung der Flächeneffizienz bedeutet eine weitere Verdichtung. Dies ist neben der Aktivierung brachliegender Flächen und der Gewinnung von Flächenanteilen im Zuge von Konversion der einzige Weg, weitere Potenziale zu erschließen, wenn eine Außenentwicklung nicht möglich ist.

Strukturwandel, Tertiärisierung und das Wachstum von Bürobeschäftigung sind i.d.R. mit einer Verdichtung verbunden, da sich mit Bürogebäuden weitaus höhere Dichten erzielen lassen als dies üblicherweise mit Produktion oder Logistik möglich ist. Die Forcierung einer Entwicklung von Bürodienstleistungen zu Lasten von Produktion kann für Stuttgart jedoch kein Ziel sein, wenn die Stuttgarter Mischung und damit die Breite der wirtschaftlichen Basis erhalten werden soll. Zudem ist das Wachstum von Bürobeschäftigung nicht unbegrenzt, wie die Flächenprognose zeigt. In der Konsequenz bedeutet dies, dass das Ziel der weiteren Verdichtung vorrangig nicht durch einen Wechsel des Segments – z.B. Büro- statt Produktionsflächen – erreicht werden soll, sondern dass Anstrengungen unternommen werden müssen, innerhalb der Segmente die Flächeneffizienz zu erhöhen. Der Trend zu funktionsgemischten (hybriden) Betrieben, die Produktion, Entwicklung, Vertrieb, Schulung etc. an einem Standort bündeln, erleichtert diese Anstrengungen. Um die Flächeneffizienz weiter zu erhöhen sind verschiedene strategische Ansätze parallel zu verfolgen.

Geltendes **Planungsrecht** für die Arbeitsstättengebiete wurde dahingehend geprüft, ob Festsetzungen einer hohen Ausnutzung entgegenstehen. Dies ist in vier Bereichen der Fall, woraus die Notwendigkeit einer Planung resultiert. In vielen Gebieten wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung nur unzureichend ausgenutzt, die mögliche Nutzungsintensivierung liegt in Teilen über 25%, teils sogar über 50%. In diesen Fällen sollte über ein (einzurichtendes) Gebietsmanagement eine nachhaltige Flächenaktivierung/-intensivierung initiiert bzw. unterstützt werden.

Kleinbetriebe können als alleinige Nutzer Grundstücke häufig nicht effektiv nutzen. Vorteilhaft sind Mietflächen in mehrgeschossigen, gewerbeähnlichen Strukturen, die zu einer Stapelung der Betriebe führen, etwa durch die Nachnutzung von geeigneter Bausubstanz. Eine Stapelung

Plan 5: Flächeneffizienz



- Nutzungsintensivierung im Bestand
- ◆ Nutzungsintensivierung durch Neuordnung / Neuentwicklung
- § Planerfordernis/ Bebauungsplan im Verfahren

von Betrieben kann auch durch Bauherrengemeinschaften oder eine Mischung aus eigengenutzten und vermieteten Flächen erreicht werden. Hierzu wird ein Modellvorhaben als Leitprojekt vorgesehen.

Ungünstige Grundstückszuschnitte können ebenfalls zu Unternutzungen führen. Hier ist die *Neuordnung von Grundstücken* anzustreben, etwa durch einen Ankauf durch die Stadt oder durch die Unterstützung Privater, die eine Neuordnung planen.

Großflächige Stellplatzanlagen bieten ebenfalls ein Potenzial zur Nachverdichtung. Mit dem Ziel, den Pkw-Verkehr und damit zugleich den Stellplatzbedarf zu reduzieren, ist hier zum einen am Mobilitätsverhalten anzusetzen. Zum anderen sind alternative Anordnungen zu prüfen, d.h. die verstärkte Anordnung von Stellplätzen in Hoch- oder Tiefgaragen.

Während sich ein großer Teil der Betriebe um eine intensive Flächennutzung bemüht, ist dies bei Einrichtungen des *Einzelhandels* seltener zu beobachten. Insbesondere Discounter und Baumärkte setzen häufig auf eingeschossige Gebäude und große, ebenerdige Stellplätze. Ähnlich verhalten sich zum Teil auch überregionale Filialisten etwa aus dem Kfz-Service oder der Systemgastronomie. Hier sind Strategien zu entwickeln, die zu einer effektiveren Nutzung führen, etwa durch die Integration von Einzelhandel in mehrgeschossige Gebäude oder eine flächensparende Anordnung von Stellplätzen.

Insgesamt ist jedoch anzumerken, dass insbesondere in jüngeren Gewerbe- und z.T. auch in Industriegebieten häufig eine für die Art der Nutzung bemerkenswerte Dichte bereits erreicht wird. Der Ansatz zur weiteren Verdichtung ist insofern anspruchsvoll.

2.2.5 Urbanisierung

Gewerbe- und Industriebetriebe werden i.d.R. durch Zweckbauten (insbesondere Bürogebäude, Industriehallen, Stockwerksgewerbebauten) geprägt. Der Außenbezug ist gering. Das Betriebsgelände ist eingefriedet, die Beschäftigten betreten bzw. verlassen die Gebäude häufig nur einmal am Tag, auch der Besucherverkehr ist wenig ausgeprägt. Die Gestaltung des öffentlichen Raums ist ebenfalls durch Funktionalität geprägt. In der Konsequenz ist die Aufenthaltsqualität i.d.R. gering.

Mit dem andauernden Strukturwandel ändern sich auch die Anforderungen an die Gebiete. Produktionsanlagen sind z.T. Bürogebäuden gewichen, einfache Handwerksbetriebe haben sich z.T. zu hoch qualifizierten Spezialisten entwickelt. Die Unternehmen wie auch die Beschäftigten erwar-

ten ein vielfältiges, urbanes Umfeld. Dies schließt einen angemessen gestalteten öffentlichen Raum, gastronomische Angebote sowie Angebote zu weiteren Erledigungen oder zur arbeitsplatznahen Kinderbetreuung ein.

Strategien zur Urbanisierung zielen v.a. darauf ab, Standorte, die einen Transformationsprozess durchlaufen haben oder für die ein derartiger Prozess erwünscht ist, aufzuwerten bzw. die Standortattraktivität nachhaltig zu erhöhen. Räumliche Schwerpunkte sind hierbei Weillimdorf (West), Feuerbach-Ost sowie Wallgraben.

In einzelnen Teilräumen bzw. Gebieten haben sich „Urbanisierungskorridore“ bzw. Quartiere herausgebildet, die entweder Merkmale einer städtebaulichen Urbanisierung aufweisen bzw. hierfür geeignet erscheinen – so bspw. an der Schnittstelle der Gebiete Wallgraben West und Ost, an der Heilbronner Straße (Feuerbach Ost), im Bereich City Prag, im Entwicklungsraum Rosenstein (S21/C1) sowie teils in den Transformationsräumen in Wangen und Hedelfingen.

Erfolgreiche Gebietsqualifizierungen weisen zum Einen ein breites Nutzungsspektrums vor allem in den Erdgeschosszonen durch Ansiedlung von Gastgewerbe, kommerziellen Fortbildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen auf und bieten darüber hinaus durch Maßnahmen zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raums ein hohe Aufenthaltsqualität für Nutzer und Besucher.

Die Maßnahmen selbst sind mit den Akteuren vor Ort gemeinsam zu erarbeiten. Betriebliche Kooperationen – etwa im Rahmen von Standortinitiativen – können bereits zu einer Verbreiterung des Angebots beitragen, so z.B. die Öffnung von Betriebskantinen für Dritte oder die Zusammenarbeit bei der Schaffung arbeitsplatznaher Angebote zur Kinderbetreuung. Die Gebietsversorgung von Einzelhandel ist auf Kleinflächenangebote zu beschränken, um die Nahversorgung in den angrenzenden Wohngebieten und Quartiers- und Stadtteilzentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart nicht zu gefährden.

2.2.6 Flächenangebote für besondere Zielgruppen

Im Rahmen des EWS wird drei Zielgruppen eine besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Dies sind die Betriebe des Handwerks bzw. der Lokalen Ökonomie, die Gruppe der Kreativen und Gründer sowie Bereiche der Logistik.

Den Klein- und Mittelbetrieben des *Handwerks* und der *Lokalen Ökonomie* mit ihrem lokalen bzw. regionalen Marktbezug kommt eine Versorgungsfunktion der Wohnbevölkerung wie auch anderer lokaler Unternehmen zu, wie z.B. dem Bauhandwerk, dem Kfz-Gewerbe oder kleinen Drucke-

reien. Da sich ein Teil der Leistungen an private Haushalte richtet, werden wohnungsnahe, relativ verkehrsgünstig gelegene Standorte präferiert (Stadtteilbezug). Angesiedelt in Misch- oder kleineren Gewerbegebieten tragen diese Betriebe zu urbaner Vielfalt bei. Sie sind jedoch relativ preissensibel und laufen Gefahr, im Rahmen des Strukturwandels verdrängt zu werden. Insofern besteht eine besondere Priorität, ein angemessenes Flächenangebot zu sichern und zu erhöhen, wobei dieses Angebot auch anderen, hybriden Klein- und Mittelbetrieben offen stehen sollte.

Die zweite Zielgruppe setzt sich v.a. aus Klein- und Kleinstbetrieben zusammen, wobei das Spektrum von der *Kreativwirtschaft* bis zu *Gründern* in unterschiedlichsten Branchen reicht. Bei aller Vielfalt ist der Gruppe gemein, dass sie v.a. auf preiswerte Mietflächen angewiesen ist. Bevorzugt werden urbane Lagen, etwa am Innenstadtrand oder in der Nähe größerer Stadtteilzentren (Innenstadtbezug, innenstadtnahe Bezirke). Wenig urbane Standorte werden mitunter akzeptiert, wenn sie ein besonderes Potenzial aufweisen oder sich ein entsprechendes Profil abzeichnet. Technikaffine Gründer suchen alternativ häufig die Nähe zu anderen Wissenschaftsstandorten, insbesondere zu den Universitäten.

Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Gruppe der Kreativen und Gründer insofern von besonderem Interesse, als hier neue Ideen, Techniken und Geschäftsfelder entwickelt werden und das innovative Potenzial den Standort langfristig stärkt. Es gilt, entsprechende Experimentierräume und offene Strukturen zu sichern und die Vernetzung von Wissenschaft und Gründern / Startups zu stärken.

Die Bereitstellung spezifischer Flächenangebote soll verstärkt werden. In diesem Kontext ist zu prüfen, inwieweit *kommunale und kommunal initiierte Technologie- und Gründerzentren* hier einen wesentlichen Beitrag leisten können und inwieweit diese profiliert werden sollen. Über die Möglichkeit von Kooperationen bei der Entwicklung von Technologie- und Gründerzentren mit der Region ist nachzudenken. Ziel ist die spezifische Unterstützung und Begleitung von Gründern / Startups in einem, dem jeweiligen Profil entsprechenden Umfeld.

Die dritte Zielgruppe umfasst Teile der *Logistik*, insbesondere der Industrielogistik. Die fortlaufende Modernisierung und Intensivierung der industriellen Produktion zieht einen steigenden Bedarf an Logistik nach sich, da das Produktionsvolumen erhöht wird und Logistikfunktionen aus Produktionsstandorten weiter ausgelagert werden. Das spezifische Problem ist, dass die Wertschöpfung der Logistik isoliert betrachtet vergleichsweise gering ist, sie jedoch wesentlicher Bestandteil der gesamten Wertschöpfungskette ist. Das Problem betrifft die gesamte Region und ist nur auf

dieser Ebene bzw. auf der Ebene der Metropolregion lösbar.

2.2.7 Nachhaltigkeit

Das in der Forstwirtschaft seit Anfang des 18. Jahrhunderts angewandte *Prinzip der Nachhaltigkeit* ist unter dem Aspekt der Ökonomik als Art des Wirtschaftens zu bezeichnen, bei welcher derzeitige Bedürfnisse befriedigt werden, ohne zukünftigen Generationen die Lebensgrundlagen zu entziehen (sustainable development). Kennzeichnung durch langfristig orientiertes Denken und Handeln, um ein Fließgleichgewicht der natürlichen Ressourcen zu erreichen.

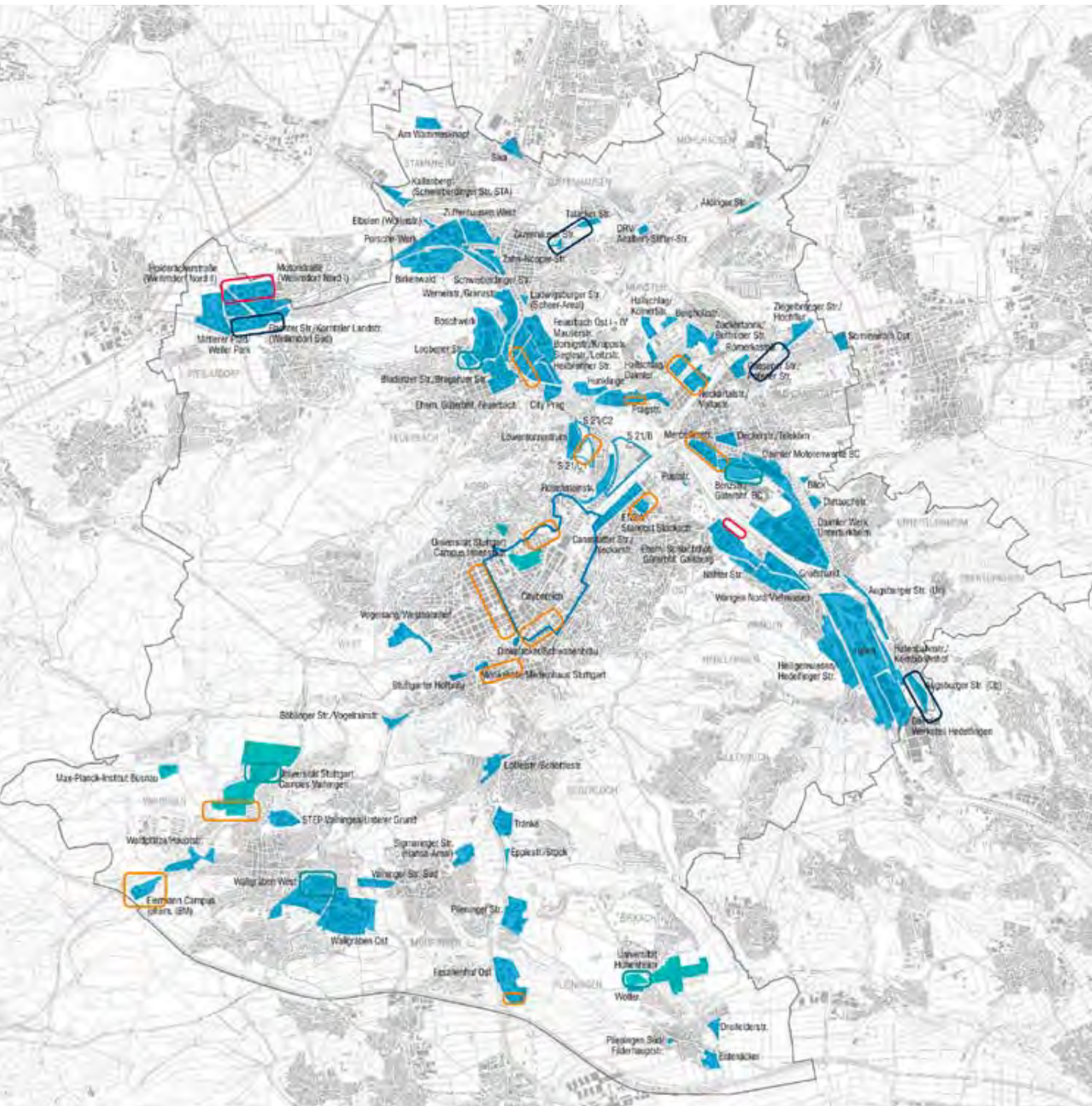
Nachhaltigkeit muss den Anspruch haben, die nicht immer gleichgerichteten Ziele zu einer tragfähigen Konzeption zusammenzufassen, die gleichermaßen *umweltverträglich, sozialgerecht und wirtschaftlich* ist. Das Zusammenwirken von Städtebau, Architektur, Freiraum, Umwelt, Mobilität und Stoffkreisläufen über mehrere Handlungsebenen hinweg kann durch eine *integrale Herangehensweise* transparent gemacht und schrittweise optimiert werden. Da Gewerbeflächenentwicklung heute in Großstädten häufiger auf Brach- und Altlastenflächen bzw. im Bestand stattfindet als auf der „grünen Wiese“ (Difu-Umfrage Kommunale Wirtschaftsförderung 2012) muss eine solche Herangehensweise auch auf diese Entwicklungsflächen übertragen werden.

Nachhaltigkeit ist ein wesentliches *Ziel der Stuttgarter Stadtentwicklungsplanung* und damit auch der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart. Wichtige im EWS formulierte Ziele decken sich mit Zielen der Nachhaltigkeit. Dies gilt insbesondere für die *strategischen Ansätze* der *Innenentwicklung* und die damit verbundenen Ziele der *Flächenaktivierung* und *-effektivierung*. Der nachhaltige Umbau von Gewerbegebieten und eine nachhaltige Flächen- und Standortentwicklung soll diesen Strategien Rechnung tragen.

Der nachhaltige Umbau von Industrie- und Gewerbequartieren im Bestand eröffnet in vielerlei Hinsicht *Potenziale*. Zum einen ist es angesichts der knappen öffentlichen Finanzen unabdingbar einen *optimalen Einsatz von Fördermitteln* zu gewährleisten und die *Folgekosten* der Flächenschließung zu minimieren. Zudem unterliegen auch Gewerbe- und Industrieflächen den landespolitischen oder nationalen Nachhaltigkeitszielen wie z.B. der Begrenzung des Flächenverbrauchs. Und zuletzt ist angesichts veränderter *Standortpräferenzen in der Wissensökonomie* die mit dem nachhaltigen Umbau verbundene Aufwertung auch im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit geboten.

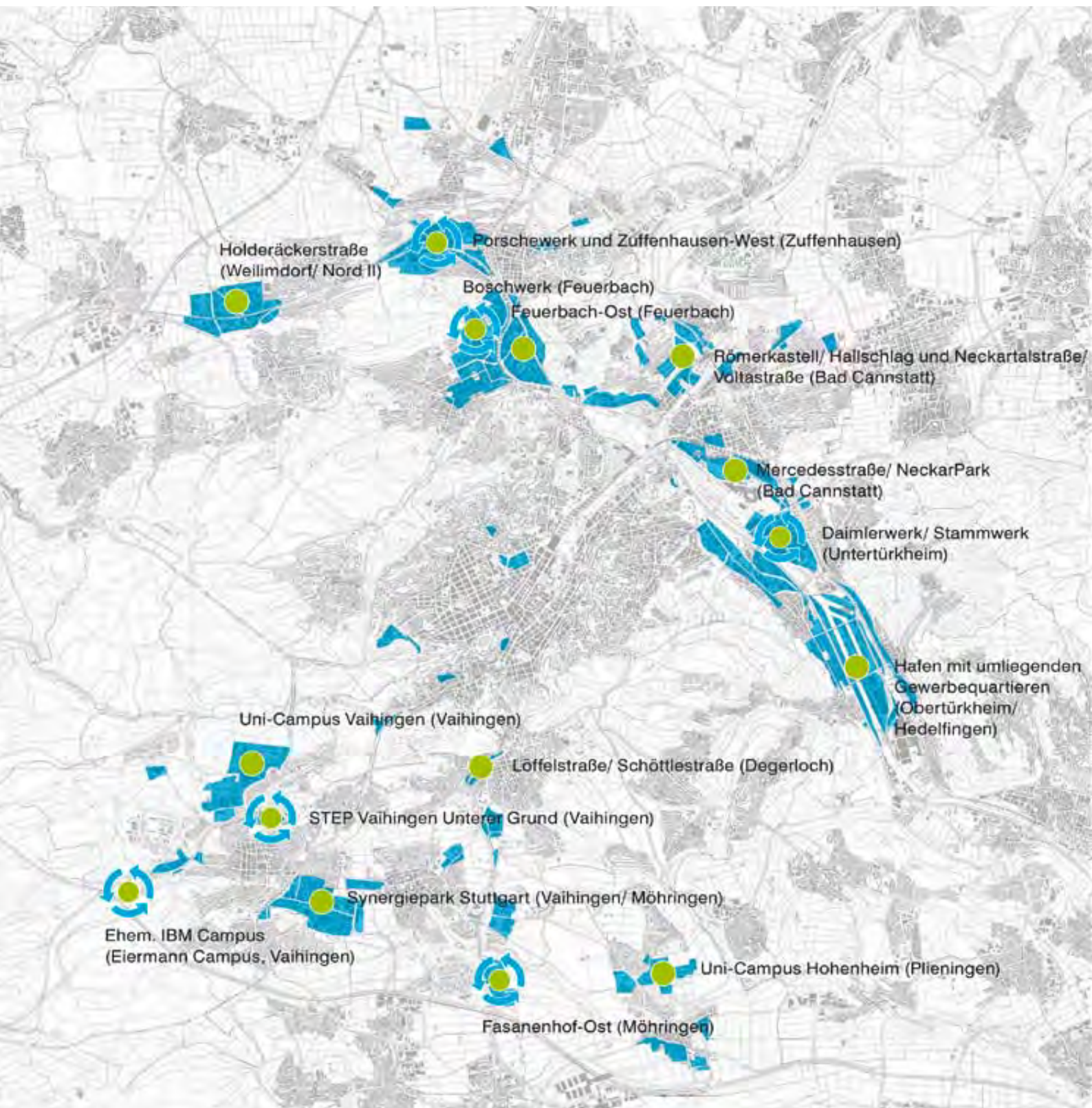
Zu den vorrangigen Herausforderungen beim Umbau von Bestandsgebieten gehören der Umgang mit dem Strukturwandel in Ökonomie, Technologie und letztendlich auch

Plan 7: Geeignete Räume/zusätzliche Flächenangebote für ausgewählte Zielgruppen



- Logistik
- Handwerk / lokale Ökonomie
- Wissenschaft / Forschung
- Gründer- / Kreativszene, StartUps

Plan 8: Flächeneignungen Nachhaltige Gewerbeentwicklung



der Gesellschaft. Die bereits angesprochene angespannte Finanzlage in den Kommunen erfordert für die gebiets-spezifischen Problemlagen und Potenziale *maßgeschneiderte Nachhaltigkeitsstrategien*, die im Sinne einer Profilierung und Priorisierung in kommunale bzw. regionale Wirtschaftsflächenkonzepte eingebunden sind. Auf lokaler Ebene stellt sich nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung zuerst als *Managementaufgabe* dar: Zwischenbetriebliche Kooperationen müssen initiiert, Nutzungskonflikte verhandelt und die effiziente Nutzung von Ressourcen muss organisiert werden. Ebenfalls wichtig ist das Identifizieren und Programmieren von Unternutzungen bzw. Branchen sowie das Beheben evtl. vorhandener Infrastrukturdefizite. Und zuletzt beschäftigt sich eine erfolversprechende Nachhaltigkeitsstrategie auch mit der Wahrnehmung eines Standorts, indem sie Imageprobleme erkennt und geeignete Maßnahmen zur Verbesserung vorschlägt. Angesichts der Wirtschaftsstärke Stuttgarts überrascht es nicht, dass die Industrie gemeinsam mit dem Sektor Gewerbe, Handel, Dienstleistung (GHD) mit 9.600 GWh/a einen Anteil von 49 % am Primärenergieverbrauch Stuttgarts besitzt. Zur Erhöhung der Energieeffizienz gilt es, nicht nur die Unternehmensstandorte mit ihren Gebäuden oder Produktionsstätten zu betrachten, sondern auch die Produkt-herstellungskette mit dem späteren Produkteinsatz nach Möglichkeiten der Energieeinsparung zu durchleuchten.

Da der Handlungsspielraum der Stadtverwaltung in Industrie und Wirtschaft begrenzt ist, setzt sie auf eine *breite Beteiligung* der unterschiedlichen Zielgruppen. So wurden beispielsweise in einem ersten Runden Tisch Gespräche mit Großunternehmen aufgenommen. Speziell für den Bereich der kleinen und mittleren Unternehmen besteht das betriebliche *Umweltberatungsprogramm ECOfit*, das von der Stadt Stuttgart unterstützt wird. Darüber hinaus informiert die Abteilung Wirtschaftsförderung Unternehmen zur EU-Nachhaltigkeitsrichtlinie, zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), zur WIN-Charta sowie zur Gemeinwohlbilanz.

Eines der Schwerpunktthemen ist, mit *nachhaltiger Mobilität* die Staus auf Stuttgarts Straßen zu reduzieren und damit nicht nur Stress und Lärm zu bekämpfen, sondern auch die Luft- und Lebensqualität zu verbessern. Im Rahmen des Konzepts „*Nachhaltig mobil in Stuttgart*“ will die Stadt mit gutem Beispiel vorangehen und u.a. mit dem „Jobticket“ den öffentlichen Verkehr für ihre Mitarbeiter attraktiver machen als das Auto. Einer der Kernpunkte dieses Konzepts ist die Entwicklung und Förderung des städtischen wie auch des betrieblichen Mobilitätsmanagements.

Ein weiteres Projekt im Bereich „Nachhaltige Mobilität“ ist das *Future City Lab – Reallabor für nachhaltige Mobilitätskultur*. Dieses gehört zusammen mit Reallaboren an sechs weiteren Hochschulen des Landes zu den im Rahmen

des Landesprogramms „Stärkung des Beitrags der Wissenschaft für eine nachhaltige Entwicklung“ geförderten Projekten.

Zusätzlich bietet das durch das Bundesumweltministerium geförderte Programm „*Mobil.Pro.Fit*“ Kommunalverwaltungen und Unternehmen den Einstieg in das *betriebliche Mobilitätsmanagement* an. Gemeinsam mit dem Projektträger B.A.U.M. e.V. (Bundesdeutscher Arbeitskreis für Umweltbewusstes Management) koordiniert die WRS die Umsetzung des Programms in der Region Stuttgart.

Neben den großen Schwerpunkten Energieeffizienz und nachhaltige Mobilität tragen weitere Maßnahmen in den Handlungsfeldern Verbesserung der Stadtklimatologie / Grünausstattung (öffentlicher Räume) / Dachbegrünung, Abfallvermeidungsstrategien / Recyclingprozesse/ -kreisläufe (Restverwertung von Abfallstoffen etc.), Verringerung der Ressourceneinsätze sowie Umweltentlastungskonzepte zur Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Stuttgart bei. Weitergehende Maßnahmen zur Reduzierung von Emissionen und zur Reduzierung des Ressourcenverbrauchs müssen im Wesentlichen an Betriebsgebäuden und -anlagen ansetzen. Entscheidend ist das Interesse der Eigentümer und Unternehmen, hier zu neuen Lösungen zu kommen. Verstärkte Beratungsangebote können dazu einen wesentlichen Anreiz bieten. Ergänzend kann auch die Stadt auf ihren Flächen tätig werden, etwa durch eine stärkere Begrünung von Straßenräumen.

Nachhaltige Gewerbegebiete sind Orte der Produktion und Dienstleistung, an denen Kommunen, Unternehmen, Beschäftigte und Anwohner freiwillig, aber organisiert, zusammenarbeiten, um die ökonomischen, sozialen und ökologischen Ressourcen zu sichern und weiter zu entwickeln. (nach Müller-Christ/ Liebscher 2010). Es ist sinnvoll, entsprechende Ansätze räumlich zu bündeln und *Nachhaltigkeitsstrategien für einzelne Quartiere* zu entwickeln. Erfahrungen für quartiersbezogene Ansätze liegen v.a. aus Nordrhein-Westfalen vor und sind u.a. Gegenstand des aktuellen Forschungsfelds Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten des BBSR (ExWoSt Gewerbe).

Ein nachhaltiger Umbau von Gewerbequartieren könnte sich auf zwei grundsätzliche Anwendungsräume konzentrieren:

1. Sektorale Nachhaltigkeitsprogramme für größere Gewerbegebietskulissen (z.B. nachhaltige Energieversorgung, nachhaltige Mobilität).
2. Integrierte/ umfassende Nachhaltigkeitsstrategien für kleinere (abgrenzbare) Gewerbequartiere/ Standorte in Kooperation mit großen Industrieunternehmen („Modellquartiere mit nachhaltiger Prägung“)

2.2.8 Mobilität und Infrastruktur

Stuttgart, dessen Industrie eng mit der Entwicklung des Individualverkehrs verbunden ist, wird stark durch den Verkehr belastet, wobei die topographische Situation die Probleme verstärkt.

Die Erreichbarkeit ist für die Industrie – wie auch für andere Unternehmen – ein wesentliches Standortkriterium. Dies gilt sowohl für den Güterverkehr als auch für die Erreichbarkeit durch die Mitarbeiter.

Ein zentrales Ziel für Stuttgart ist die Reduzierung des Verkehrsaufkommens, insbesondere des Pkw-Verkehrs. In diesem Kontext kommt den Wirtschaftsflächen eine große Bedeutung zu, sind sie doch ein wichtiges Ziel im Berufsverkehr. Die verstärkte Nutzung des ÖPNV oder die bessere Ausnutzung von Pkw durch Fahrgemeinschaften können hier wesentliche Beiträge liefern. Bestehende Ansätze eines Mobilitätsmanagements auf Unternehmens- und Gebietsebene sind zu fördern und auszubauen. Wenn es gelingt, den Anteil des Individualverkehrs zu reduzieren, entstehen im günstigen Fall zusätzliche Verdichtungspotenziale, da der Bedarf an Stellplätzen sinkt.

Im Rahmen der städtischen Strategie der nachhaltigen Mobilität soll die Mobilität in Gewerbegebieten stärker unter die Lupe genommen werden. Hier geht es um die Erreichbarkeit, die Anbindung an den ÖPNV, die Elektromobilität, Rad- und Fußverkehr sowie um das betriebliche Mobilitätsmanagement der Firmen in den Gewerbegebieten. In Stuttgart sollen bestehende Ansätze eines kommunalen wie auch betrieblichen Mobilitätsmanagements und Kooperationen mit größeren Unternehmen gefördert und weiter ausgebaut werden.

Im Rahmen des Stuttgarter Verkehrsentwicklungskonzeptes (VEK 2030) und des *Aktionsplans „Nachhaltig mobil“* wird der Wirtschaftsverkehr, aber auch das Mobilitätsmanagement verstärkt in den Blick genommen. *Mobilitätsmanagement* wird als ein Ansatz zur Beeinflussung der Verkehrsnachfrage angesehen mit dem Ziel, den Personenverkehr effizienter, umwelt- und sozialverträglicher und damit nachhaltiger zu gestalten. Mobilitätsmanagement bietet den Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmern durch „weiche“ Maßnahmen aus den Bereichen Information, Kommunikation, Motivation, Koordination und Service Optionen, ihr Mobilitätsverhalten und ihre Einstellungen zur Mobilität zu verändern. Dabei übernehmen Akteure, wie z. B. Betriebe, Verantwortung für den von ihnen verursachten Verkehr und kooperieren mit Kommunen, Verkehrsbetrieben und -anbietern.

Neben dem langfristigen Ansatz, durch ein betriebliches Mobilitätsmanagement den Modal-Split im Berufsverkehr

zu verändern, sind parallel bestehende Möglichkeiten zu nutzen, die Anbindung der Gebiete sowie ggf. deren interne Erschließung zu verbessern. Dies gilt sowohl für den Straßenverkehr als auch für den schienengebundenen ÖPNV.

Ein weiteres Ziel ist die Verbesserung der Breitbandversorgung in den Gewerbegebieten. Leistungsfähige Anschlüsse sind für zahlreiche – auch kleine – Unternehmen unverzichtbar. Angestrebt werden Glasfaseranschlüsse bis zu den Gebäuden.

2.2.9 Interkommunale und regionale Kooperation

Die Region Stuttgart zählt zu den leistungsstärksten und innovativsten Wirtschaftsregionen in Deutschland. Sie bildet einen zusammenhängenden Wirtschaftsstandort und wird von den Unternehmen entsprechend wahrgenommen.

Zahlreiche Probleme können nur auf der interkommunalen und regionalen Ebene gelöst werden. Dies betrifft u.a. Fragen des Verkehrs, des Flächenangebots für die Wirtschaft und insbesondere auch für die Logistik.

Die intensive regionale Vernetzung von Unternehmen und Standorten steht Pate auch für den verstärkten Kooperationsbedarf zwischen Stuttgart und den benachbarten Städten und Kommunen in der Region Stuttgart. Die Flächenbedarfsprognose für Wirtschafts- und Gewerbeflächen hat deutlich gemacht, dass sich einzelne Nachfragegruppen (Logistik, Produktion) aufgrund der Stuttgarter Standortbedingungen teilweise außerhalb der Stadtgrenzen orientieren (müssen). Einzelne Kooperationsinitiativen haben sich in jüngerer Zeit herauskristallisiert, die weiterentwickelt und gefestigt werden müssen.

Die bestehende Kooperation mit dem Verband Region Stuttgart wie mit den angrenzenden Städten und Kommunen wird weiter vertieft und ausgebaut. Dies betrifft unterschiedliche Ebenen wie den Ausbau des Breitbandnetzes oder die Vernetzung von Gebietsmanagement und Standortinitiativen. Ziel der Stadt Stuttgart ist es darüber hinaus, in Kooperation mit einzelnen Gemeinden interkommunale Gewerbegebiete zu entwickeln.

2.3. Räumlicher Masterplan

Der räumliche Masterplan konkretisiert die definierten Handlungsfelder, einzelne Leitprojekte und strategische Ansätze und Maßnahmen und bereitet diese grafisch auf. Die Darstellung erfolgt auf gesamtstädtischer Ebene im Maßstab 1 : 20.000. Einzelne Themenkarten ergänzen und vertiefen die Aussagen im Masterplan.

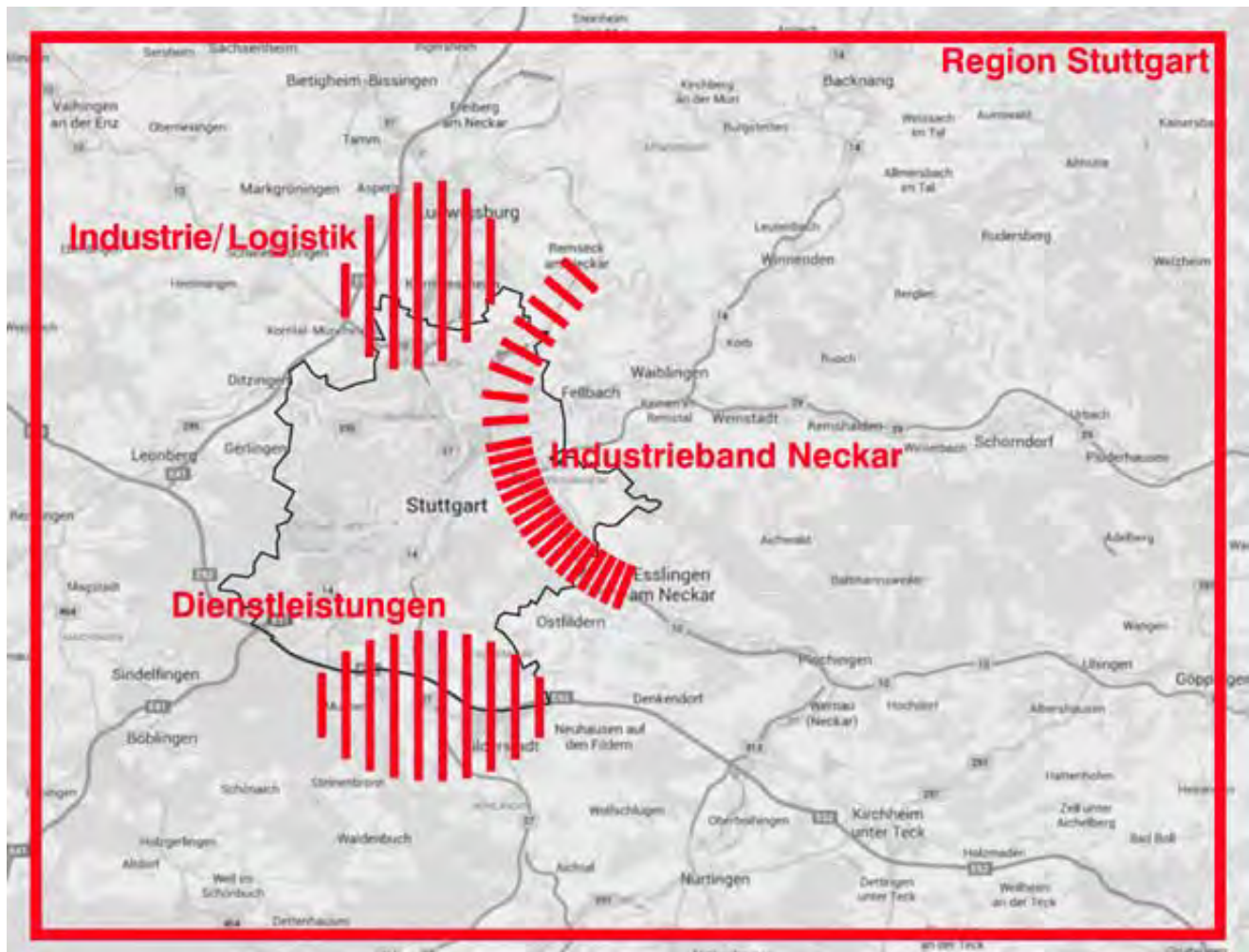


Abb. 21: Mögliche Schwerpunkte der interkommunalen Kooperation

Zum Handlungsfeld *Flächensicherung* stellt der Masterplan die Flächenkulisse mit allen Arbeitsstättergebieten dar. Soweit in dieser Flächenkulisse gemischte Bauflächen lt. FNP enthalten sind, sind diese gesondert dargestellt. Das Ziel der Flächensicherung für gewerbliche Nutzungen ist in diesen Gebieten insoweit zu relativieren, als hier ein angemessenes Verhältnis von Wohnen und Arbeiten angestrebt wird. Zusätzlich stellt der Masterplan Flächen für Wissenschaft und Forschung sowie den Citybereich dar – Gebiete, die für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ebenfalls von herausragender Bedeutung sind.

Die Sicherung von Flächen für spezifische Zielgruppen ist im Masterplan nicht enthalten, hier wird auf Plan 2 verwiesen.

Die *Flächenaktivierung* ist ein zentrales Thema der EWS. Größere, derzeit ungenutzte und entsprechend zu aktivierende Einzelflächen sind im Masterplan dargestellt. Darüber hinaus benennt der Masterplan Flächen, für die

der Einsatz des Flächenentwicklungsmanagements (FEM) zumindest geprüft werden sollte (vgl. Leitprojekt 4.2). Darüber hinaus soll in mindestens fünf Gebieten ein (Gewerbe-) Gebietsmanagement aufgebaut werden, möglichst in Verknüpfung mit der Initiierung bzw. dem Ausbau von Standortinitiativen (vgl. 4.3).

Die Entwicklung eines weiteren Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbeparks (CAMPUS) – etwa analog zum Stuttgart Engineering Park STEP in Vaihingen – wird dem Handlungsfeld Flächenangebote für spezifische Zielgruppen zugeordnet. Der Masterplan benennt hier potenzielle Standorte für weitere Technologie-Campusentwicklungen (STEP II und III, vgl. Leitprojekt 4.10).

Ein weiteres zentrales Ziel ist die *effektivere Nutzung* der bestehenden Flächen. Im Zuge der Analysen zur EWS wurde auch geprüft, inwieweit innerhalb des bestehenden Baurechts noch Verdichtungspotenziale bestehen. Dies ist relativ häufig der Fall, da sich das Baurecht auf gewerb-

lichen Bauflächen meist an den Obergrenzen der BauNVO orientiert, die entsprechenden Werte von zahlreichen gewerblichen Nutzern jedoch nur in Ausnahmefällen erreicht werden können. Der Masterplan beschränkt sich bei der Darstellung von Nachverdichtungspotenzialen auf die Bereiche, in denen dies – innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens – als eine realistische Perspektive eingeschätzt wird.

Zudem stellt der Masterplan Flächen mit Neuordnungspotenzial dar. Hier stehen häufige mehrere Faktoren wie z.B. ungünstige Grundstückszuschnitte einer effektiven Flächennutzung entgegen. In wenigen Fällen sollten Bebauungspläne dahingehend geändert werden, dass eine höhere bauliche Dichte möglich wird.

Der Begriff *Urbanisierung* umfasst die Erhöhung der Standortattraktivität in suburbanen, monostrukturierten Gebieten. Ansätze auf der gestalterischen Ebene bestehen v.a. durch eine Aufwertung des öffentlichen Raums und eine angemessene Gestaltung der Baukörper. Auf der Ebene der Nutzung ist gegenüber der bestehenden Monostruktur zumindest punktuell eine größere Vielfalt anzustreben. Dies betrifft v.a. Versorgungsangebote für Beschäftigte und kleine Unternehmen. Der Masterplan benennt vier Gebiete, in denen vorrangig entsprechende Strategien umzusetzen sind. Ergänzende Hinweise finden sich auf Plan 6 sowie in den Maßnahmenplänen zu den einzelnen Fokusräumen.

Zum Handlungsfeld *Flächenangebote für besondere Zielgruppen* finden sich im gesamtstädtischen Masterplan nur einzelne gesonderte Darstellungen (hier wird auf die Themenkarten verwiesen). Soweit Modellvorhaben wie Innovations- und Gründerzentren (vgl. Leitprojekt 4.8) und Verdichtetes Bauen (vgl. Leitprojekt 4.5) vorgesehen sind, wurde bewusst auf eine Verortung verzichtet, da die Umsetzung auch von den Möglichkeiten am Immobilienmarkt abhängt. Geeignete Räume sind in Themenkarte 7 dargestellt.

Unterschiedliche *Ansätze für eine nachhaltige sektorale oder integrierte Gewerbegebietsentwicklung* werden in einer gesonderten Darstellung skizziert (Themenkarte 8); sie sind im Weiteren zu spezifizieren und auszuarbeiten.




Der Masterplan trifft mehrere Aussagen zum Handlungsfeld *Mobilität und Infrastruktur*. Dies betrifft u.a. die Qualität der Straßenanbindung wie auch der internen Erschließung, die in mehreren Fällen einer Verbesserung bedarf. Der Ausbau der Stadtbahn zum Daimler-Stammwerk (Eingang Bad Cannstatt) trägt ebenfalls zur Erhöhung der ÖV-Erreichbarkeit bei. In den verkehrlichen Darstellungen des Masterplans werden bestehende Planungen aufgegriffen, soweit sie die Flächenkulisse der EWS unmittelbar betreffen. Mögliche Standorte bzw. Gebiete, für die Projekte

eines Mobilitätsmanagements entwickelt werden sollen, sind ergänzend in Themenkarte 9 dargestellt. Im Hinblick auf die Breitbandversorgung sind die Bestandserhebungen noch nicht abgeschlossen. Insofern ist offen, ob es Gebiete mit einem besonderen Handlungsbedarf gibt.

Der Masterplan enthält zudem *nachrichtliche Darstellungen*. Dies betrifft v.a. wichtige Einrichtungen der Infrastruktur in der Stadt sowie in der unmittelbaren Umgebung wie den Flughafen, die Landesmesse oder die Güterverkehrszentren. Die i.d.R. großen Betriebshöfe der SSB sind dargestellt, da sie den Charakter der Arbeitsstättengebiete z.T. stark prägen. Gleiches gilt für die Kraftwerksstandorte, die zwar außerhalb der Flächenkulisse liegen, jedoch in die gewerblich-industrielle Struktur eingebunden sind.

Masterplan

Mobilität/Infrastruktur





-  Verbesserung der Straßenanbindung
-  Verbesserung der inneren Erschließung
-  Ausbau Stadtbahn

Wirtschaftsnahe Infrastruktur




(nachrichtliche Übernahmen)

-  Flughafen
-  Messe
-  Hafen
-  Kraftwerksstandort
-  Betriebshof der SSB
-  Güterverkehrszentrum

Erhöhung der Flächeneffizienz





-  Nachverdichtungspotenzial (hoch)
-  Nachverdichtungspotenzial (mittel – gering)
-  Neuordnungspotenzial
-  Planerfordernis/laufendes Bebauungsplan-Verfahren

Flächensicherung



-  Arbeitsstättengebiete
-  Darin enthalten: Ausgewählte Mischgebiete
-  Fläche für Wissenschaft und Forschung

Mögliche Standorte ausgewählter Leitprojekte





Städtebauliche Maßnahmen

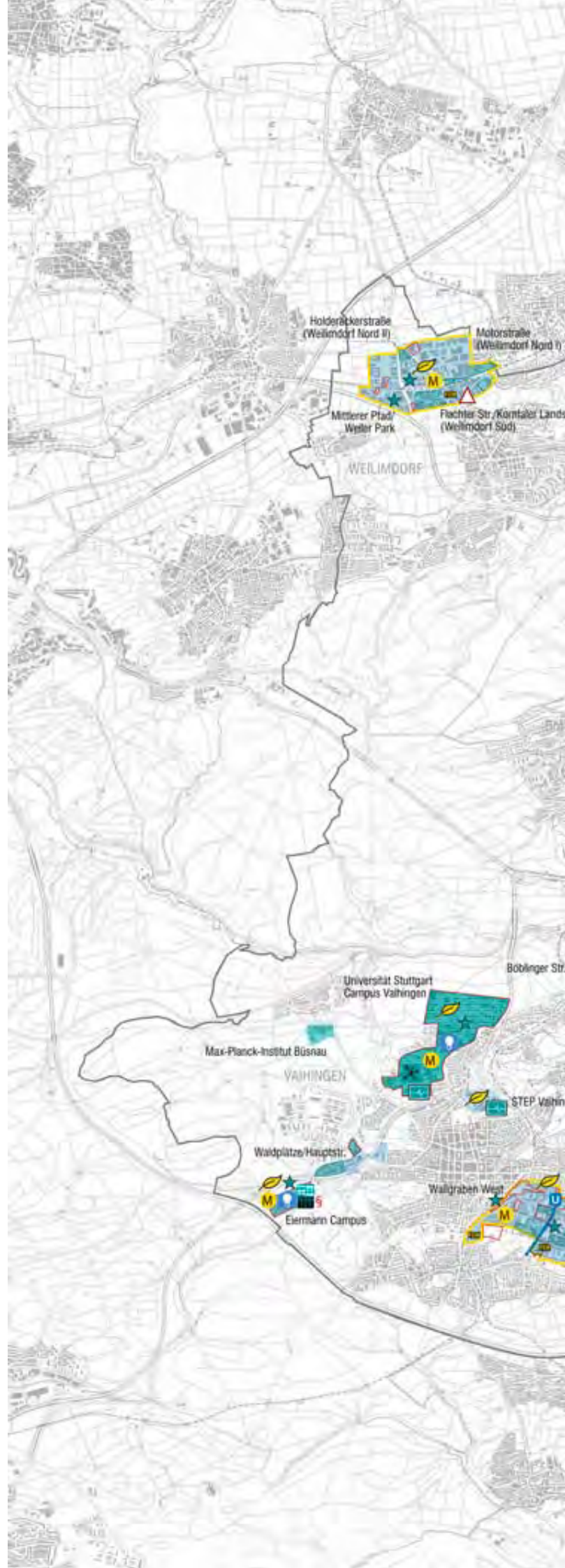
-  Funktionale/stadträumliche Aufwertung
-  Wohnen und Arbeiten
-  Technologie-Campus
-  Wissensquartier

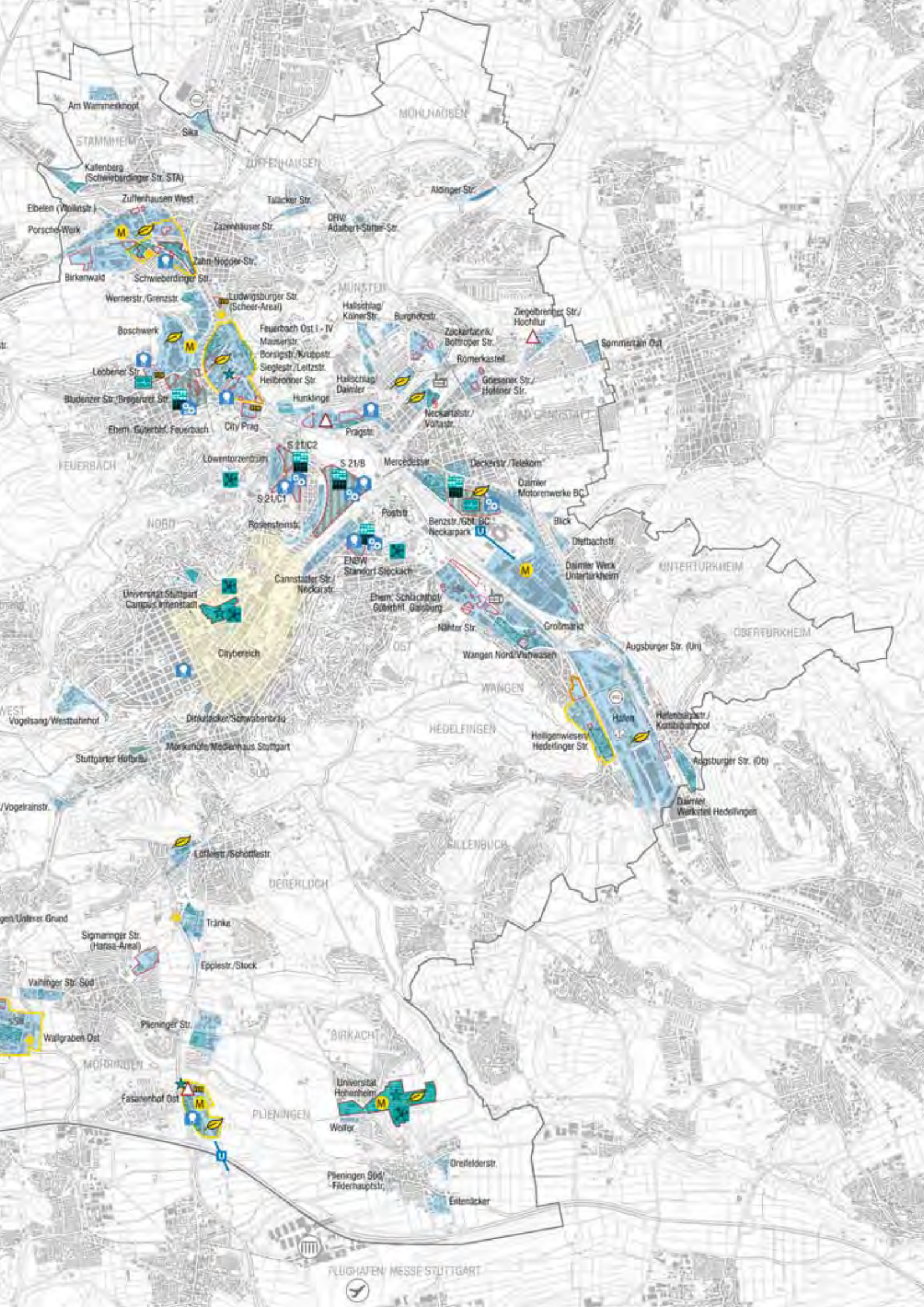
Modellvorhaben

-  Gründerzentren
-  Urbane Produktion

Management

-  Kommunales Flächenentwicklungsmanagement
-  Gebietsmanagement/Standortinitiativen
-  Mobilitätsmanagement
-  Nachhaltige Standortentwicklung





Am Wannenkopf

MÜNCHHAUSEN

STAMMHEIM

ZUFFENHAUSEN

Kalenberg (Schwieberdinger Str. STA)

Talacker Str.

Aldinger Str.

Eibelen (Wollstr.)

Zuffenhausen West

DFW/Adalbert-Stifter-Str.

Porsche-Werk

Zaunhäuser Str.

Zahn-Nögger-Str.

Schwieberdinger Str.

Wernerstr./Grenzstr.

Ludwigsburger Str. (Scheer-Areal)

MÜNSTER

Halschlag/Kähler-Str.

Burgholzstr.

Ziegelbrenner Str./Hochkur

Boschwerk

Feuerbach Ost I - IV

Mausierstr.

Zickertstr./Bohrer Str.

Sommertan Ost

Leobener Str.

Borsigstr./Kruppstr.

Sieglerstr./Leitzstr.

Römerkastell

Griesener Str./Holmer Str.

Bludener Str./Brigandier Str.

Heilbronner Str.

Halschlag/Daimler

Neckartalstr./Vollstr.

Ehem. Güterabf. Feuerbach

City Prag

Hanklinge

Pragstr.

FEUERBACH

Lowentorzentrum

S 21/B

Mercedesstr.

Deckerstr./Telekom

NORD

S 21/C1

Rosensteinstr.

Poststr.

Benzstr./GBT/BC/Neckarpark

Blick

Dietschstr.

Daimler Werk Untertürkheim

Universität Stuttgart Campus Innenstadt

Canstater Str./Neckarstr.

Ehem. Stansdorf Steckisch

Ehem. Schlächthof/Güterabf. Gaisburg

Nähter Str.

Großmarkt

WANGEN

OBERFÜRTHHEIM

Citybereich

Wangen Nord/Verwasen

Augsburger Str. (Un)

WEST

Vogelsang Westbahnhof

Dittlacker/Schwabenbräu

Mönchhof/Möserhaus Stuttgart

Stuttgarter Hofbräu

HEDELFINGEN

Höfen

Helenenplatz/Kornbühlhof

Augsburger Str. (Ob)

/Vogelrainstr.

Löffelstr./Schottelstr.

SILLENBUCH

Unterer Grund

Sigmaringer Str. (Hansa-Areal)

Vaihinger Str. Süd

Pfeningen Str.

BIRKACH

Universität Hohenheim

Wolfr.

Dresfelderstr.

Eitenacker

Wailgraben Ost

Fasanerhof Ost

Pfeningen S04/Fidernauptstr.

FLUGHAFEN MESSE STUTTGART



Teil III:

Entwicklungen und Entwicklungsperspektiven in den Teilräumen

Zur Vertiefung der Analyse der bestehenden Situation und der Entwicklungsperspektiven werden einzelne Teilräume gesondert betrachtet. Im Fokus stehen hierbei Räume mit einer besonderen Dynamik, mit besonderen Problemstellungen oder besonderen Handlungsbedarfen (Fokusräume). Neben den traditionell durch Industrie und Gewerbe geprägten Fokusräumen im Norden und Süden sowie am Neckar stellt die innere Stadt Stuttgarts, d.h. die Innenstadt sowie die sie umgebenden, gemischt genutzten Stadtquartiere insbesondere im Stuttgarter Westen, Süden und Osten, mit ihren eingebetteten, kleinteiligen gewerblichen Nutzungen (Kleingewerbe, Dienstleistungen, Handwerk, Kreativwirtschaft) einen Sonderfall dar.

Die Gliederung der Teilräume orientiert sich an der administrativen Zusammenfassung der Stadtbezirke zu vier großen Einheiten:

- *Mitte* mit den Innenstadtbezirken Mitte, Nord, Ost, Süd, West und Botnang
- *Nord* mit den Stadtbezirken Feuerbach, Weilimdorf, Zuffenhausen und Stammheim
- *Neckar* mit den Stadtbezirken Bad Cannstatt, Mühlhausen, Münster, Untertürkheim, Obertürkheim, Hedelfingen und Wangen
- *Filder* mit den Stadtbezirken Möhringen, Vaihingen, Birkach, Degerloch, Plieningen und Sillenbuch

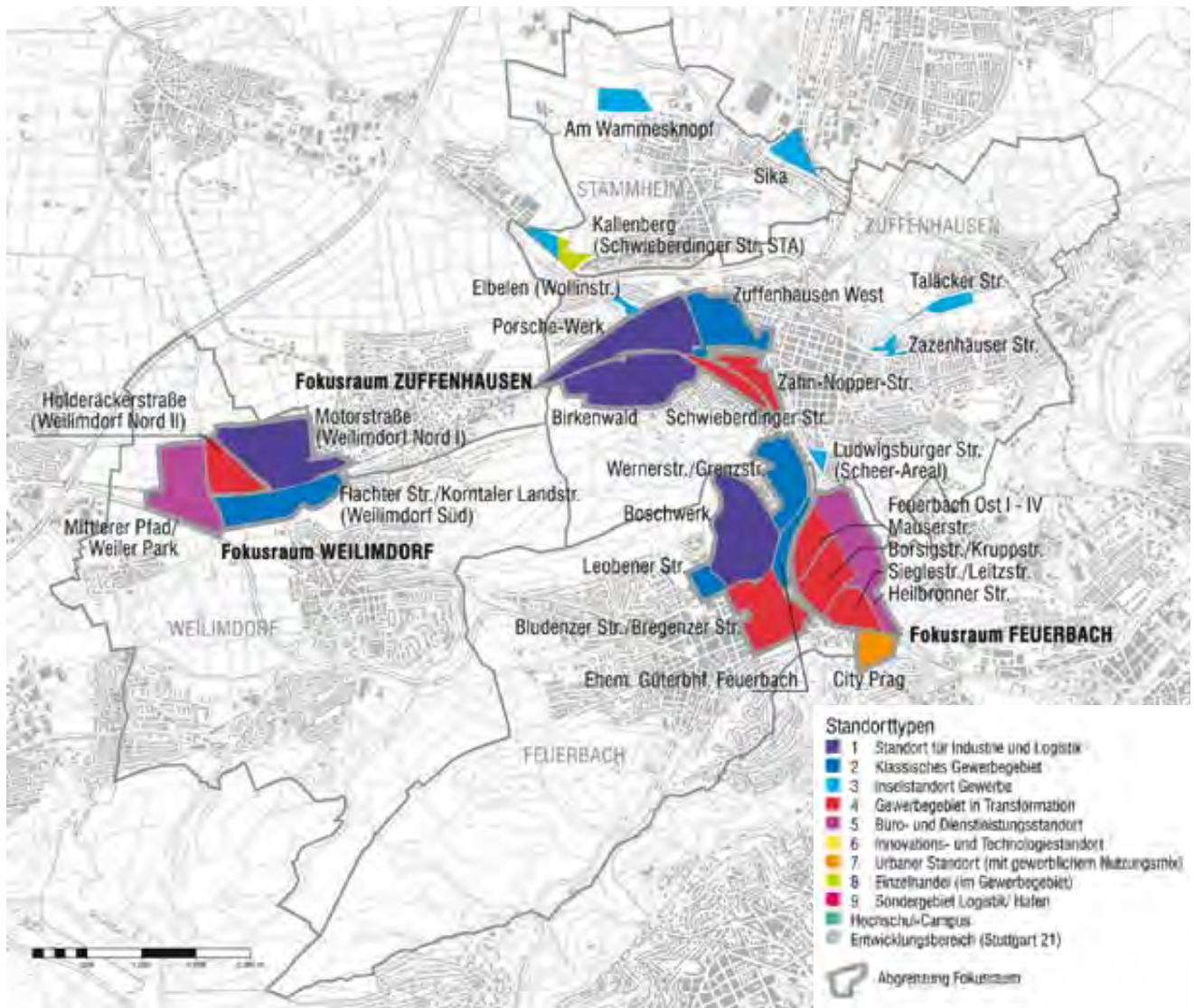
Diese Teilräume weisen sehr unterschiedliche räumliche und wirtschaftliche Bedingungen auf. Während die Bereiche Nord und Neckar überwiegend gewerblich-industriell geprägt sind, ist der Bereich Filder teils durch größere Hochschul- und Forschungsareale und einzelne große Gewerbequartiere charakterisiert. Der Bereich Mitte setzt sich aus den handels-, verwaltungs- und dienstleistungsgeprägten Innenstadtbezirken zusammen.

Die besonders zu vertiefenden Fokusräume verteilen sich auf diese Teilräume wie folgt:

- *Nord*: Fokusräume Weilimdorf, Zuffenhausen und Feuerbach
- *Neckar*: Fokusräume Obere Neckarvororte und Bad Cannstatt
- *Filder*: Fokusräume Vaihingen West und Vaihingen / Möhringen
- *Mitte*: Fokusraum Innenstadt (Sonderfall)

Der Fokusraum Innenstadt bildet einen Sonderfall: Die wirtschaftlichen Schwerpunkte liegen dort in den Bereichen Finanz- und sonstigen Dienstleistungen, Kreativwirtschaft sowie Einzelhandel. Klassische Gewerbe- oder gar Industriegebiete finden sich hier kaum. Ein weiterer Sonderfall ist der Fokusraum Vaihingen-West mit dem Schwerpunkt Universität Stuttgart (Campus Vaihingen) und weiteren Forschungs- und wissenschaftsorientierten Quartieren.

Plan 10: Teilraum Nord, Übersicht



3.1 Teilraum Nord mit den Fokusräumen Weilimdorf, Zuffenhausen und Feuerbach

Teilraum mit den Bezirken:

- Feuerbach
- Weilimdorf
- Zuffenhausen
- Stammheim

Einwohner: 107.852

SVP-Beschäftigte: 68.593

26 Arbeitsstättengebiete mit 442 ha

Neben dem Neckarraum war der Norden ein wesentliches Zentrum der industriellen Entwicklung in Stuttgart. Es finden sich noch zahlreiche bauliche und stadträumliche Strukturen und Relikte aus dem 19. Jahrhundert, weite Bereiche wurden jedoch grundlegend neu strukturiert. Es entstand ein nahezu durchgängiges Gewerbeband vom Pragsattel bis Kallenberg. Weilimdorf und kleinere Standorte kamen als jüngere Ergänzungen hinzu. Heute weist der Raum mit Feuerbach, Zuffenhausen und Weilimdorf drei große, kompakte gewerbliche Standorte auf. Hinzu kommen mehrere kleinere, i.d.R. isoliert liegende Standorte.

Zuffenhausen und Feuerbach werden in hohem Maße mit den ansässigen Unternehmen assoziiert, v.a. Porsche und Bosch, und als wichtige Industriestandorte wahrgenommen. Büronutzungen und kleinteilige Gewerbebetriebe spielten lange Zeit eine untergeordnete Rolle. Inzwischen haben sich insbesondere die Achse City-Prag – Heilbronner Straße sowie Siemensstraße als bedeutende, urban geprägte Bürokorridore etabliert. Z.T. werden ehemalige Industrieareale kleinteilig nachgenutzt. Der deutlich jüngere, peripher gelegene Standort Weilimdorf nimmt eine Sonderstellung ein. Dies gilt sowohl hinsichtlich der solitären Büroagglomeration im Westen wie auch der starken Prägung durch Logistik und Produktion im Osten des Gebiets.

Während Weilimdorf einer der am besten angebundenen Standorte der Stadt ist, stellt sich in anderen Bereichen die Erschließung schwieriger dar, auch wenn die Verbindung über die B 27 kontinuierlich verbessert wurde.

3.1.1 Fokusraum Weilimdorf

Der Fokusraum Weilimdorf umfasst vier aneinander grenzende Arbeitsstättengebiete: Mittlerer Pfad, Holderäckerstraße, Motorstraße und Flachter Straße mit einer Gesamtfläche von 113,5 ha.



Dienstleistungsquartier Mittlerer Pfad (Weiler Park), Stuttgart-Weilimdorf

Ausgangssituation

Die gewerbliche Entwicklung begann um 1910 an der Flachter Straße. In den 1970er Jahren erfolgten großzügige Erweiterungen nach Norden, in den 1990er Jahren kam der Bereich Mittlerer Pfad hinzu. Das Gebiet liegt, bezogen auf die Kernstadt Stuttgart, peripher und grenzt z.T. unmittelbar an die Gemeinde Korntal-Münchingen an. Die Struktur ist relativ grobkörnig. Die Nutzungsstruktur wird im Gebiet Mittlerer Pfad v.a. durch großvolumige Bürogebäude geprägt, in den übrigen Gebieten dominieren Produktion und Logistik. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die S-Bahn (Bahnhof Weilimdorf im Gebiet Mittlerer Pfad) und Busse. Über die B 295 besteht eine gute Anbindung an die nahe A 81 sowie an das nördliche Stuttgarter Stadtgebiet. Eine Besonderheit ist, dass die bereits in der Gemeinde Korntal-Münchingen liegenden angrenzenden Gewerbeflächen mit z.T. starken Verkehrserzeugern (z.B. Metro Großmarkt) bzgl. des Wirtschaftsverkehrs nur über das hier betrachtete Gebiet erschlossen sind. Der Bahnkörper der S-Bahn bildet eine gewisse Barriere, wobei im Westen mehrere Querungsmöglichkeiten bestehen. Auffällig ist die hohe Belastung der Straßenräume durch ruhenden Verkehr.

Mittlerer Pfad

Fläche:	34 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	120
SVP-Beschäftigte:	8.900
Beschäftigte je ha:	262
Überwiegende Nutzung:	Büro
Wichtige Ankerutzer:	Siemens, Vector Informatik
Bodenrichtwert:	EUR 400

Holderäckerstraße

Fläche:	15,5 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	50
SVP-Beschäftigte:	800
Beschäftigte je ha:	52
Überwiegende Nutzung:	Produktion und Büro
Wichtige Ankernutzer:	Vector Informatik
Bodenrichtwert:	EUR 200

Motorstraße

Fläche:	40 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	90
SVP-Beschäftigte:	1.700
Beschäftigte je ha:	43
Überwiegende Nutzung:	Produktion und Logistik
Wichtige Ankernutzer:	LSU Schäberle, Erka-Spedition, DSL, M&W Group
Bodenrichtwert:	EUR 200

Flachter Straße

Fläche:	24 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	80
SVP-Beschäftigte:	1.100
Beschäftigte je ha:	46
Überwiegende Nutzung:	Produktion und Logistik
Wichtige Ankernutzer:	Siteco, Paul Bauder GmbH, Siegle & Eppler
Bodenrichtwert:	EUR 200 – 250

Das Gebiet ist trotz seiner Größe sehr kompakt. Es bestehen nur wenige Schnittstellen zu Wohnen. Für den ganz überwiegenden Teil der Grundstücke bestehen deutliche Abstände zu Wohnen, so dass die Flächen auch für einen 24-h-Betrieb geeignet sind.

Im Umfeld des S-Bahnhofs gibt es einzelne Nahversorgungsangebote, die vorrangig auf die Bürobeschäftigten im Umfeld ausgerichtet sind. In den anderen Teilen des Gebiets besteht kein vergleichbares Angebot.

Im Westen des Fokusraums (Mittlerer Pfad) hat sich eine Standortinitiative gegründet, die aktiv die Vermarktung des Bürostandorts betreibt (WEILIMPARK).

Tendenzen und Bewertung

Der überwiegende Teil des Gebiets ist relativ jung, so dass sich Überformungen durch die Entwicklung einzelner Unternehmen in engen Grenzen halten. Es wird insgesamt von einer stabilen Entwicklung ausgegangen, zwar wird ein wichtiger Ankernutzer im Gebiet Mittlerer Pfad – die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft EY Ernst & Young – den



Gewerbequartier Hölderäckerstraße, Stuttgart-Weilimdorf

Standort verlassen. Große Teile dieser Flächen werden jedoch durch die Porsche AG nachgenutzt werden.

Der Bürostandort Weilimdorf (zwischenzeitlich vermarktet als WEILIMPARK) ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden und hat sich – trotz verhältnismäßig peripherer Lage im Stadtgebiet – in den letzten Jahren weiter etabliert. (Auszubauen) Ansätze einer Nahversorgung (i.S. einer Gebietsinfrastruktur) am S-Bahn-Halt sind gegeben. Derartige Bürostandorte werden häufig v.a. von großen Nutzern als Back Office oder als nationale / regionale Niederlassung akzeptiert, z.T. auch von technikaffinen Nutzern (IT). Dieser relativ eingeschränkte Kreis kann die Nachnutzung von Büroobjekten erschweren. Die prognostizierte Verschiebung innerhalb der Bürobeschäftigten (Akademisierung) dürfte die Präferenzen für innenstadtnahe, urbane Standorte erhöhen.

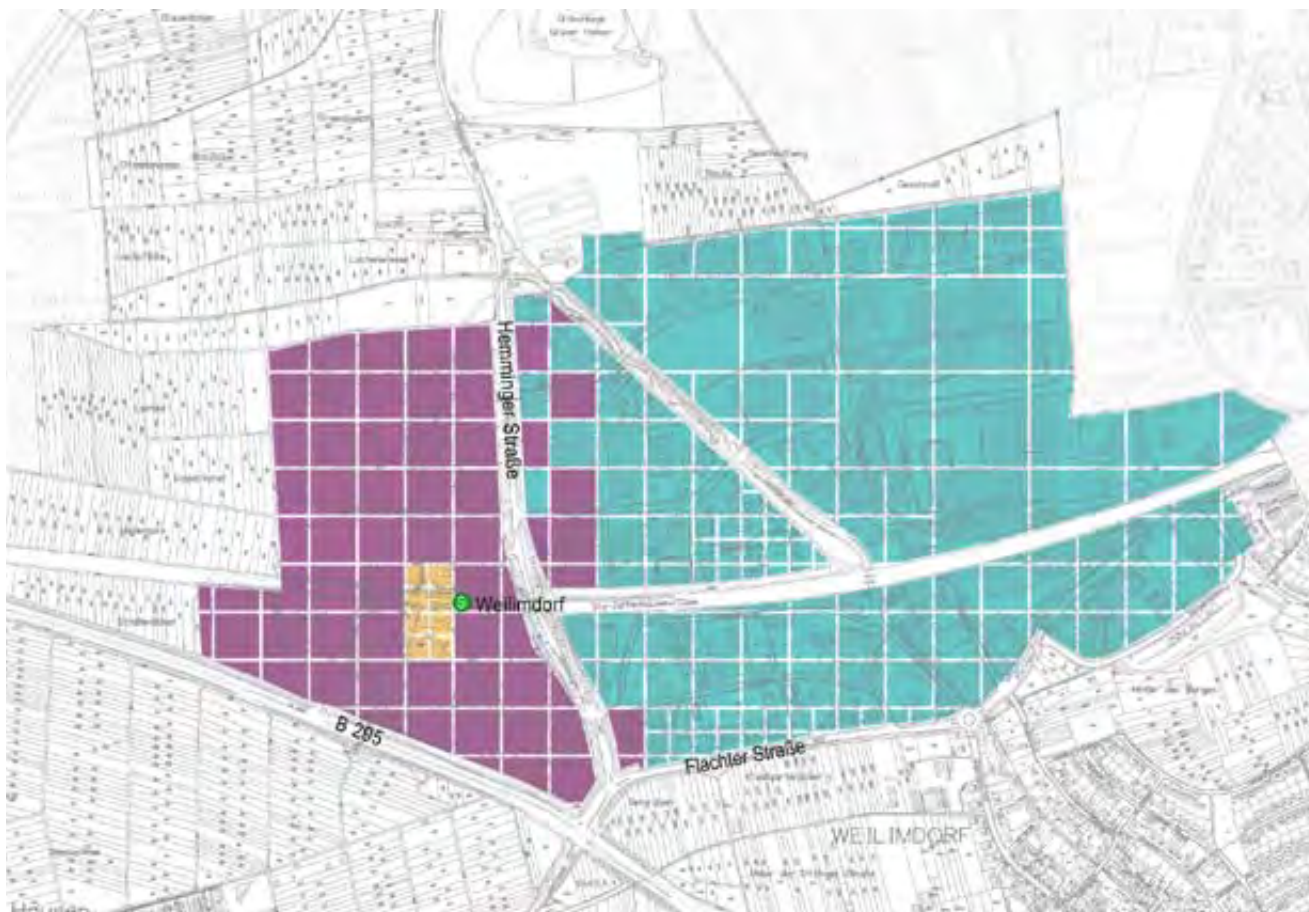
Im Hinblick auf die Gebietsstruktur und die besondere Qualität in den drei übrigen Gebieten (relativ große Grundstückszuschnitte, überwiegend große Abstände zu Wohnen) sind grundsätzlich auch störende Betriebe (insbes. 24-h-Betriebe) geeignet.

Leitbild und Konzept

Das Leitbild sieht eine Sicherung der bestehenden Strukturen vor. Konkret beinhaltet dies:

- Die Büroflächenkonzentration um den S-Bahnhof sollte räumlich nicht wesentlich über das Arbeitsstättengebiet Mittlerer Pfad hinaus ausgedehnt werden. Sollte – entgegen den Erwartungen – eine weitere Nachfrage nach reinen Büroflächen an diesem Standort bestehen, so sind die in diesem Gebiet bestehenden Potenziale insbesondere durch die Neuordnung von Stellplatzanlagen zu nutzen.
- Die übrigen Arbeitsstättengebiete (Holderäckerstraße, Motorstraße und Flachter Straße) sind als Standorte für große und mittlere Betriebe aus dem Spektrum Produk-

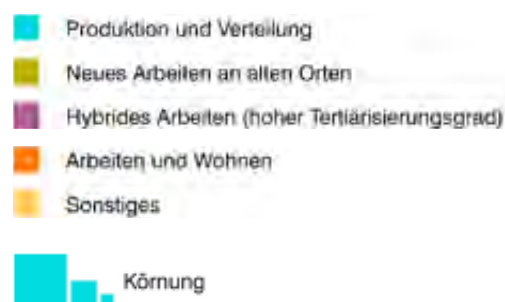
Plan 11: Fokusraum Weilimdorf, Leitbild



tion und Logistik zu sichern. Grundstücksteilungen in Folge von Betriebsaufgaben sowie kleinteilige Nachnutzungen von Bausubstanz sollten vermieden werden. Die Beibehaltung des Nutzungsspektrums bedeutet zugleich, dass die Möglichkeiten einer weiteren Verdichtung in diesem Gebiet begrenzt sind.

Die gegenwärtige Struktur wird den Potenzialen des Standorts überwiegend gerecht, dennoch besteht auf der planerischen Ebene Handlungsbedarf. Insbesondere sollte der Einsatz folgender Maßnahmen geprüft werden:

- Stärkung der Gebietsversorgungsstruktur am S-Bahnhof, insbesondere Verbreiterung des Angebots im Hinblick auf die Konzentration von Bürobeschäftigten.
- Aufwertung des Straßenraums und Verbesserung des Kleinklimas in den Gebieten Holderäckerstraße, Motorstraße und Flachter Straße durch den Einsatz von Straßenbäumen.
- Einsatz eines Gebietsbeauftragten / Gebietsmanagers als Ansprechpartner für Eigentümer und Mieter mit



- dem mittelfristigen Ziel der Etablierung einer Standortgemeinschaft auch für die gewerblich-industriell geprägten Gebiete bzw. Ausweitung der bestehenden Initiative.
- Städtebauliche Aufwertung bei Beibehaltung der Nutzungsstruktur in den etwas kleinteiliger strukturierten Gebieten am südlichen und südöstlichen Rand (langfristig). Hier ist zum Teil die Erschließungsqualität zu verbessern.
- Im Quartier Korntaler Landstraße ist eine erhöhte bauliche Nutzung entsprechend dem Bebauungsplan vorzunehmen.
- Die Güterbahntrasse im nordöstlichen Teilgebiet wird












Plan 12: Fokusraum Weilimdorf, Maßnahmen



als entbehrlich angesehen, die Flächen können an die angrenzenden Firmen verkauft werden. Somit verbleiben als Gewerbequartiere mit Güterbahnanschluss nur noch die Industriequartiere im Neckartal. Dessen ungeachtet ist insbesondere für den östlichen Teil des Gewerbegebietes eine Nutzungsprofilierung zugunsten von Produktion und Logistik vorgesehen.

Die Chancen zur Ausweitung der bestehenden Standortgemeinschaft für die östlichen Teilflächen werden aufgrund der Homogenität des Gebiets als relativ gut eingeschätzt. Allerdings besteht kein besonderer Problemdruck als Katalysator.

Der Fokusraum sollte bei Ansätzen für gebietsbezogene Nachhaltigkeits- und Mobilitätsstrategien als möglicher Standort für Modellvorhaben in Betracht gezogen werden, zumal im Westen bereits erste Ansätze bestehen.

-  Umfassende städtebauliche Neuordnung, ggf. mit Grundstücksneuordnung und neuer/ geänderter Erschließung
-  Verbesserung der städtebaulichen Substanz: Gebäudesanierung, bauliche Verdichtung, Neubauten
-  Stärkung und Erweiterung von Infrastruktur-/ Versorgungsangeboten
-  Flächenaktivierung
-  Kommunales Flächenentwicklungsmanagement
-  Planerfordernis (B-Plan)
-  Aufwertung des öffentlichen Raums: Straßen- und Wegeoberflächen, Begrünung, Kunst im öffentlichen Raum
-  Verbesserung der Straßenanbindung
-  Verbesserung der inneren Erschließung
-  Schaffung von Wegeverbindungen (ggf. nur für Fußgänger/ Radfahrer)
-  Städtebaulicher Akzent/ markantes Einzelbauwerk/ historisches Gebäude

3.1.2 Fokusraum Zuffenhausen

Der Fokusraum Zuffenhausen umfasst fünf aneinander grenzende Arbeitsstättengebiete: Zuffenhausen-West, Porsche, Birkenwald (eh. Alcatel, heute vornehmlich Porsche AG) sowie Zahn-Nopper- und Schwieberdinger Straße mit einer Gesamtfläche von 116,6 ha.

Ausgangssituation

Die ersten industriellen Ansätze entwickelten sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit mittelständischen Unternehmen wie Eisengießerei, Elektrotechnik, Maschinenbau, Stahl-Handel (Zahn-Nopper) oder Möbelproduktion.



Porschewerk und Porschemuseum, Porscheplatz, Stuttgart-Zuffenhausen

Die Entwicklung setzte sich in der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg u.a. mit Flugzeugmotoren (Hirth / Heinkel, Kolb) und nach dem Zweiten Weltkrieg mit Elektro-/ Nachrichtentechnik (Fa. SEL) fort. In den letzten Jahren investiert die Porsche AG massiv in die Standortentwicklung des Stammwerks Zuffenhausen. Das Gebiet (Birkenwald / Porsche-Stammwerk / Zuffenhausen West) ist einem starken Veränderungsdruck ausgesetzt. Während einzelne Unternehmen den Standort verlassen oder ihre Aktivitäten deutlich reduziert haben (z.B. Alcatel-Lucent), ist Porsche heute das bedeutendste Unternehmen, das zudem auch räumlich erheblich expandiert und freigezogene Flächen übernimmt.

Die ÖPNV-Anbindung ist sehr gut (S- und Stadtbahn). Nach Nordwesten besteht über die B 10 eine leistungsfähige Anbindung an die nahe gelegene A 81. Richtung Süden ist die Anbindung z.T. nicht optimal, Teile des Gebiets sind in hohem Maße mit Verkehr belastet. Die Verkehrsbeziehungen werden durch mehrere Gleisanlagen erschwert, die deutliche Barrieren bilden. Einzelne Bereiche sind zwischen Gleisanlagen geradezu gefangen. Wie in den meisten Stuttgarter Arbeitsstättengebieten ist die Belastung durch den ruhenden Verkehr hoch.

Zuffenhausen-West

Fläche:	24,9 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	70
SVP-Beschäftigte:	2.200
Beschäftigte je ha:	88
Überwiegende Nutzung:	Produktion und Handel
Wichtige Ankerutzer:	Porsche AG, Langro
Bodenrichtwert:	EUR 220

Porsche

Fläche:	34,3 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	30
SVP-Beschäftigte:	3.900
Beschäftigte je ha:	114
Überwiegende Nutzung:	Produktion und Logistik
Wichtige Ankerutzer:	Porsche AG, Karl Wörwag GmbH
Bodenrichtwert:	EUR 220

Birkenwald

Fläche:	41,6 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	40
SVP-Beschäftigte:	4.100
Beschäftigte je ha:	99
Überwiegende Nutzung:	Produktion, Büro und Stellplatzflächen
Wichtige Ankerutzer:	Porsche AG, Alcatel-Lucent, Bosch, Nokia
Bodenrichtwert:	EUR 220

Zahn-Nopper-Straße

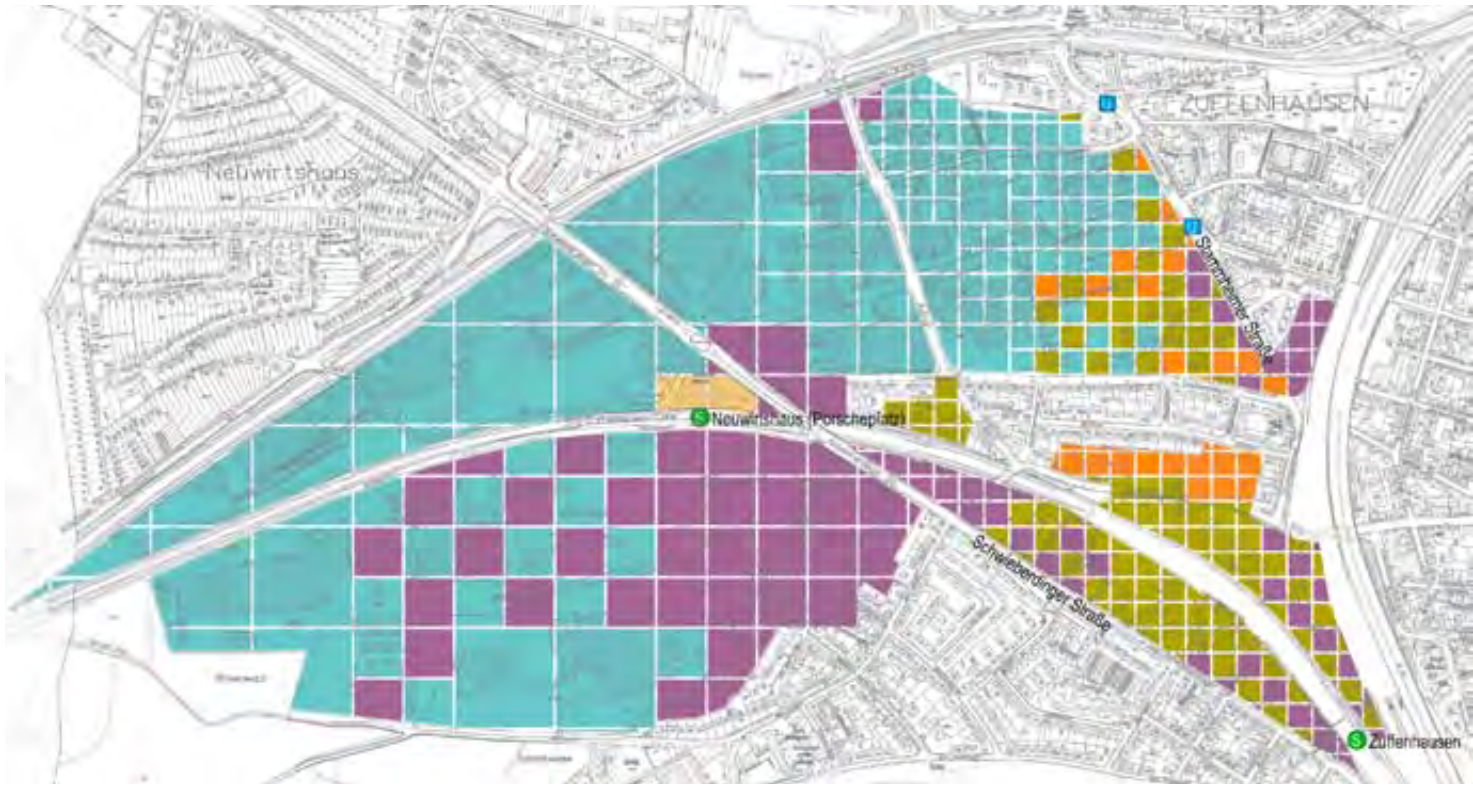
Fläche:	7,5 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	30
SVP-Beschäftigte:	80
Beschäftigte je ha:	11
Überwiegende Nutzung:	Logistik
Wichtige Ankerutzer:	N.N.
Bodenrichtwert:	EUR 220

Schwieberdinger Straße

Fläche:	8,3 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	40
SVP-Beschäftigte:	500
Beschäftigte je ha:	60
Überwiegende Nutzung:	Produktion und Logistik
Wichtige Ankerutzer:	ZEG GmbH, DEW Deutsche Edelstahlwerke
Bodenrichtwert:	EUR 220

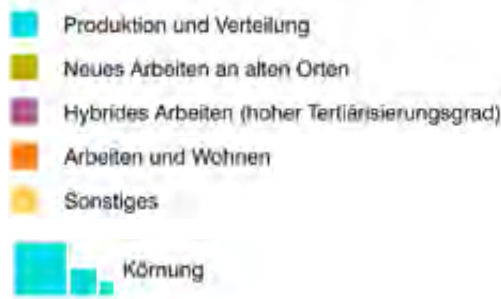
Insbesondere nach Osten grenzt das Gebiet unmittelbar an Wohnen an. Nördlich der Zahn-Nopper-Straße kragt ein Wohngebiet weit in die gewerblichen Flächen ein, so dass hier der räumliche Zusammenhang zwischen den Gewerbegebieten weitgehend aufgehoben wird.

Plan 13: Fokusraum Zuffenhausen, Leitbild



Plan 14: Fokusraum Zuffenhausen, Maßnahmen





Insgesamt gesehen ist die bauliche wie auch die Nutzungsstruktur sehr heterogen. Im Osten (Porsche, Birkenwald) dominieren großmaßstäbliche Hallen und Bürogebäude, wobei es sich überwiegend um relativ neue Bauten handelt (ab ca. 1950). Besonders markant ist der Neubau des Porsche-Museums am S-Bahnhof Neuwirtshaus. Auf den übrigen Flächen findet sich eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen und baulicher Strukturen. An der Zahn-Nopper- und der Schwieberdinger Straße erinnern die Strukturen noch an die Zeit, als hier überwiegend Großhandelsunternehmen angesiedelt, die Gleisanschlüsse nutzten.

Eine Infrastruktur zur Nahversorgung der Beschäftigten ist wenig ausgeprägt. Allerdings ist davon auszugehen, dass die im Westen ansässigen großen Unternehmen Angebote für die eigenen Beschäftigten bereitstellen. Zudem besteht ein vielseitiges Angebot am östlichen Rand (Stammheimer Straße).

Tendenzen und Bewertung












Das Gebiet hat bereits Überformungen erlebt und steht vor erneuten Umbrüchen. Im Vordergrund stehen hierbei insbesondere die Ausweitung der Produktion bei Porsche und die hiermit verbundene Expansion. Gleichzeitig ist in anderen Bereichen ein Rückgang von Produktion und Logistik zu verzeichnen. Der hier ausgelöste Transformationsprozess führt z.T. zu kleinteiligen Nachnutzungen und zu einem steigenden Anteil von Dienstleistungen und Büronutzungen.

Die Entwicklungen führen zu gewissen Spannungen. Der Werkskomplex von Porsche wird von Straßen durchschnitten, seit der Expansion nach Süden auch durch eine Bahntrasse. Der Bereich um die Zahn-Nopper-Straße und die Schwieberdinger Straße wurde früher stark von gleisbezogenen Nutzungen wie Großhandel oder Logistik geprägt (z.B. Einkaufsgenossenschaften). Diese Nutzungen sind weitgehend entfallen. Grundstückszuschnitte wie auch Gebäudestellungen orientieren sich teilweise weiterhin an Gleisanlagen, auch wenn diese z.T. zurück gebaut wurden.

Insbesondere im Osten bestehen zahlreiche Nahtstellen zum Wohnen, auch durch eingestreute oder einkragende Wohnblöcke. Die unterschiedlichen Strukturen stoßen z.T. unvermittelt aufeinander. Die Perspektiven für störende Produktions- und Logistikbetriebe in diesen Bereichen sind begrenzt.

Leitbild und Konzept

Das Leitbild sieht eine differenzierte Entwicklung vor: Im Westen eine großmaßstäbliche Struktur, die stark von Produktion geprägt wird und im Wesentlichen der Bestandsituation entspricht (Arbeitsstättengebiete Porsche-Werk und Birkenwald). Für die übrigen Arbeitsstättengebiete wird eine eher kleinteilige Struktur angestrebt, wobei das Nutzungsspektrum von Produktion / Logistik bis zu Mischstrukturen in Übergangsbereichen reicht.

-  Umfassende städtebauliche Neuordnung, ggf. mit Grundstücksneuordnung und neuer/ geänderter Erschließung
-  Verbesserung der städtebaulichen Substanz: Gebäudesanierung, bauliche Verdichtung, Neubauten
-  Stärkung und Erweiterung von Infrastruktur-/ Versorgungsangeboten
-  Flächenaktivierung
-  Kommunales Flächenentwicklungsmanagement
-  Planerfordernis (B-Plan)
-  Aufwertung des öffentlichen Raums: Straßen- und Wegeoberflächen, Begrünung, Kunst im öffentlichen Raum
-  Verbesserung der Straßenanbindung
-  Verbesserung der inneren Erschließung
-  Schaffung von Wegeverbindungen (ggf. nur für Fußgänger/ Radfahrer)
-  Städtebaulicher Akzent/ markantes Einzelbauwerk/ historisches Gebäude



Porsche-Werk am Porscheplatz, Stuttgart-Zuffenhausen



Gewerbequartier Zuffenhausen West, Stuttgart-Zuffenhausen

- Porsche-Werk: Der Werkkomplex wird durch mehrere öffentliche Straßen geteilt. Diesen Straßen kommt z.T. eine überörtliche Funktion zu (Schwieberdinger Straße), z.T. werden eingestreute Fremdgrundstücke erschlossen. Für das Porsche-Werk liegt ein Standortentwicklungsplan des Unternehmens vor, der funktionale Ergänzungen und Arrondierungen des Industriequartiers enthält (u.a. neue Lackiererei, Büroflächen). Eine Neuordnung in Teilbereichen wäre wünschenswert, dürfte jedoch kaum realistisch sein, da die standörtlichen Strukturen verfestigt sind. Das Leitbild sieht eine Sicherung und Weiterentwicklung des Standorts vor. Der Porscheplatz sollte städtebaulich weiter aufgewertet und mit ergänzenden Nutzungen für Beschäftigte und Besucher (Quartiersinfrastruktur) komplettiert werden.
- Birkenwald: Der Standort wurde zunächst v.a. durch die Produktion von Motorrädern und Flugzeugmotoren (Fa. Heinkel) und später durch die Elektroindustrie mit großmaßstäblichen Hallen und Bürogebäuden geprägt (SEL, Alcatel). Die Porsche AG hat das großflächige Areal südlich der Bahnlinie in den letzten Jahren fast vollständig erworben und expandiert seitdem in diesen Bereich, so dass sich faktisch ein zweiter Werkskomplex (mit Motorenwerk, Energiezentrale, Bürogebäude, zentralen Werkstätten) ergibt, der durch die Gleisanlagen vom Stammwerk getrennt ist. Eine neue Werksverbindungsstraße (Bahnunterführung) mit Anbindung an das Stammwerk ist vorgesehen. Das Leitbild sieht eine weiterhin großmaßstäbliche Entwicklung mit Produktion und Büroflächen vor. Es orientiert sich am Bestand, und sieht Spielräume für Porsche vor.
- Zuffenhausen West: Die Struktur ist sehr heterogen. Neben relativ großen Einrichtungen von Porsche (z.B. Ausbildungszentrum) und weiteren Industriebetrieben findet sich eine Vielzahl kleinerer Betriebe (Handwerk, Dienstleistungen) und eingestreuter Einzelhandel. Das Leitbild sieht insbesondere im Osten eine tendenziell kleinteiligere Struktur vor, die überwiegend durch

produzierende Betriebe geprägt wird und im Südosten in eine vielfältigere Nutzung übergeht, die in Randbereichen auch Mischnutzungen vorsieht. Der Straßenraum der Strohgäustraße als zentrale Achse soll aufgewertet werden. Ein Neuordnungsbedarf besteht im Südosten im Bereich der Salzwiesenstraße.

- Zahn-Nopper-Straße: Der FNP stellt das durchgängig gewerblich genutzte Gebiet als gemischte Baufläche dar. Mit der Verlagerung des größten Betriebs (ZEG-Holz) besteht die Chance, das Gebiet nördlich des Bahnhofs Zuffenhausen neu zu strukturieren (Teilfläche durch Porsche AG erworben). Das Leitbild sieht eine kleinteilige gewerbliche Struktur mit Mischgebietsanteilen vor, um einen Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnsiedlung herzustellen. Die Anbindung des Gebiets über die Schwieberdinger Straße sollte verbessert werden. Für Teilbereiche ist die planungsrechtliche Situation zu prüfen und ggf. anzupassen.
- Schwieberdinger Straße: Dieses Umstrukturierungsquartier (Neuordnung von Teilbereichen) weist im Wesentlichen eine Mischung aus Großhandel, Produktion und Bürogebäuden auf. Vereinzelt verweist die Stellung von Gebäuden auf frühere Gleisanschlüsse, was zu einer suboptimalen Ausnutzung der entsprechenden Grundstücke führt. Das Leitbild sieht ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen mit relativ kleinteiligen Strukturen vor, auch im Hinblick auf die gegenüberliegende Bebauung. Ein besonderer Handlungsbedarf besteht nicht. Betriebsaufgaben sollten zu Neuordnungen in Teilbereichen genutzt werden, um die Struktur im Sinne des Leitbilds weiter zu entwickeln und die Ausnutzung von Grundstücken zu erhöhen. Zudem sollte das Umfeld des S-Bahnhofs eine gestalterische Aufwertung erfahren.

Die Arbeitsstättengebiete Zahn-Nopper- und Schwieberdinger Straße weisen eine gute Eignung für unterschiedliche Kleinbetriebe auf, z.B. auch für Gründer und Betriebe der Kreativwirtschaft. Dies gilt entsprechend auch für gewerbehofartige Strukturen.

3.1.3 Fokusraum Feuerbach

Im Fokusraum Feuerbach werden insgesamt zehn Arbeitsstättengebiete zusammengefasst, die sich grob wie folgt gliedern lassen:

- Im Westen: Wernerstraße / Grenzstraße, Boschwerk, Leobener Straße, ehem. Güterbahnhof Feuerbach und Bludener Straße / Bregenzer Straße
- Im Osten: Mauserstraße, Borsigstraße, Sieglestraße / Leitzstraße und Heilbronner Straße sowie
- Im Süden: City Prag

Die Gesamtfläche beträgt rd. 176,5 ha.



BOSCH, Gewerbequartier Feuerbach-Ost, Borsigstraße, Stuttgart-Feuerbach

Ausgangssituation

Die industrielle Entwicklung begann in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit Unternehmen aus Bereichen wie Chemie und Bürobedarf. Ab ca. 1910 verlagerte die Fa. Bosch ihren Standort ins Gebiet, dessen Entwicklung sie nachhaltig prägte. Heute finden sich hier – neben Bosch – Groß- und Mittelbetriebe aus den Bereichen Chemie, Maschinenbau, Automotive und Bürobedarf sowie zahlreiche Kleinbetriebe unterschiedlichster Art. Relativ stark vertreten ist auch der Handel mit Kfz (Autohäuser). Zudem werden einzelne Quartiere stark durch Bürogebäude und hybride Nutzungen (und zunehmend auch Wohnnutzung) geprägt, so z.B. die City Prag, Abschnitte der Heilbronner Straße sowie Teile der Gebiete Bludener / Bregenzer Straße sowie Siegle- / Leitzstraße.

Die ÖPNV-Anbindung ist sehr gut (S- und U-Bahn). Nach Westen besteht über die B 295 eine Anbindung an die nahe gelegene A 81. Über die B 10 / B 27 besteht zudem eine leistungsfähige Anbindung in angrenzende Stadtgebiete und das Stadtzentrum. Die Gleistrasse, die nur wenige Querungen zulässt, teilt den gesamten Bereich in einen östlichen und einen westlichen Teil.

Wernerstraße / Grenzstraße

Fläche:	21,5 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	80
SVP-Beschäftigte:	2.100
Beschäftigte je ha:	98
Überwiegende Nutzung:	Produktion und Logistik
Wichtige Ankerutzer:	Coperion GmbH, KBA Metall, Christ Logistik
Bodenrichtwert:	EUR 220

Boschwerk

Fläche:	36,6 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	5
SVP-Beschäftigte:	2.600
Beschäftigte je ha:	71
Überwiegende Nutzung:	Produktion
Wichtige Ankerutzer:	Robert Bosch GmbH
Bodenrichtwert:	EUR 250

Leobener Straße

Fläche:	5 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	15
SVP-Beschäftigte:	80
Beschäftigte je ha:	16
Überwiegende Nutzung:	Logistik
Wichtige Ankerutzer:	N.N.
Bodenrichtwert:	EUR 250

Ehem. Güterbahnhof Feuerbach

Fläche:	4,5 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	10
SVP-Beschäftigte:	100
Beschäftigte je ha:	22
Überwiegende Nutzung:	Logistik
Wichtige Ankerutzer:	Karle Recycling GmbH
Bodenrichtwert:	EUR 220 – 350

Bludener Straße / Bregenzer Straße

Fläche:	29,2 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	40
SVP-Beschäftigte:	180
Beschäftigte je ha:	6
Überwiegende Nutzung:	Büro und Handel
Wichtige Ankerutzer:	Robert Bosch GmbH
Bodenrichtwert:	EUR 350 – 540

Mauserstraße

Fläche:	11,9 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	50
SVP-Beschäftigte:	2.500
Beschäftigte je ha:	210
Überwiegende Nutzung:	Produktion
Wichtige Ankerutzer:	MAHLE-Behr GmbH & Co. KG
Bodenrichtwert:	EUR 300 – 550

Borsigstraße / Kruppstraße

Fläche:	17,25 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	20
SVP-Beschäftigte:	1.900
Beschäftigte je ha:	110
Überwiegende Nutzung:	Produktion und Büro
Wichtige Ankernutzer:	Flint Group Germany GmbH, Robert Bosch GmbH
Bodenrichtwert:	EUR 300

Sieglestraße / Leitzstraße

Fläche:	12,7 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	60
SVP-Beschäftigte:	700
Beschäftigte je ha:	55
Überwiegende Nutzung:	Büro und Produktion
Wichtige Ankernutzer:	Deutsche Telekom, Esselte Leitz GmbH & Co. KG
Bodenrichtwert:	EUR 300 – 700

Heilbronner Straße

Fläche:	30,5 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	120
SVP-Beschäftigte:	4.300
Beschäftigte je ha:	141
Überwiegende Nutzung:	Büro und Handel
Wichtige Ankernutzer:	Daimler, Audi, Wayss & Freytag, Haushahn
Bodenrichtwert:	EUR 550 – 700

City Prag

Fläche:	7,4 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	40
SVP-Beschäftigte:	900
Beschäftigte je ha:	122
Überwiegende Nutzung:	Büro und Wohnen (!)
Wichtige Ankernutzer:	Mercedes Benz Bank AG, Theaterhaus Stuttgart
Bodenrichtwert:	EUR 1.000

Insgesamt gesehen ist die bauliche wie auch die Nutzungsstruktur sehr heterogen. Die Spanne reicht vom großen, geschlossenen Industrieareal (Bosch Stammwerk) bis zu sehr kleinteiligen unterschiedlichen Nutzungen. In diesen Differenzen spiegelt sich auch der Unterschied der räumlichen Qualitäten. So liegt das Gebiet Bludenzer Straße / Bregenzer Straße – bezogen auf Feuerbach – ausgesprochen zentral, während andere Gebiete eher peripher liegen (z.B. Werner- / Grenzstraße). Nach Westen schließen sich fast durchgängig Wohngebiete an. Ansonsten bestehen nur wenige Schnittstellen zu Wohnen, so dass auch Voraussetzungen für stark störende Betriebe (z.B. 24-h-Betrieb) gegeben sind. Dies gilt insbesondere für die östlichen Gebiete. Einen Sonderfall



Gewerbehark S33, Gewerbequartier Feuerbach-Ost, Stuttgart-Feuerbach

stellt das im Süden gelegene Quartier City Prag dar, das im Wesentlichen derzeit durch zwei große Bürokomplexe, Kultur und Kreativwirtschaft (Theaterhaus Stuttgart, Musik der Jahrhunderte Stuttgart e.V.) und Sonderwohnformen (Altenwohnen) geprägt wird. Durch aktuelle Projektentwicklungen wird der Wohnanteil im Transformationsquartier City Prag allerdings deutlich erhöht, sodass mittelfristig von einem urbanen, gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsquartier (mit hybridem Nutzungsmix) ausgegangen werden muss.

Das Straßenraster ist überwiegend grobmaschig, so dass sich große Baublöcke ergeben. Soweit Unternehmen den Standort aufgegeben haben, wurden sie z.T. durch großmaßstäbliche neue Nutzungen ersetzt (Cash & Carry-Markt, Autohäuser), z.T. erfolgten jedoch auch kleinteilige Nachnutzungen, die zu unklaren Situationen führen.

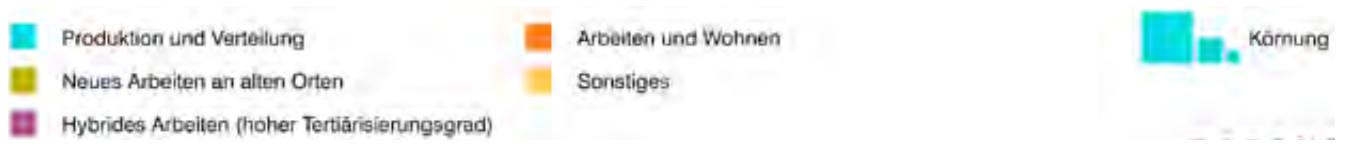
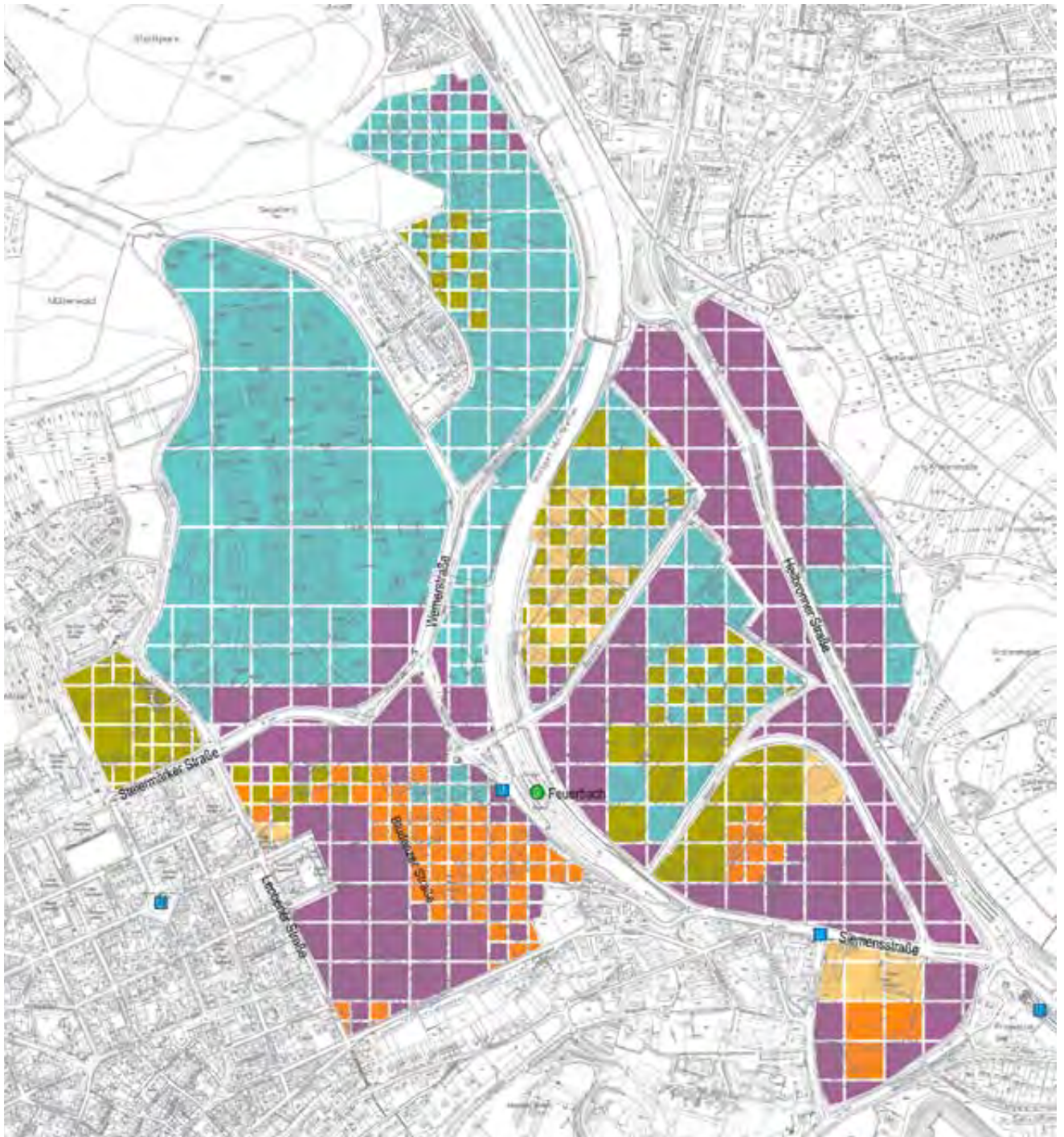
Die Qualität der Infrastruktur zur Nahversorgung der Beschäftigten ist bisher wenig ausgeprägt.

Tendenzen und Bewertung

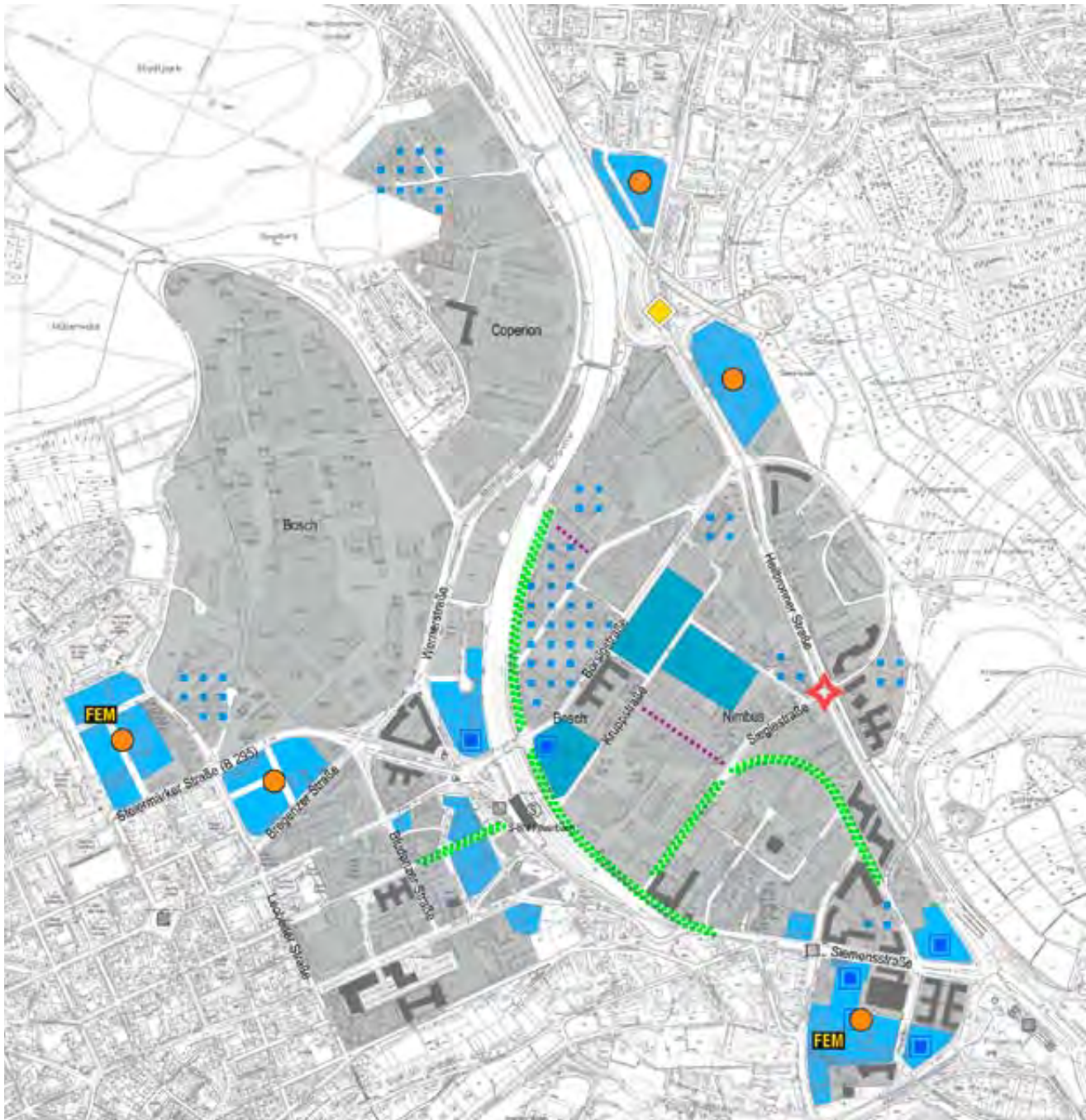
Mit dem Stammwerk von Bosch besitzt der Fokusraum einen großen, stabilen industriellen Anker. In begrenztem Umfang expandiert Bosch in benachbarte Quartiere, vornehmlich mit büroartigen Strukturen (z.B. im Gebiet Borsigstraße / Kruppstraße). In Randbereichen sind z.T. völlig neue Strukturen entstanden, die nicht auf die industrielle Entwicklung Feuerbachs verweisen (Heilbronner Straße, City Prag).

In den übrigen, noch durch die Industriegeschichte geprägten Gebieten ist tendenziell mit einem Rückgang von Produktion und mit einer Transformation zu rechnen (Urbanisierungstendenzen). Besonders weit fortgeschritten ist dieser Prozess in den Gebieten Sieglestraße / Leitzstraße und Bludenzer Straße / Bregenzer Straße. Z.T. sind kleinteilige Nachnutzungen zu erwarten. Die großmaßstäblichen Strukturen und die gute Verkehrsanbindung machen den

Plan 15: Fokusraum Feuerbach, Leitbild



Plan 16: Fokusraum Feuerbach, Maßnahmen














Standort auch für gewerbliche Nutzungen interessant, die große Flächen suchen. Der Anfang 2016 beschlossene Bebauungsplan „Arbeitsstättengebiet Feuerbach Ost II“, der die Art der Nutzung im gesamten Geltungsbereich neu regelt, schränkt u. a. die Zulässigkeit des Einzelhandels im Wesentlichen auf den Bereich der Heilbronner Straße ein. Neben Produktion und Logistik besteht auch Interesse, großvolumige Büroquartiere zu entwickeln.

Unter stadtstrukturellen Aspekten ist das Gebiet Bluden-

zer Straße / Bregener Straße als problematisch zu werten. Historisch ist hier zwischen dem Ortskern Feuerbach und dem Bahnhof eine Gemengelage aus Industrie und Wohnen entstanden. Trotz der inzwischen stattgefundenen Überformung bestehen die Brüche bezüglich der Nutzung und der Maßstäblichkeit weiterhin, so dass die räumliche Verbindung zwischen dem Ortskern und dem Bahnhof problematisch ist.¹

¹ Aufgrund der städtebaulichen Missstände sind Teile des Gebiets als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt.

-  Umfassende städtebauliche Neuordnung, ggf. mit Grundstücksneuordnung und neuer/ geänderter Erschließung
-  Verbesserung der städtebaulichen Substanz: Gebäudesanierung, bauliche Verdichtung, Neubauten
-  Stärkung und Erweiterung von Infrastruktur-/ Versorgungsangeboten
-  Flächenaktivierung
-  Kommunales Flächenentwicklungsmanagement
-  Planerfordernis (B-Plan)
-  Aufwertung des öffentlichen Raums: Straßen- und Wegeoberflächen, Begrünung, Kunst im öffentlichen Raum
-  Verbesserung der Straßenanbindung
-  Verbesserung der inneren Erschließung
-  Schaffung von Wegeverbindungen (ggf. nur für Fußgänger/ Radfahrer)
-  Städtebaulicher Akzent/ markantes Einzelbauwerk/ historisches Gebäude

Leitbild und Konzept

Das Leitbild sieht eine Sicherung und z.T. die Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen vor. Für die einzelnen Arbeitsstättengebiete werden folgende Ziele und Handlungsempfehlungen definiert.

- **Wernerstraße / Grenzstraße:** Das Gebiet weist relativ großmaßstäbliche Strukturen auf (v.a. Industrie), vereinzelt werden ältere Strukturen kleinteilig nachgenutzt. Das Gebiet soll langfristig für produzierendes und vergleichbares Gewerbe gesichert werden. Besonderer Handlungsbedarf besteht derzeit nicht. Sollte eines der größeren Unternehmen den Standort aufgeben, ist die Fläche neu zu ordnen. Die Chancen für kleinteiligere Nachnutzungen – auch in der Form von Gewerbehöfen – sind gut. Langfristig ist eine städtebauliche Aufwertung an der Grenzstraße anzustreben.
 - **Ehem. Güterbahnhof Feuerbach:** Das frühere Bahngelände wurde um 2005 neu geordnet und erschlossen. Die Parzellierung ist relativ kleinteilig (2.000 – 5.000 m²). Aufgrund der nicht standortadäquaten Flächenaktivierung des ehemaligen Bahngeländes und der Aufsiedelung von Gewerbe- und Handelsbetrieben geringer Dichte ist der Bereich untergenutzt. Zudem ist die planungsrechtliche Anpassung hinsichtlich einer Nachverdichtung (Mindesthöhe) und die Regelung des Einzelhandels zu prüfen. Im Süden besteht noch Neuordnungsbedarf (Entwicklungspotenzial). Da diese noch unbebaute Fläche an den Bereich Wiener Platz angrenzt, wird aus städtebaulichen Gründen eine dem Stadtraum angemessene verdichtete Baustruktur empfohlen.
 - **Boschwerk:** Das Werk ist mit knapp 37 ha der größte zusammenhängende Industriekomplex in Stuttgart. Es ist als Anker von erheblicher Bedeutung für den gesamten Raum, auch im Hinblick auf die Attraktivität angrenzender Gebiete. Die bestehende Struktur ist zu sichern, aktuell kein Handlungsbedarf.
 - **Bludenzer Straße / Bregenzer Straße:** Das Gebiet hat sich aus einer Gemengelage mit relativ geringen Wohnanteilen entwickelt. Trotz bereits erfolgten Transformationen besteht ein Neuordnungsbedarf, da die Strukturen nicht der Lage des Gebiets zwischen dem Ortskern Feuerbach und dem Bahnhof entsprechen. Langfristig wird eine deutlich urbanere, kleinteilige, durchmischte Struktur angestrebt, um eine städtebaulich angemessene Verbindung zu erreichen. Eine Perspektive für einfache gewerbliche Nutzungen wie Produktion und Logistik besteht nicht mehr. Insgesamt ist das Thema Wohnen und Arbeiten in Kombination zu stärken. Das künftige gewerbliche Profil sieht Büros, kleinteiliges Gewerbe (Urbane Produktion) und haushaltsnahe Dienstleistungen sowie sonstige wohnverträgliche und verdichtbare Nutzungen vor. Aufgrund des Neuordnungsbedarfs sind Teile des Gebiets als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt.
- Im Nordwesten des Gebiets besteht eine weitgehend ungeordnete Freifläche, die z.T. als Stellplätze von Bosch genutzt wird. Dieses Potenzial könnte zur Entwicklung eines neuen Quartiers aus Büro- und sonstigen wohnverträglichen Gewerbenutzungen genutzt werden. Aufgrund der Nähe zu Bosch sind auch Technologie- oder Gründerzentren vorstellbar (vgl. auch Leobener Straße).
- **Leobener Straße (ehem. Fahrion-Areal):** Das Gebiet an der Nahtstelle von Wohnen, sozialer Infrastruktur und Industrie sollte neu geordnet werden. Die gegenwärtige Nutzung (Lagerung von Baustoffen und Schrott) wird dem Standort nicht gerecht. Ziel ist eine kleinteilige gewerbliche Mischung aus Büros, v.a. jedoch sonstigen gewerblichen Nutzungen, die sich verdichten lassen (z.B. Vertrieb / Service in Kombination mit Büros, Labore etc.). Dabei bietet sich der Standort für mögliche Projekte z.B. die Ansiedlung eines Technologie- oder Gründerzentrums (als Neubau) an, da der Standort eine interessante Lage aufweist (z.B. Nähe zu Bosch). Denkbar ist auch die Entwicklung eines Technologieparks, etwa analog zum STEP in Stuttgart-Vaihingen.
 - **Mauserstraße:** Die Flächen werden überwiegend industriell genutzt (Mahle Behr). Daneben hat sich auf ehemaligen Betriebsarealen eine kleinteilige Mischung aus einfachem Gewerbe, Einzelhandel und Kultur entwickelt, die weitgehend von Migrationsökonomie geprägt wird und in dieser Form eine Besonderheit für Stuttgart darstellt. Z.T. bedürfen die Gebäude einer Instandsetzung oder Modernisierung, auch sollte sich der Einzelhandel nicht weiter ausdehnen.

- *Borsigstraße / Kruppstraße*: Die Struktur ist großmaßstäblich und der gegenwärtigen Nutzung durch Industrie, Großhandel und großen Bürogebäuden angemessen. Vereinzelt werden ehem. Betriebsareale als große Gewerbehöfe nachgenutzt. Diese Struktur soll gesichert werden. Grundstücksteilungen und kleinteilige Nachnutzungen sind zu vermeiden, da vergleichbare Flächenangebote im Stadtgebiet abnehmen. Der Straßenraum der Siemensstraße ist unzureichend, hier sind Verbesserungen anzustreben. Aufgrund der sehr großen Blockstrukturen ist eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Krupp- und Sieglestraße sinnvoll.
- *Sieglestraße / Leitzstraße*: Das Gebiet ist ebenfalls relativ großmaßstäblich strukturiert. Von den tradierten Großbetrieben befinden sich nur noch Esselte (Leitz) und K+E Druckfarben (Flint Group) am Standort. Ansonsten hat ein weitgehender Transformationsprozess bereits stattgefunden: Frühere Betriebsareale werden gewerbehofartig nachgenutzt bzw. wurden durch Bürogebäude und z.T. auch durch Hotels ersetzt. Der Straßenraum der Leitzstraße sollte angemessen gestaltet werden. Nach Wegfall der Produktion wird das Leitz-Areal einer hybriden Nachnutzung zugeführt (Transformationsquartier). Handlungsbedarf!
- *Heilbronner Straße*: Die Situation wird durch großflächigen Einzel- und Großhandel (Media Markt, Selgros), große Autohäuser und großvolumige Bürogebäude geprägt. Das ehemalige Kiefer-Areal wird künftig durch eine weitere Autoniederlassung (VW) genutzt. Das Leitbild geht von einer Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur aus (Urbanisierungstendenzen). Die Versorgungssituation für Beschäftigte (Quartiersinfrastruktur) ist unzureichend. Hier sollte der Bereich um die Stadtbahnhaltestelle Sieglestraße zur Verbesserung der Situation genutzt werden, was auch den östlich gelegenen Gebieten zugutekommt.
- *City Prag*: Das Quartier wird durch die Kulturwirtschaft (Theaterhaus, Musik der Jahrhunderte) und großvolumige Bürogebäude geprägt (Urbanisierung/ Hybridisierung). Daneben finden sich untergeordnete weitere Nutzungen (z.B. Hotel). Das Leitbild geht von einer Weiterentwicklung des gewerblichen und kulturwirtschaftlichen Bestandes und im südlichen Bereich von einer gemischt genutzten Quartiersentwicklung mit Schwerpunkt Wohnen aus.

Der Einsatz folgender Maßnahmen sollte geprüft werden:

- Aufwertung der öffentlichen Räume (Aufenthaltsqualität) und Verbesserung des Kleinklimas, insbesondere in den Gebieten Mauserstraße und Krupp- / Borsigstraße (Straßenbäume, Platzraumangebote), Prüfung von Pocket Parks mit Versorgungspunkten.
- Städtebauliche Akzentuierung der Eingangssituation in die Siemensstraße im Südosten. Dies betrifft die Gebiete City Prag und Heilbronner Straße.

- Prüfung und Einsatz eines Gebietsmanagements / Einrichtung von Standortinitiativen (Ansprechpartner für Eigentümer und Mieter mit dem mittelfristigen Ziel der Etablierung einer Standortgemeinschaft, insbesondere für den Bereich Feuerbach-Ost).

3.1.4 Weitere Arbeitsstättengebiete im Teilraum Nord

Außerhalb der Fokusräume finden sich im Teilraum Nord 7 weitere Arbeitsstättengebiete, die ausschließlich in den Bezirken Stammheim und Zuffenhausen liegen. Es handelt sich hierbei überwiegend um kleine, isoliert gelegene Standorte.

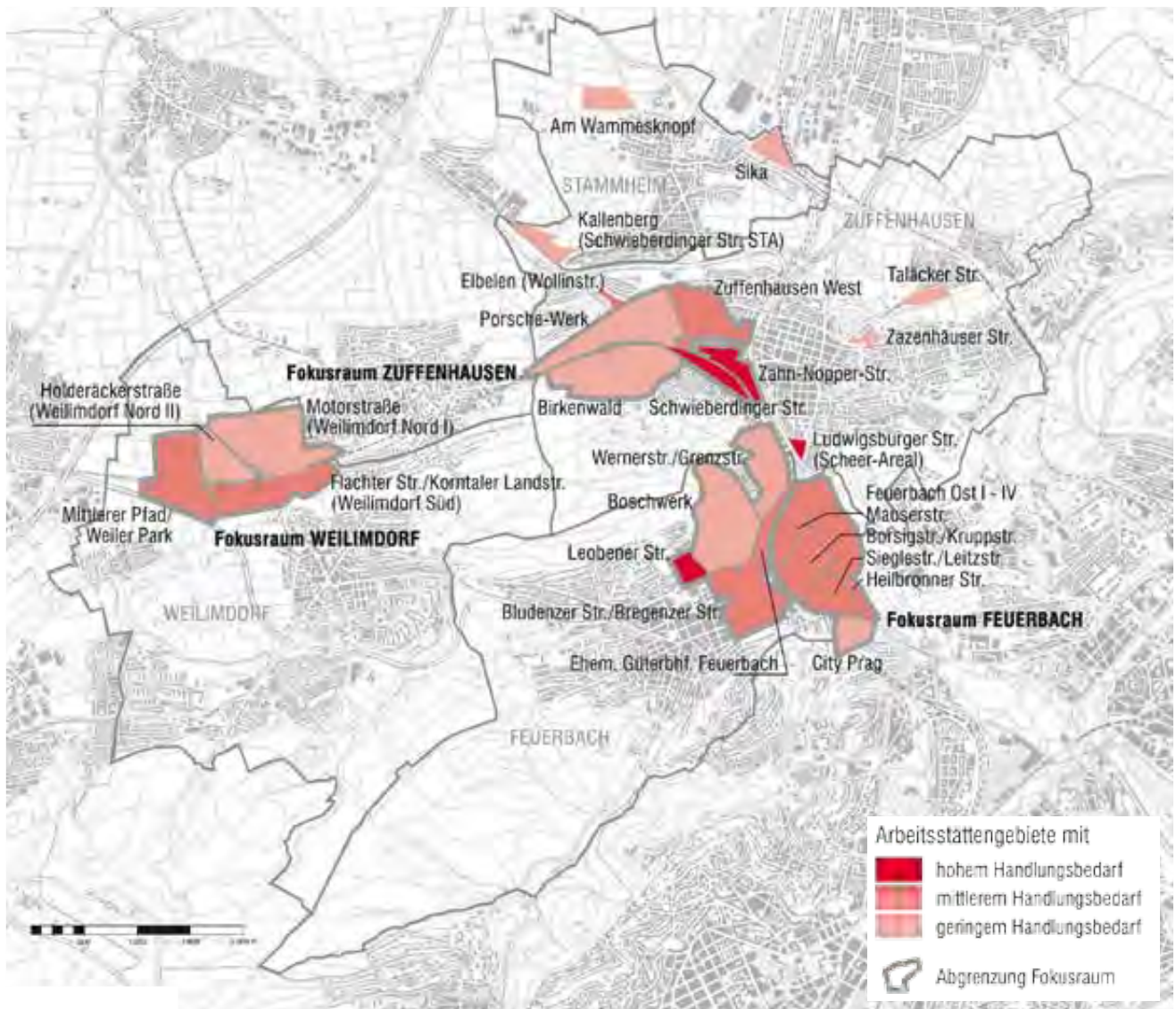
Stammheim, Am Wammesknopf (ehem. Emerholz): Das relativ junge Gebiet (ab 1973) befindet sich am nördlichen Stadtrand in der Nähe der Justizvollzugsanstalt. Die Erschließung ist auf eine kleinteilige Nutzung ausgerichtet (Parzellengrößen überwiegend 1.000 bis 3.000 m²). Das Gebiet wird bei hoher baulicher Dichte intensiv genutzt, v.a. durch Handwerk und Betriebe der lokalen Ökonomie. Die Nutzung ist angemessen. Kein Handlungsbedarf.

Stammheim, Kallenberg (Schwieberdinger Straße STA): Das Gebiet liegt an der Stadtgrenze unmittelbar an der B 10 und wird stark durch Einzelhandel geprägt (OBI, Pflanzen Kölle, Kölle-Zoo). Ansonsten wird das Gebiet v.a. durch Großhandel (Baustoffe) und Logistik (Speditionen) geprägt. Ein Handlungsbedarf besteht nicht. Sollte einer der größeren Betriebe den Standort verlassen, kann das Gebiet für kleinteiliges Gewerbe (Handwerk, Lokale Ökonomie) weiter entwickelt werden.

Stammheim, Sika: Einziges Unternehmen in dem Gebiet ist die Sika Deutschland GmbH (nationale Niederlassung, F+E, Produktion), wobei noch ein kleines Flächenpotenzial zur Erweiterung des Unternehmens besteht. Es ist von einer stabilen Entwicklung auszugehen. Kein Handlungsbedarf.

Zuffenhausen, Zazenhäuser Straße: Bezogen auf Zuffenhausen liegt das Gebiet relativ zentral und ist nahezu vollständig von Wohnen umgeben. Das Gebiet liegt am Rotweg, einer gut frequentierten überörtlichen Verbindung am Ende einer „Gebrauchtwagenmeile“. Es ist mit 2,4 ha sehr klein. Neben einem dominierenden Betrieb (Autohaus), der den größten Teil der Flächen belegt, finden sich kleinteilige Gewerbebetriebe (v.a. Kfz-Gewerbe). Kein Handlungsbedarf. Sollte die derzeit größte Nutzung entfallen, bietet es sich aufgrund der Nähe zum Ortszentrum an, den vorhandenen Besatz mit lokalem Gewerbe weiter zu entwickeln und hierbei auf durchgängig kleinteilige Strukturen zu setzen.

Plan 17: Teilraum Nord, Handlungsbedarf



Der Handlungsbedarf bezieht sich vorrangig auf die Aktivierbarkeit von Flächen.

Zuffenhausen, Elbelen (Wollinstraße): Es handelt sich um ein sehr kleines Gebiet (1,6 ha), das unmittelbar an der Schwieberdinger Straße liegt und nur von wenigen Betrieben genutzt wird (Hotel, Spedition, Kfz-Gewerbe). Trotz der engen Nachbarschaft zu den Industrieflächen (Porsche) besteht kein funktionaler Zusammenhang. Aus gesamtstädtischer Sicht besteht kein Handlungsbedarf, eine bauliche Neuordnung wäre allerdings im Hinblick auf die Ausnutzung und Außendarstellung der Flächen wünschenswert.

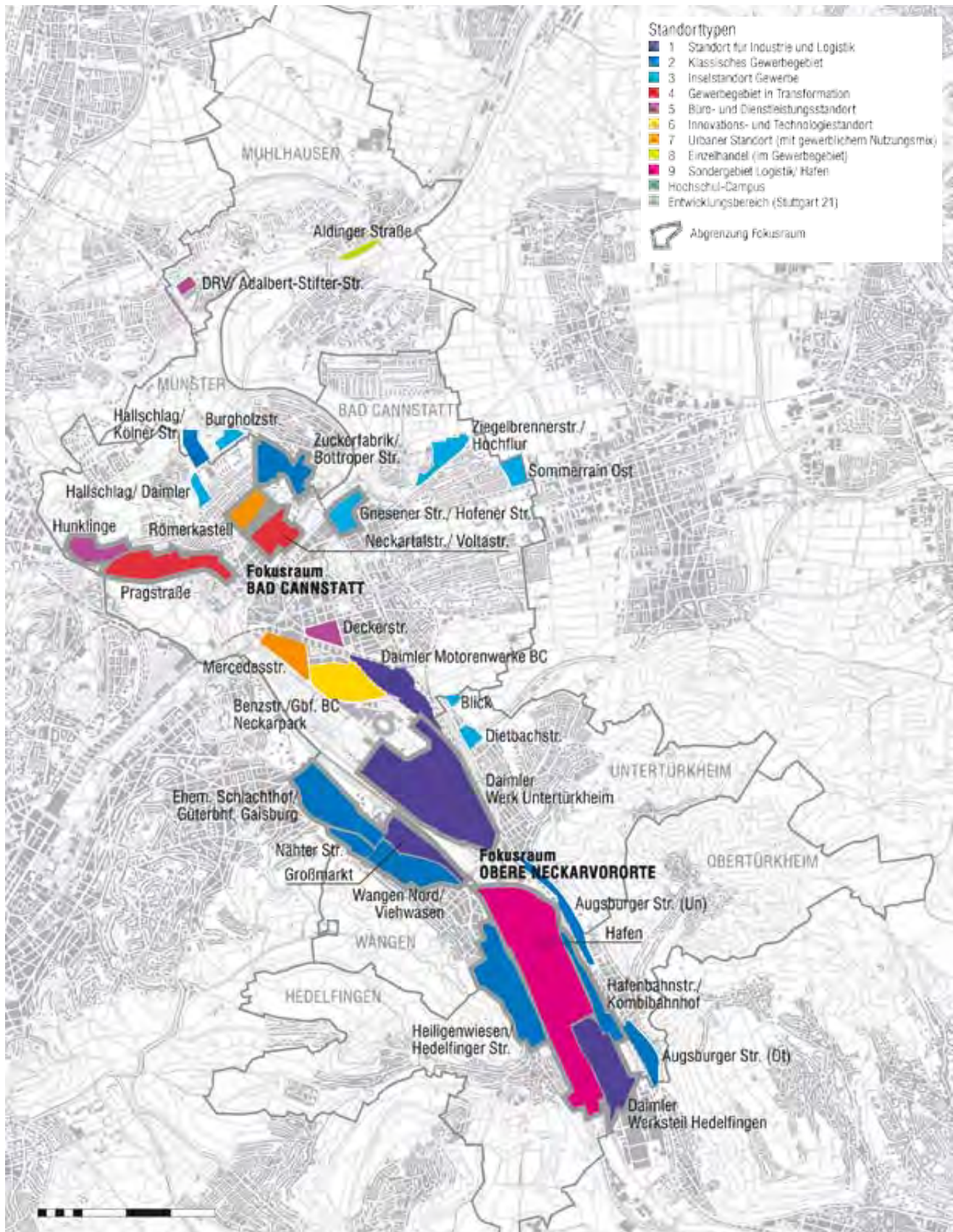
Zuffenhausen, Ludwigsburger Straße (Scheer-Areal): Der kleine Standort (1,9 ha) ist gut erschlossen und liegt städtebaulich relativ exponiert an der Auffahrt zur B 10. Der bisherige Hauptnutzer Scheer hat seine Produktion weitgehend nach Kornwestheim verlagert. Teile der Flächen stehen leer

oder sind untergenutzt. Das Gebiet sollte neu geordnet werden. Hier sind zwei unterschiedliche Optionen denkbar:

- Ansiedlung eines großen Betriebs (z.B. Forschung und Entwicklung oder Vertriebsniederlassung mit Service), oder alternativ
- Ausbau der internen Erschließung im Hinblick auf eine kleinteilige, hoch verdichtete Nutzung mit dem Schwerpunkt lokale Ökonomie, Handwerk und Dienstleistungen.

Zuffenhausen, Talackerstraße: Das relativ kleinteilig strukturierte Gebiet wird v.a. durch kleinteilige Handwerks- und Gewerbebetriebe mit lokalem Bezug geprägt, wobei das Nutzungsspektrum relativ breit ist. Die Nutzung ist dem Standort angemessen und langfristig zu sichern. Aktuell kein Handlungsbedarf.

Plan 18: Teilraum Neckar, Übersicht



3.2 Teilraum Neckar mit den Fokusräumen Obere Neckarvororte und Bad Cannstatt

Teilraum mit den Bezirken:

- Hedelfingen
- Wangen
- Obertürkheim
- Untertürkheim
- Bad Cannstatt
- Münster
- Mühlhausen

Einwohner: 143.020

SVP-Beschäftigte: 59.023

28 Arbeitsstättengebiete mit 434,3 ha

Das obere Neckartal ist stark durch industrielle und gewerbliche Nutzungen geprägt. Das industrielle Band, geprägt durch großmaßstäbliche industrielle Nutzungen und Unternehmen (Daimler-Stammwerk und weitere Werke), erstreckt sich von Esslingen (Mettingen) bis nach Bad Cannstatt. Hier befinden sich wichtige Einrichtungen der Infrastruktur wie der Hafen Stuttgart, die Kraftwerke Gaisburg und Münster oder der Großmarkt Stuttgart. Begrenzt durch die topographischen Gegebenheiten, zerschnitten durch Straßen und Bahnanlagen, ist der Raum beiderseits des Neckars stark fragmentiert.

Das kompakte, sich v.a. aus großen Einzelstandorten zusammensetzende Band löst sich in Bad Cannstatt in einzelne Gebiete auf. Neben den Fokusräumen Obere Neckarvororte und Bad Cannstatt finden sich in diesem Teilraum weitere kleinere Arbeitsstättengebiete. Der Neckarraum – und hierbei insbesondere Bad Cannstatt – bilden einen wichtigen Kern der industriellen Entwicklung in Stuttgart. Größte Industrieunternehmen in diesem Raum sind heute die Daimler AG und MAHLE GmbH, die hier auch ihren Hauptsitz haben.

Durch das Neckartal führen wichtige Verkehrsstrassen, so dass die Standorte durch Straßen (B 10) wie auch durch den ÖPNV gut erschlossen sind.

3.2.1 Fokusraum Obere Neckarvororte

Der Fokusraum Obere Neckarvororte umfasst insgesamt 10 Arbeitsstättengebiete in mehreren Bezirken beidseits des Neckars.

Im Norden:

- Daimler Stammwerk
- Ehem. Schlachthof / Güterbahnhof Gaisburg
- Nähter Straße
- Großmarkt
- Wangen Nord / Viehvasen

Im Süden:

- Hafen
- Hafenbahnstraße / Kombibahnhof
- Daimler AG, Werksteil Hedelfingen
- Heiligenwiesen / Hedelfinger Straße



Gewerbequartier Wangen Nord, Stuttgart-Wangen

Die Gebiete erstrecken sich über mehrere Stadtbezirke. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs werden hier auch Gebiete betrachtet, die rein formal anderen Räumen zuzuordnen sind. Dies betrifft die Arbeitsstättengebiete Ehem. Schlachthof / Gbhf. Gaisburg und Nähter Straße im Bezirk Stuttgart-Ost. Die Gesamtfläche der Gebiete im Fokusraum Obere Neckarvororte beträgt 262,8 ha.

Ausgangssituation

Prägend für den Fokusraum sind v.a. der Hafen (Eröffnung 1958) und die verschiedenen Standorte der Daimler AG (ab ca. 1900). Der Raum wird durch Gleisanlagen, Schnellstraßen und den Neckar zerschnitten, die deutliche Barrieren bilden. Im Ergebnis gleicht der Raum einem Patchwork aus großen, meist in sich geschlossenen Standorten, das durch einige, eher kleinteilig strukturierte Gebiete ergänzt wird. Das gewerblich industrielle Band wird nur an wenigen Stellen durch Wohnnutzung unterbrochen, allerdings werden die begleitenden Hanglagen fast durchgängig durch

Wohnen genutzt, so dass sich v.a. hier enge Schnittstellen ergeben (teils Gemengelage).

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt über S- und Stadtbahn und ist überwiegend sehr gut. Über die z.T. als Schnellstraße ausgebaute B 10 bestehen Anbindungen an andere Stadträume sowie an die relativ entfernt liegenden Autobahnen A 8 und A 81. Mit Nutzungen wie dem Hafen, dem Großmarkt oder den Produktionsstandorten der Daimler AG befinden sich im Gebiet große Erzeuger des Wirtschaftsverkehrs.

Daimler Stammwerk

Fläche:	20 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	10
SVP-Beschäftigte:	14.900
Beschäftigte je ha:	745
Überwiegende Nutzung:	Produktion
Wichtige Ankerutzer:	Daimler AG
Bodenrichtwert:	220

Näher Straße

Fläche:	6 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	10
SVP-Beschäftigte:	800
Beschäftigte je ha:	133
Überwiegende Nutzung:	Handel und Produktion
Wichtige Ankerutzer:	VW Automobile Stuttgart, Daimler AG
Bodenrichtwert:	330

Ehem. Schlachthof / Gbhf. Gaisburg

Fläche:	34,3 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	100
SVP-Beschäftigte:	1.800
Beschäftigte je ha:	53
Überwiegende Nutzung:	Handel und Produktion
Wichtige Ankerutzer:	MEGA e.G., Otto Haug GmbH
Bodenrichtwert:	330

Großmarkt

Fläche:	20 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	60
SVP-Beschäftigte:	700
Beschäftigte je ha:	35
Überwiegende Nutzung:	Logistik
Wichtige Ankerutzer:	Diverse
Bodenrichtwert:	k.A.

Wangen Nord / Viehwäsen

Fläche:	22 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	40
SVP-Beschäftigte:	600
Beschäftigte je ha:	27
Überwiegende Nutzung:	Handel, Dienstleistung und Produktion
Wichtige Ankerutzer:	Hofer pdc, Theisen Baumaschinen GmbH, Neuffer Fensterfabrik GmbH
Bodenrichtwert:	230 – 330

Hafenbahnstraße / Kombibahnhof

Fläche:	10 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	30
SVP-Beschäftigte:	500
Beschäftigte je ha:	50
Überwiegende Nutzung:	Produktion und Handel
Wichtige Ankerutzer:	Gerhard Engelfried Stahl- und Metallbau GmbH, Schwabengarage GmbH
Bodenrichtwert:	200

Hafen

Fläche:	83 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	70
SVP-Beschäftigte:	1.600
Beschäftigte je ha:	19
Überwiegende Nutzung:	Logistik
Wichtige Ankerutzer:	Diverse
Bodenrichtwert:	230

Daimler Werksteil Hedelfingen

Fläche:	29,6 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	1
SVP-Beschäftigte:	k.A.
Beschäftigte je ha:	k.A.
Überwiegende Nutzung:	Produktion
Wichtige Ankerutzer:	Daimler AG
Bodenrichtwert:	230

Heiligenwiesen / Hedelfinger Straße

Fläche:	37,9 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	130
SVP-Beschäftigte:	2.620
Beschäftigte je ha:	69
Überwiegende Nutzung:	Büro, Handel und Dienstleistungen
Wichtige Ankerutzer:	Sony Deutschland GmbH, Stuttgart Technology Center, SMR Automotive Mirror Systems Holding Deutschland GmbH
Bodenrichtwert:	230 – 470

Die Bebauungs- wie auch die Nutzungsstruktur ist insgesamt gesehen relativ heterogen. Das Stadtbild wird weitgehend durch technische Einrichtungen wie dem Kraftwerk, den Hafenanlagen und großen Hallen sowie durch Verkehrsanlagen geprägt. Einzelne Bereiche wie das ehem. Schlachthofgelände wurden neu geordnet und heben sich von ihrer Umgebung deutlich ab.

Die Infrastruktur zur Nahversorgung der Beschäftigten stellt sich in diesem großen Raum sehr unterschiedlich dar. Z.T. finden sich Angebote im Umfeld wichtiger Haltepunkte des Nahverkehrs (z.B. Bhf. Untertürkheim) oder als eingestreute Standorte. Das Gros der Beschäftigten findet sich jedoch in relativ abgeschlossenen Gewerbequartieren, in denen eigene (Versorgungs-) Angebote bereitgehalten werden.

Tendenzen und Bewertung

Der Fokusraum wird wesentlich geprägt durch den Hafen und die Daimler-Produktionsstandorte und damit durch zwei Nutzungen, die ein hohes Maß an langfristiger Stabilität aufweisen. Die Daimler AG tätigt an ihren Standorten gegenwärtig erhebliche Investitionen in Modernisierung und Ausbau der Fertigung, sodass hier auch langfristig eher von steigenden Flächenbedarfen auszugehen ist.

Andere Standorte im Fokusraum haben in der Vergangenheit einen deutlichen Strukturwandel erlebt, der teils noch nicht abgeschlossen ist. Augenfällig ist dies v.a. im Bereich Hedelfingen. Der Wandel zu einem verdichteten urbanen Gebiet mit einem hohen Anteil von Büronutzungen wird sich voraussichtlich auch künftig fortsetzen. Auch im Bereich Wangen Nord kann von einem, wenn auch weniger dynamischen Strukturwandel ausgegangen werden. Bei Gebäuden und Anlagen sind teilweise Modernisierungsdefizite und bauliche Mängel zu erkennen, einzelne Flächen weisen eine der Lage nicht adäquate Nutzungsintensität auf.

Der Standort des Großmarktes soll langfristig erhalten werden. Offen ist hingegen die mittel- bis langfristige Perspektive auf den nördlich angrenzenden Flächen des EnBW-Kraftwerks Gaisburg und des ehem. Gaswerks. Das Kraftwerk Gaisburg wird als GasKraftwerk neu errichtet, die ehemaligen Kohlelagerflächen sollen entfallen und stehen für neue gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

Leitbild und Konzept

Das Leitbild sieht in weiten Teilen eine Sicherung der bestehenden Gewerbestrukturen vor. In Teilbereichen werden sich absehbare Transformationstendenzen weiter durchsetzen. Teils gibt es für Entwicklungsbereiche Handlungsbedarf:

- Die Daimler-Standorte Untertürkheim (Stammwerk) und Hedelfingen (Werksteil) – wie auch das Motorenwerk in Bad Cannstatt – sind als langfristig gesichert anzusehen.

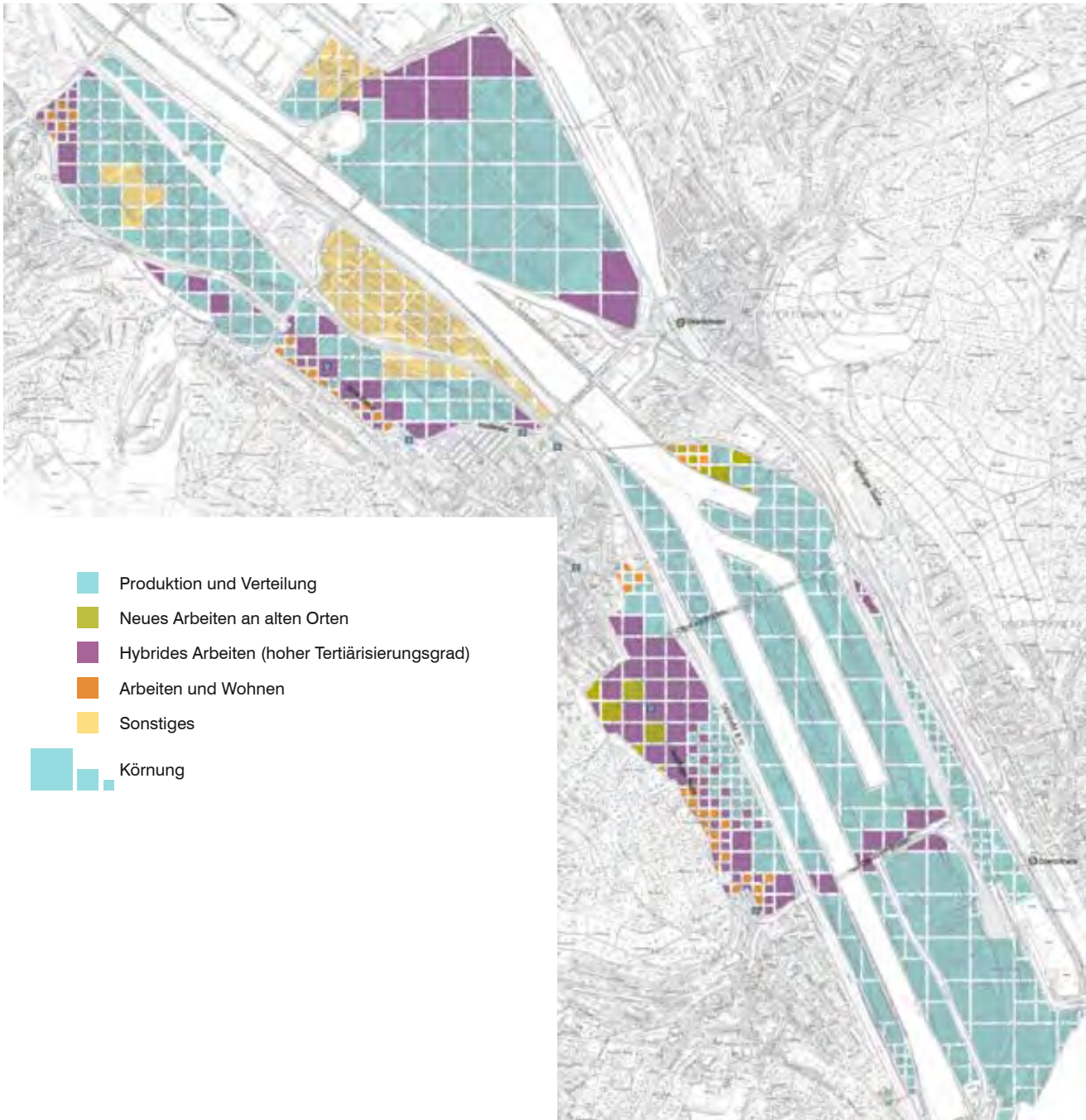


Bürocampus Wangen, Stuttgart-Wangen

Die Daimler AG plant erhebliche Investitionen für diese Werke, insbesondere mit dem Ziel einer weiteren Erhöhung der Kapazitäten (Automobil Produktion v. 16.03.2015). Das Leitbild orientiert sich entsprechend am Bestand. Für den Karl-Benz-Platz ist eine Verbesserung der städtebaulichen Situation anzustreben. Weitergehender Handlungsbedarf im Rahmen der EWS besteht derzeit nicht.

- Hafen: Die Hafennutzung wird für Produktion und Logistik (Lagerflächen, Warenumsatz) gesichert. Ein Eindringen nicht-hafenaffiner Nutzungen sollte verhindert werden. Ausgenommen hiervon ist allerdings der Ölhafen, dessen langfristige Perspektive weniger sicher ist. Falls die jetzige Nutzung aufgegeben werden sollte, bietet sich dieser Bereich für eine höherwertige gewerbliche Nutzung der Wasserlagen an, die zur logistischen 24-stündigen Nutzung des Hafens verträglich ist und zu keinen Nutzungseinschränkungen führt. Der Maßnahmenplan sieht eine Aufwertung des Straßenraums der Otto-Hirsch-Brücken vor, ein besonderer Handlungsbedarf besteht jedoch nicht.
- Hafenbahnstraße / Kombibahnhof: Die Flächen werden relativ kleinteilig durch Produktionsbetriebe, Lokale Ökonomie und Lagerfläche genutzt. Der Besatz ist stabil. Kein Handlungsbedarf.
- Heiligenwiesen / Hedelfinger Straße: Das Gebiet weist eine recht heterogene Struktur auf (Transformationsquartier mit Urbanisierungstendenzen). Produktion, Einzelhandel und Büronutzungen wechseln sich ab. Das Leitbild sieht eine Weiterentwicklung mit wachsenden Büroanteilen vor. Teilbereiche sollen städtebaulich aufgewertet werden. Ein Sonderfall ist der im Norden des Gebiets gelegene Autohof, der der Lagequalität des Gebiets nicht entspricht. Hier ist langfristig eine Neuordnung sinnvoll. Das Gebiet ist für ein Gebietsmanagement geeignet.
- Wangen Nord / Viehwiesen: Der Standort wird v.a. durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt.

Plan 19: Fokusraum Obere Neckarvororte, Leitbild



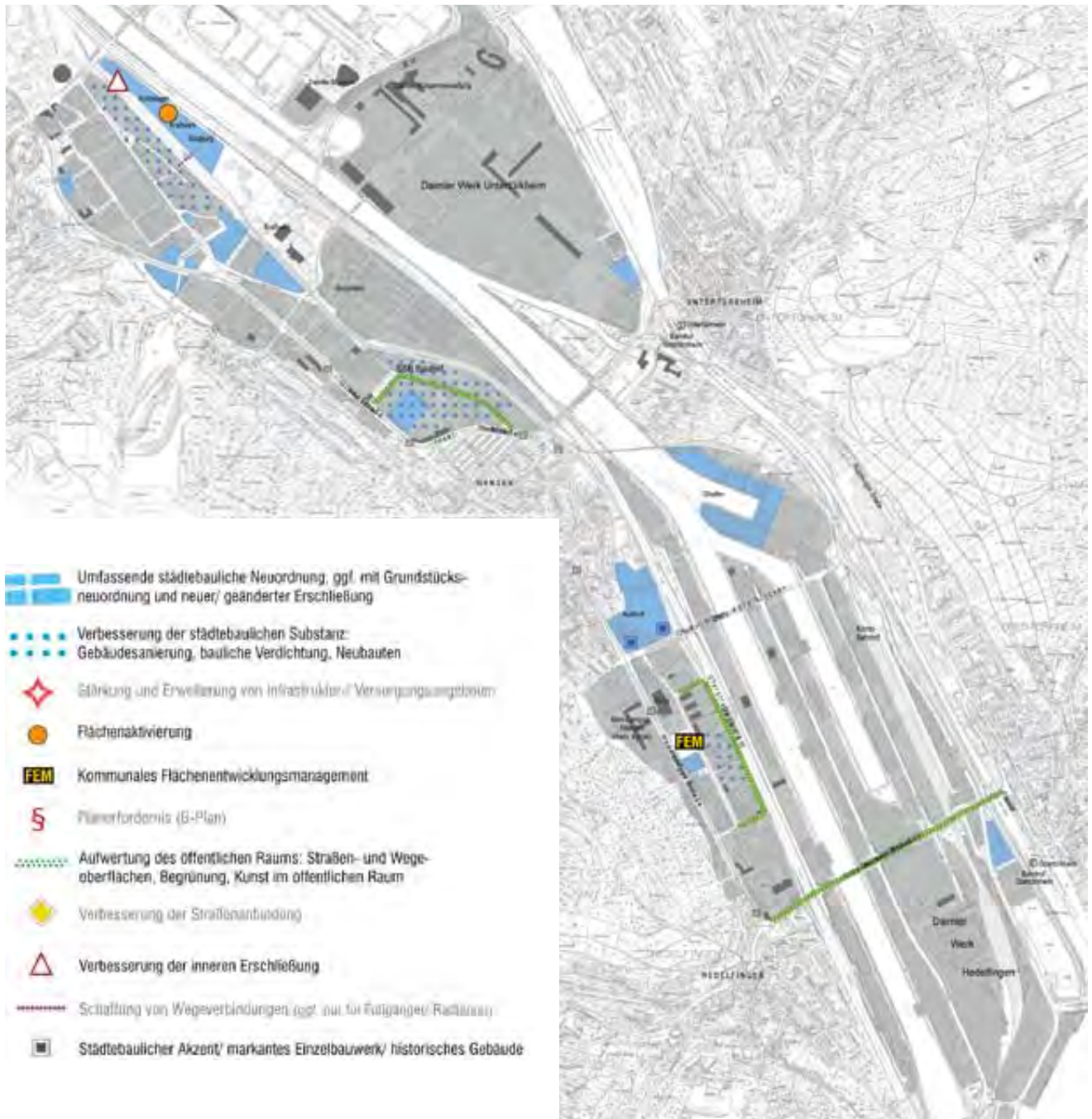
Das Leitbild sieht eine Weiterentwicklung mit höheren Büroflächenanteilen entlang der Ulmer Straße vor. Der südliche Teilbereich sollte städtebaulich aufgewertet werden, ebenso der Straßenraum der Straße Viehvasen (Transformationsquartier mit Urbanisierungstendenzen).

- Großmarkt: Die Flächen werden adäquat und intensiv genutzt. Das Leitbild sieht eine Bestandssicherung und Weiterentwicklung vor. Kein Handlungsbedarf.
- Nähter Straße: Es handelt sich um ein relativ kleines Gebiet (6 ha), das v.a. durch zwei Autohäuser geprägt

wird. Kein Handlungsbedarf.

- Ehem. Schlachthof / Güterbahnhof Gaisburg: Das Gelände des ehem. Schlachthofs wurde vollständig neu geordnet und aufgesiedelt.. Für das kleinere Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs ist eine Neuordnung weitgehend unterblieben, so dass das interne Erschließungssystem nur bedingt den Anforderungen genügt. Östlich des ehemaligen Güterbahnhofs befinden sich die Kohlelagerflächen des EnBW-Heizkraftwerks Gaisburg, das nach einer geplanten Umstellung des

Plan 20: Fokusraum Obere Neckarvororte, Ma#nahmen



Kraftwerks auf Gasbetrieb nicht mehr ben#tigt wird. Damit besteht die M#glichkeit, das angrenzende Arbeitsst#ttengebiet um den Bereich des Kohlelagers zu erweitern und gewerblich weiter zu nutzen (B#rogerwerbe, Logistikfunktionen). Die Fl#che w#re neu zu erschlie#en und sollte auch #ber eine Querung des Industriegleises mit dem #brigen Gebiet verkn#pft werden. In diesem Zusammenhang m#sste auch die interne Erschlie#ung des ehemaligen G#terbahnhofs Gaisburg zumindest teilweise ert#chtigt werden. Langfristig ist zudem

eine st#dtebauliche Aufwertung/ Transformation des Gel#ndes des ehem. G#terbahnhofs anzustreben.

Hier besteht Handlungsbedarf. Die Chance auf eine zus#tzliche gewerblich nutzbare Baufl#che durch die Aufgabe des Kohlelagers ist zu sichern und planerisch vorzubereiten. Mittel- bis langfristiges Ziel sollte es zudem sein, den insbesondere an Wangener und Ulmer Stra#e eingedrungenen Einzelhandel in eine urbanere Situation zu #berf#hren, etwa durch Integration in B#ro- und Gesch#ftsh#user.

3.2.2 Fokusraum Bad Cannstatt

Der Fokusraum Bad Cannstatt umfasst insgesamt 6 Arbeitsstättengebiete, die v.a. westlich des Neckars liegen.

- Hunklinge
- Pragstraße
- Neckartalstraße / Voltastraße
- Zuckerfabrik / Bottroper Straße
- Römerkastell
- Gnesener Straße / Hofener Straße

Die Fläche der Gebiete beträgt insgesamt 86,1 ha.

Ausgangssituation

Bad Cannstatt ist die Wiege namhafter Stuttgarter Unternehmen, die aufgrund der eher beengten Verhältnisse den Standort relativ früh verließen. Das bekannteste Beispiel ist die Daimler AG. Die gewerbliche Flächenkulisse ist verstreut. Mit knapp 30 ha ist das Quartier Pragstraße das mit Abstand größte Arbeitsstättengebiet innerhalb des Fokusraums. Die Gebiete Neckartal- / Voltastraße, Römerkastell und Zuckerfabrik / Bottroper Straße bilden gemeinsam mit dem Kraftwerk Münster ein räumliches Cluster, wobei die Gebiete jedoch unterschiedlich geprägt sind. Der größte Produktionsbetrieb ist MAHLE, der an zwei Standorten vertreten ist (Pragstraße und Neckartal- / Voltastraße), gefolgt von Bosch-Rexroth (Pragstraße).

Die Gebiete weisen einen unterschiedlichen Charakter auf. Hunklinge ist ein günstig gelegener, reiner Verwaltungstandort (Polizeipräsidium, Sparkassenversicherung). Das ebenfalls recht zentral gelegene Gebiet Pragstraße weist eine große Bandbreite von Produktion, Forschung und Entwicklung, Verwaltung und sonstigem Gewerbe auf. Die ehemalige Kaserne Römerkastell ist weitgehend zu einem Standort der Kreativwirtschaft umgenutzt, die ehemalige Zuckerfabrik und ihr Umfeld werden als Zentrallager der staatlichen Bühnen und als Standort für Einzelhandel (Bottroper Straße) und Abfallwirtschaft genutzt. Die Gebiete Neckartal- / Voltastraße und Gnesener / Hofener Straße weisen eine relativ homogene gewerbliche Struktur auf.

Im westlichen Teil des Fokusraums ist die Erschließung durch den ÖPNV sehr gut, im östlichen Teil eher mäßig. Ähnlich stellt sich die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr dar. Die östlichen Gebiete sind z.T. nur über Wohngebiete zu erreichen, wohingegen die westlichen sehr gut an das Hauptverkehrsnetz angebunden sind.

Hunklinge

Fläche:	10,6 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	10
SVP-Beschäftigte:	1.400
Beschäftigte je ha:	132
Überwiegende Nutzung:	Büro
Wichtige Ankerutzer:	Polizeipräsidium Stuttgart, Sparkassen Versicherung Holding AG
Bodenrichtwert:	400

Pragstraße

Fläche:	28,5 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	60
SVP-Beschäftigte:	2.900
Beschäftigte je ha:	102
Überwiegende Nutzung:	Produktion und Büro
Wichtige Ankerutzer:	MAHLE GmbH, Bosch-Rexroth
Bodenrichtwert:	260

Neckartalstraße / Voltastraße

Fläche:	12,8 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	50
SVP-Beschäftigte:	1.200
Beschäftigte je ha:	94
Überwiegende Nutzung:	Produktion
Wichtige Ankerutzer:	MAHLE GmbH, Celesio AG
Bodenrichtwert:	260

Zuckerfabrik / Bottroper Straße

Fläche:	18 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	30
SVP-Beschäftigte:	600
Beschäftigte je ha:	33
Überwiegende Nutzung:	Produktion und Logistik
Wichtige Ankerutzer:	Alba Stuttgart GmbH, Staatstheater Stuttgart (Lager)
Bodenrichtwert:	240

Römerkastell/Hallschlag

Fläche:	8,6 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	40
SVP-Beschäftigte:	300
Beschäftigte je ha:	35
Überwiegende Nutzung:	Büro und Dienstleistungen
Wichtige Ankerutzer:	Diverse
Bodenrichtwert:	k.A.

Gnesener Straße / Hofener Straße

Fläche:	7,6 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	15
SVP-Beschäftigte:	250
Beschäftigte je ha:	33
Überwiegende Nutzung:	Handel und Dienstleistungen
Wichtige Ankernutzer:	Paul Lange & Co. KG, GM Consult IT GmbH
Bodenrichtwert:	230



Wizemann.Space, Gewerbequartier Pragstraße, Stuttgart-Bad Cannstatt



Kreativareal K32, Stuttgart-Bad Cannstatt

Die Bebauungsstruktur ist ähnlich heterogen wie die Nutzungsstruktur. Das optisch dominierende Bauwerk im Osten ist das Kraftwerk Münster. Innerhalb der Arbeitsstättengebiete wechseln sich Altbauten mit modernen gewerblichen Zweckbauten ab. Einen Sonderfall bildet der Standort Römerkastell im Hallschlag, der aus der Konversion einer Reiterkaserne hervorgegangen ist und durch das prägnante Karree ein charakteristisches Quartier darstellt. Einige Lagen sind städtebaulich sehr exponiert – dies gilt insbesondere für den Bereich Löwentorstraße / Pragstraße – während andere relativ unauffällig im Stadtgebiet liegen.

Tendenzen und Bewertung

Die Strukturen weisen z.T. Brüche auf. Die großen Unternehmen wie Mahle oder Celesio prägen jeweils nur Teilbereiche der Gebiete. Die Gebiete sind relativ klein, Schnittstellen zu anderen Nutzungen, insbesondere zu Wohnen finden sich häufig. In den Gebieten finden sich mehrere Potenziale. In den exponierten Lagen (Pragstraße / Löwentorstraße) ist eine verstärkte Entwicklung zum Bürostandort zu erwarten. In den anderen Fällen ist die Entwicklungsrichtung weniger eindeutig.

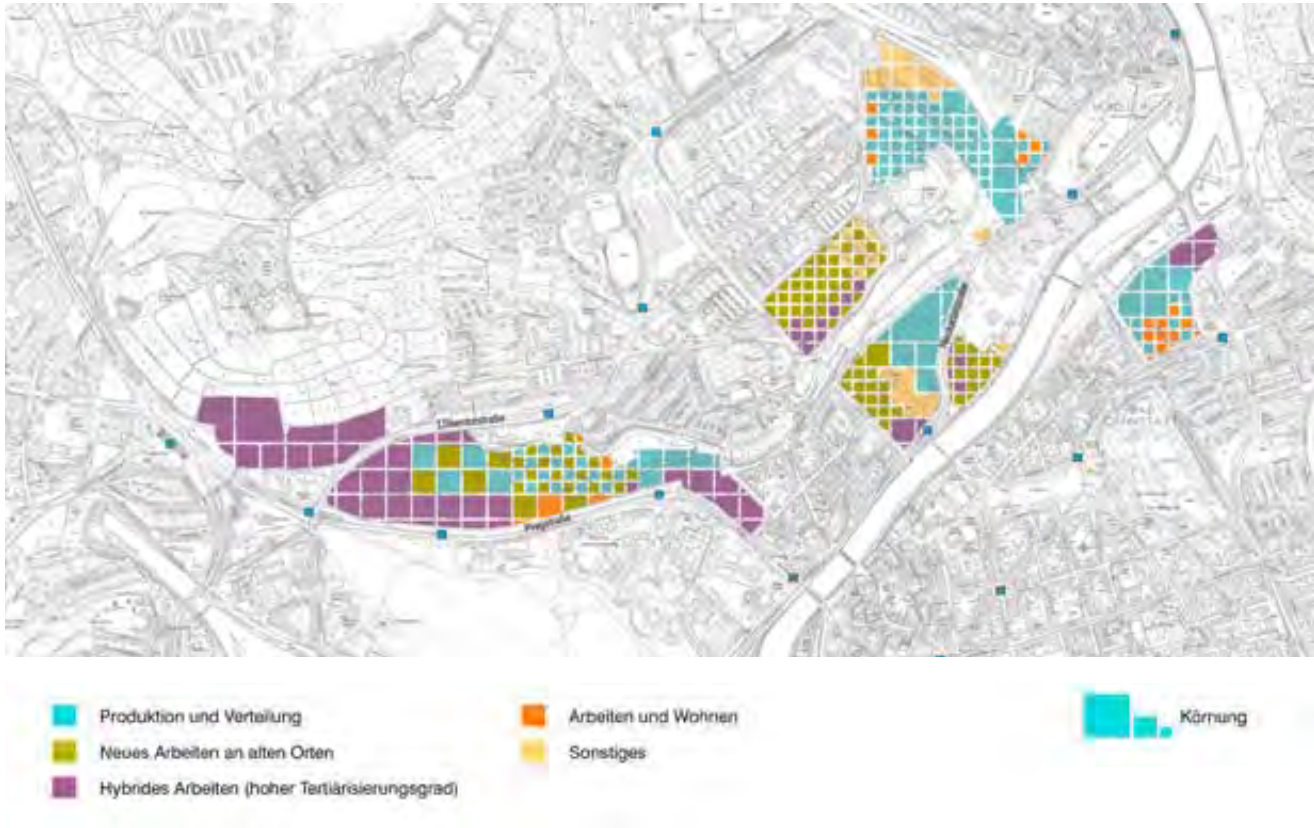
Die Offenheit in der Entwicklung, das noch moderate Preisniveau und die relativ zentrale Lage machen den Standort für unterschiedliche Gruppen und insbesondere auch für Kleinbetriebe attraktiv. Dies gilt z.B. für die Kreativwirtschaft, die bereits heute mit dem Römerkastell einen wichtigen Standort im Fokusraum prägt. Ähnlich günstige Voraussetzungen bestehen für Gründer oder sonstige Kleinbetriebe, auch aus dem Bereich der Lokalen Ökonomie in den Teilbereichen Krefelder Straße sowie Volta-/ Neckartalstraße. Das Gros dieser Betriebe dürfte Mietflächen präferieren. Die Potenziale der Standorte können gut genutzt werden, wenn das Angebot an einfachen, preiswerten Mietflächen gesichert und angehoben wird, auch in der Form von Gewerbehöfen, Gründerzentren oder auch weiteren Angeboten für die Kreativwirtschaft. Z.T. besteht auch eine Eignung für kleinteilige Eigentumsstrukturen.

Leitbild und Konzept

Das Leitbild sieht in weiten Teilen eine Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen vor. Für die einzelnen Arbeitsstättengebiete werden folgende Ziele und Handlungsempfehlungen definiert.

- **Hunklinge:** Die bestehenden Potenziale (Stellplatzanlage der Polizei) können zur Weiterentwicklung als Büro- und Verwaltungsstandort genutzt werden, etwa für die öffentliche Verwaltung.
- **Pragstraße:** Im westlichen Bereich nahe des Knotens Pragstraße / Löwentorstraße sollten bestehende Potenziale genutzt und die Ansätze zu einem Bürostandort weiterentwickelt werden, auch um die exponierte städtebauliche Situation angemessen fassen zu können. Im mittleren Abschnitt – etwa zwischen Bosch-Rexroth und Mahle – bestehen ebenfalls Potenziale und ein Neuordnungsbedarf (Quellenstraße). Der geplante Unternehmensausbau von Mahle unter Einbeziehung benachbarter Flächen zum einem Mahle-Campus (Büro-Campus für weitere 1.400 Mitarbeiter) deckt sich mit Entwicklungsüberlegungen der Stadt. Das Leitbild sieht insgesamt eine Sicherung der Produktionsstandorte, eine Weiterentwicklung als Bürostandort im Westen und eine relativ kleinteilige Struktur im mittleren Bereich vor. Als Maßnahmen werden Flächenaktivierungen durch Neuordnung sowie

Plan 21: Fokusraum Bad Cannstatt, Leitbild



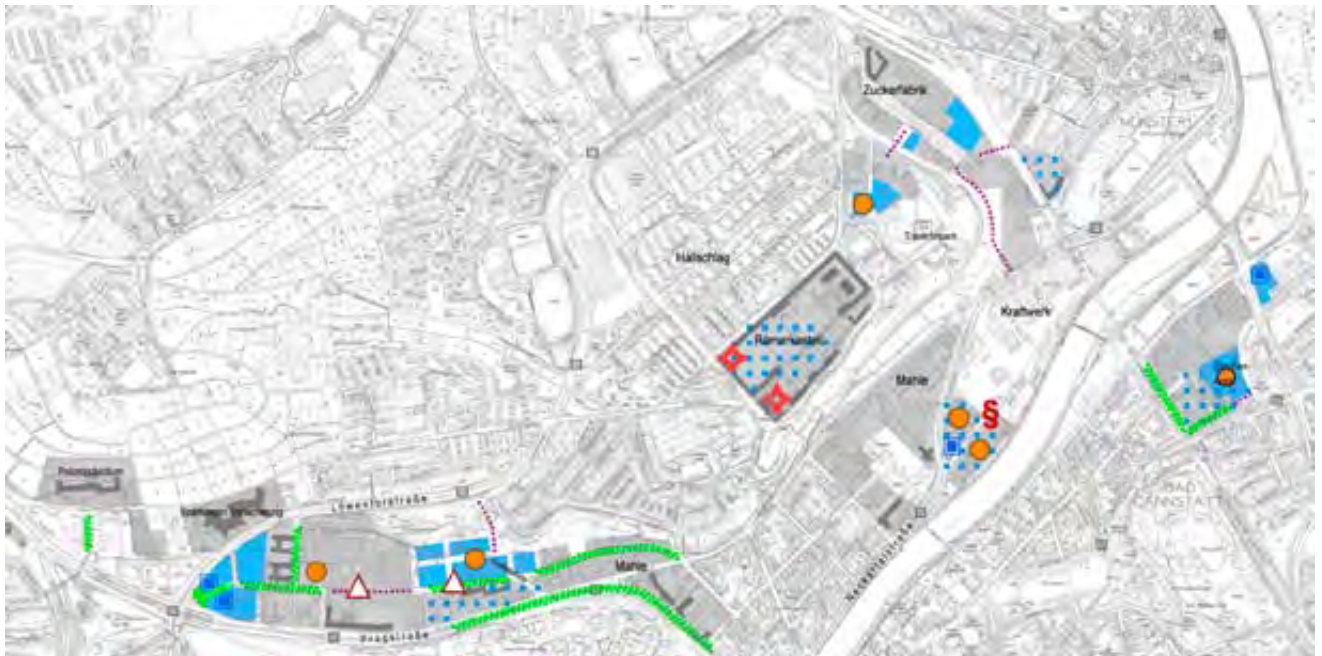
gestalterische Aufwertungen der öffentlichen Räume (Prag- und Glockenstraße) vorgesehen. Mit Fertigstellung des Rosensteintunnels wird der überwiegende Teil der Pragstraße nachhaltig entlastet, so dass sich hier Spielräume ergeben.

- **Neckartalstraße / Voltastraße:** Der Bereich nordwestlich der Neckartalstraße wird v.a. durch Mahle und Celesio genutzt. Weitere relevante Nutzungen sind ein Freibad und der auf die Kreativwirtschaft ausgerichtete Gewerbepark K 32. Die Nutzungen sind stabil, ein Handlungsbedarf besteht nicht. Der südöstliche Teil weist eine vielfältigere Struktur auf. Mittel- bis langfristig ist hier eine Neuordnung auch zur weiteren Verdichtung sinnvoll. Langfristig ist zudem ein stärkerer Bezug zum Ufer des Neckars anzustreben. Im Hinblick auf eine weitere Verdichtung ist hier das geltende Planungsrecht zu überprüfen und ggf. anzupassen, da es nur eine relativ geringe Ausnutzung zulässt.
- **Römerkastell/ Hallschlag:** Mit dem Schwerpunkt Kreativwirtschaft besitzt das gesamte Quartier ein klares Profil. Die noch verbliebenen Flächenpotenziale sollen genutzt

werden, um das Profil weiter zu stärken und ergänzende Funktionen als Stadtteilzentrum für den Hallschlag zu etablieren.

- **Zuckerfabrik / Bottroper Straße:** Die Flächen- und damit auch die Handlungspotenziale sind gering. Für den Bereich westlich des Travertinparks ist langfristig eine Umstrukturierung wünschenswert, indem insbesondere die hier ansässigen Discounter durch kleinteilige Strukturen ersetzt oder in solche Strukturen integriert werden. Ebenfalls langfristig ist eine Verbindung zur Neckartalstraße und damit zu benachbart gelegenen Flächen anzustreben.
- **Gnesener Straße / Hofener Straße:** Der Standort weist insbesondere in seinem südlichen Teil Verdichtungspotenziale auf, die zu einer Weiterentwicklung mit dem Schwerpunkt Kreativwirtschaft und Handwerk / Lokale Ökonomie genutzt werden sollen. Hier bestehen z.T. urbane Strukturen, auf die aufgebaut werden kann. Allerdings besteht stellenweise ein Bedarf zur Instandsetzung / Modernisierung von Gebäuden.

Plan 22: Fokusraum Bad Cannstatt, Maßnahmen



	Umfassende städtebauliche Neuordnung, ggf. mit Grundstücksneuordnung und neuem/ geänderter Erschließung		Aufwertung des öffentlichen Raums: Straßen- und Wegeoberflächen, Begrünung, Kunst im öffentlichen Raum
	Verbesserung der städtebaulichen Substanz: Gebäudesanierung, bauliche Verdichtung, Neubauten		Verdichtung der Straßennutzung
	Stärkung und Erweiterung von Infrastruktur-/ Versorgungsangeboten		Verbesserung der inneren Erschließung
	Flächenaktivierung		Schaffung von Wegeverbindungen (ggf. nur für Fußgänger/ Radfahrer)
	Kommunales Förderentwicklungsmanagement		Städtebaulicher Akzent/ markantes Einzelbauwerk/ historisches Gebäude
	Planerfordernis (B-Plan)		

Nicht zuletzt aufgrund ihrer relativ zentralen Lage und ihrer Strukturen eignen sich die Standorte in Bad Cannstatt fast durchgängig für kleine und mittlere Betriebe aus den Zielgruppen Kreativwirtschaft, Gründer / Startups und Handwerk / lokale Ökonomie.

3.2.3 Weitere Arbeitsstättengebiete im Teilraum Neckar

Außerhalb der Fokusräume findet sich im Teilraum Neckar eine Vielzahl kleiner, meist isoliert gelegener Standorte.

Bad Cannstatt, Halschlag / Daimler: Der isoliert gelegene Standort (3,6 ha) wird derzeit ausschließlich durch Daimler (Niederlassung) genutzt, v.a. für den Verkauf und Service von Nutzfahrzeugen. Im Falle einer (aktuell diskutierten) Verlagerung der heutigen Nutzung soll der Gewerbestandort für Handwerk und Lokale Ökonomie erhalten werden.

Bad Cannstatt, Deckerstraße: Der in einem städtischen Umfeld liegende Standort wurde bereits neustrukturiert und umfasst heute hoch verdichtete Büronutzungen (v.a. Telekom) und ein Einkaufszentrum. Kein Handlungsbedarf.

Bad Cannstatt, Ziegelbrennerstraße / Hochflur: Randstädtisches, im Osten des Stadtgebiets gelegenes Gewerbegebiet (11 ha, zu Teilen auch Mischgebiet), das vorrangig durch Betriebe der Lokalen Ökonomie genutzt wird (Bau- und Kfz-Gewerbe). Flächen liegen z.T. brach oder werden als Lagerflächen nur unzureichend genutzt. Allerdings wurde dieses Gebiet in Teilen bewusst als Lagerplatzgebiet festgesetzt. Die interne Erschließung ist unzureichend. Es besteht ein mittelfristiger Handlungsbedarf zur Verbesserung der Erschließung und ggf. Intensivierung der Nutzung, wodurch zusätzliche Spielräume für Betriebe des Handwerks und der Lokalen Ökonomie gewonnen werden können.

Bad Cannstatt, Sommerrain Ost: Das Gebiet liegt ebenfalls am östlichen Stadtrand unmittelbar an der Grenze zu Fellbach. Wie auch an der Ziegelbrennerstraße dominieren

Betriebe des Handwerks und der lokalen Ökonomie, es finden sich jedoch auch überregional ausgerichtete Unternehmen (Elektrotechnik, IT, Metallverarbeitung). Die Nutzungsstruktur wird als stabil eingeschätzt. Kein Handlungsbedarf.

Bad Cannstatt, Mercedesstraße: Der ehemals gewerblich-industriell geprägte Standort (Cannstatter Fabrikvorstadt) durchläuft einen Transformationsprozess, der nur in Teilen abgeschlossen ist. Das Gebiet liegt zwischen dem Bahnhof Bad Cannstatt und dem Festgelände (Wasen) und ist gut angebunden. Mit Bodenrichtwerten von EUR 400 – 610 zählt es zu den hochpreisigen Standorten im Neckarraum und ist im FNP überwiegend als Mischbaufläche dargestellt. Die Entwicklung läuft auf eine Mischung aus Wohnen, hochwertigem Gewerbe und eingestreuten großen Standorten wie Feuerwache oder Baumarkt hinaus. Aufgrund des urbanen Charakters ist der Standort im westlichen Bereich ggf. auch für Kreativwirtschaft und Gründer interessant, langfristig dürfte das Preisniveau die Spielräume für derartige Nutzungen einengen. Handlungsbedarf besteht insofern, als der sich vollziehende Prozess beschleunigt werden sollte, um die Potenziale für Wohnen und hochwertiges Gewerbe zu heben und das Erscheinungsbild zu verbessern.

Bad Cannstatt, Benzstraße / Güterbahnhof Bad Cannstatt (Neckarpark): Das Areal schließt sich im Osten an das Gebiet Mercedesstraße an. Es umfasst den inzwischen weitgehend geräumten ehemaligen Güterbahnhof und Randbereiche. Hier soll auf rd. 25 ha ein neues, urbanes Stadtquartier entwickelt werden. Die gegenwärtige Planung sieht derzeit drei gewerblich geprägte Bereiche vor, darunter zwei Büroquartiere. Im Zentrum der Planung steht jedoch Wohnen evtl. mit ergänzenden Hotelnutzungen sowie Einrichtungen für Bildung und Sport, Quartiers- und Nahversorgungseinrichtungen im Westteil des Quartiers. Weiterer Entwicklungsbedarf.

Bad Cannstatt, Daimler Motorenwerk Bad Cannstatt: Das gesamte Werk wurde in den 1990er Jahren errichtet. Es sind umfangreiche Investitionen zur Erhöhung der Kapazitäten geplant. Das Werk befindet sich in einer durch Bahntrassen gebildeten Linse, die Erschließung ist nicht unproblematisch. Neben dem Daimler Motorenwerk umfasst das Arbeitsstättengebiet in geringem Umfang weitere gewerbliche Flächen. Der Gewerbebestand ist stabil. Kein Handlungsbedarf.

Mühlhausen, Aldinger Straße: Das Gebiet (3,6 ha) wird überwiegend durch Einzelhandel genutzt (u.a. Kaufland) und weist ansonsten den typischen Besatz an einer Ausfallstraße auf (Tankstelle, Fast Food, Kfz-Gewerbe). Die Strukturen sind stabil. Kein Handlungsbedarf.

Mühlhausen / Stadtteil Freiberg, DRV / Adalbert-Stifter-Straße: Es handelt sich um einen solitären Bürostandort in Stadtrandlage (2,5 ha) aus den 1970er Jahren mit der Deutschen Rentenversicherung als Hauptnutzer, der vor wenigen Jahren modernisiert wurde und aktuell baulich ergänzt wird. Eignung als urbanes Mischgebiet. Aktuell kein Handlungsbedarf.

Münster, Hallschlag / Kölner Straße: Das Gebiet wurde ab 1985 für relativ kleinteiliges Gewerbe entwickelt (Handwerk, Vertrieb, Bürodienstleistungen). Kein Handlungsbedarf.

Münster, Burgholzstraße: Das Gebiet liegt östlich von Hallschlag / Kölner Straße und wurde parallel entwickelt. Der größte Teil der Flächen wird durch öffentliche Einrichtungen (THW, Wertstoffhof) und Einzelhandel (Edeka) genutzt. Daneben sechs kleine gewerbliche Grundstücke (überwiegend Handwerk). Aktuell kein Handlungsbedarf.

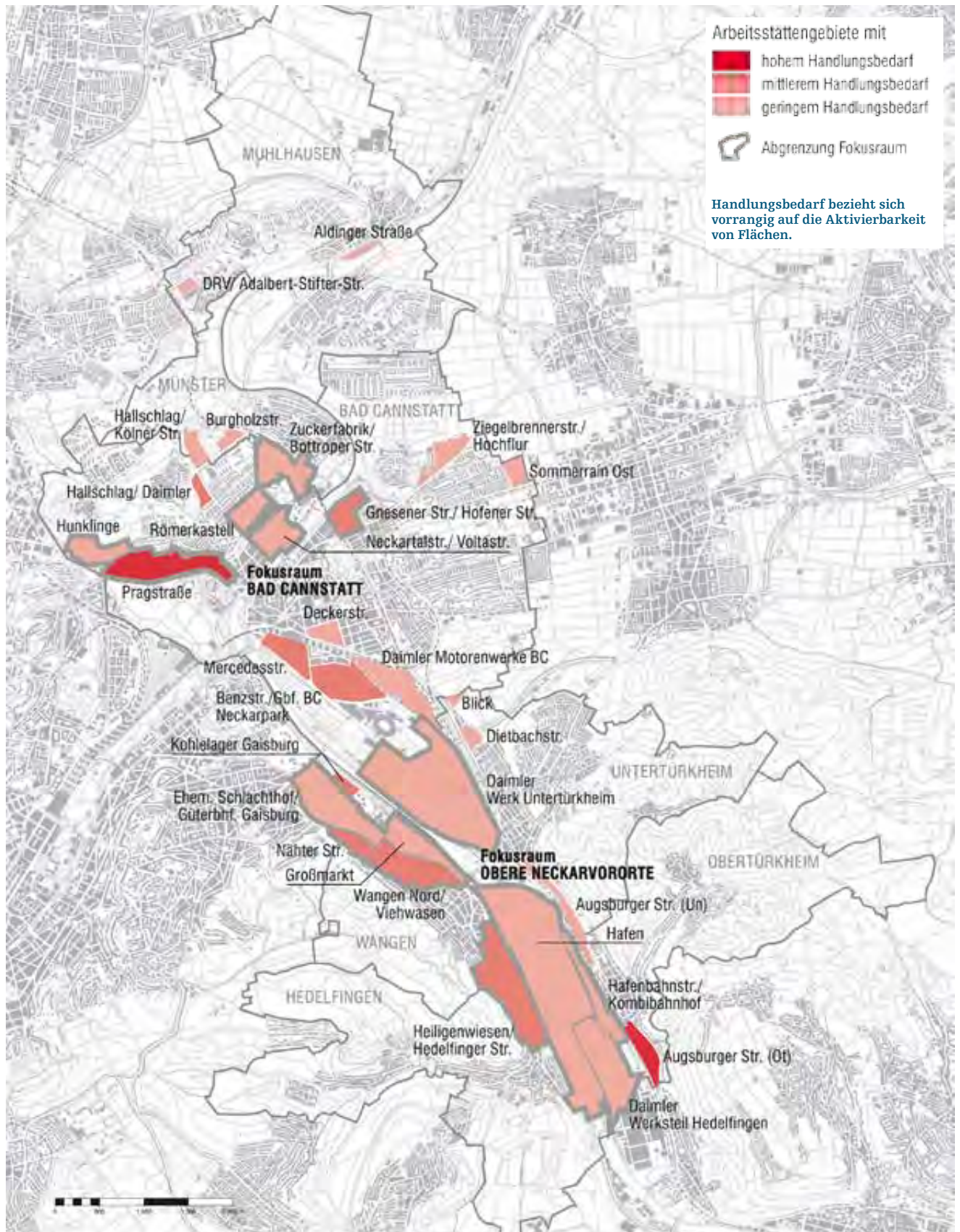
Obertürkheim, Augsburgers Straße: Das Gebiet weist eine heterogene Struktur auf. Die Bandbreite reicht von Büronutzungen (W. Kohlhammer GmbH & Co. KG, SWSG mbH, Krankenkasse) bis zu Güterschuppen. Das Gebiet ist gut erschlossen und grenzt im Norden unmittelbar an den Bahnhof Obertürkheim. Von rd. 10 ha ist die Hälfte derzeit nicht genutzt. Aktuelle Standortentwicklung (Umnutzung Hammerwerk) durch Aurelis. Das Quartier ist geeignet für ein gewerbliches Gebietsmanagement. Es besteht Entwicklungs- und Handlungsbedarf.

Untertürkheim, Augsburgers Straße: Das sehr langgestreckte Gebiet wird vor allem durch Groß- und Einzelhandel geprägt (Kaufland, Bauhaus, Getränkehandel). Die verbleibenden Flächen werden durch Klein- und Mittelbetriebe genutzt. Einzelne Gebäude weisen Teilleerstände auf. Die Struktur ist im Wesentlichen verfestigt. Aktuell kein Handlungsbedarf.

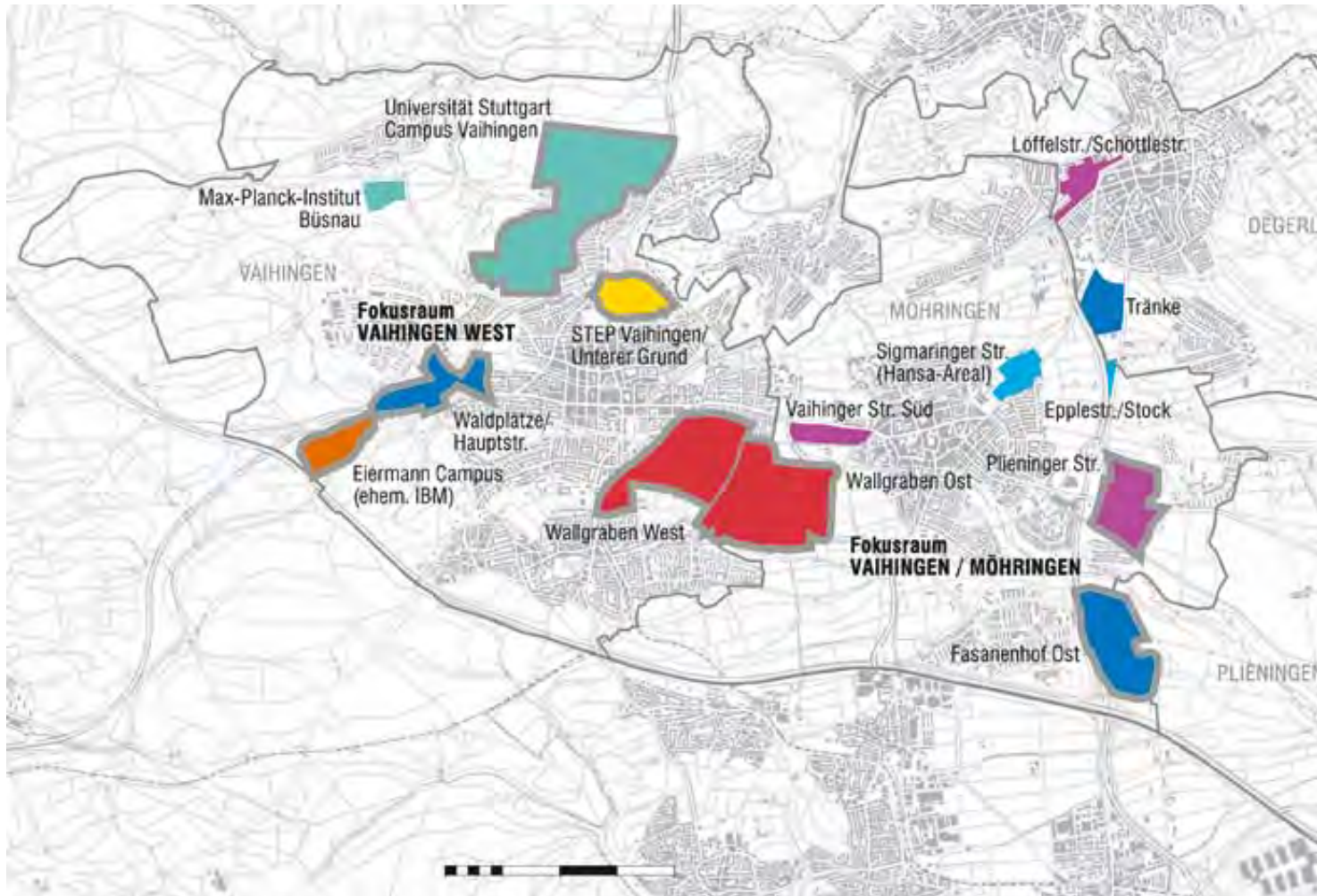
Untertürkheim, Augsburgers Straße / Dietbachstraße: Kleines Gewerbegebiet beiderseits der B 14, das von unterschiedlichen Klein- und Mittelbetrieben genutzt wird, darunter auch relativ störende Nutzungen (Baustoffhandel, Recycling). Standortgunst für Lagerplätze. Der Standort ist aufgrund der hohen Immissionsbelastung wenig attraktiv (Brückenrampe B 14, Augsburgers Straße, Gleiskörper). Aktuell kein Handlungsbedarf.

Untertürkheim, Blick: Das sehr kleine Gebiet (1,6 ha) liegt unweit der Dietbachstraße. Es wird durch ca. 5 Betriebe genutzt (v.a. Baunebengewerbe, Lagerfläche), größter Betrieb ist eine Behindertenwerkstatt. Die Nutzung wird als stabil eingeschätzt. Kein Handlungsbedarf.

Plan 23: Teilraum Neckar, Handlungsbedarf



Plan 24: Teilraum Filder, Übersicht



3.3 Teilraum Filder mit den Fokusräumen Vaihingen-West und Vaihingen / Möhringen

Teilraum mit den Bezirken:

- Vaihingen
- Möhringen
- Degerloch
- Sillenbuch
- Birkach
- Plieningen

Einwohner: 133.976
SVP-Beschäftigte: 75.125
 16 Arbeitsstättengebiete mit 279,8 ha

Die Flächenkulisse im Teilraum Filder beruht im Wesentlichen auf Entwicklungen nach dem Zweiten Weltkrieg, so z.B. die Entwicklung des Uni-Campus in den 1970er Jahren. Historische gewerblich-industrielle Kerne wurden im Rahmen großzügiger Gebietserweiterungen überformt oder z.T. umgenutzt. Die für Industrie und Gewerbe typischen bandartigen Siedlungsmuster finden sich in diesem Teilraum nicht. Typisch für den Teilraum sind vielmehr deutlich abgegrenzte Standorte, ohne weitere Bezüge im Umfeld. Auch wenn es im Filder namhafte Unternehmen gibt oder gab (z.B. Neoplan), so hat doch keines eine Dominanz entwickelt, die mit den großen Unternehmen im Neckartal, in Feuerbach oder Zuffenhausen vergleichbar ist. Die Betriebe sind zudem weit weniger auf das Thema Automotive fokussiert als dies in den vorgenannten Räumen der Fall ist.



Standorttypen

- 1 Standort für Industrie und Logistik
- 2 Klassisches Gewerbegebiet
- 3 Inselstandort Gewerbe
- 4 Gewerbegebiet in Transformation
- 5 Büro- und Dienstleistungsstandort
- 6 Innovations- und Technologiestandort
- 7 Urbane Standort (mit gewerblichem Nutzungsmix)
- 8 Einzelhandelsstandort (im Gewerbegebiet)
- 9 Sondergebiet Logistik/ Häfen
- 10 Hochschul-Campus
- 11 Entwicklungsbereich (Stuttgart 21)

Abgrenzung Fokusraum

Die Verkehrsgünstigkeit ist aufgrund der Nähe zur A 8 hoch. Darüber hinaus befinden sich mit den Universitäten und sonstigen wissenschaftlichen Einrichtungen, der Messe, dem Flughafen und dem künftigen ICE-Bahnhof am Flughafen wichtige Bezugspunkte im Stuttgarter Süden bzw. seiner unmittelbaren Nachbarschaft. Entsprechend liegt das Niveau der Bodenpreise deutlich über dem in vergleichbaren Lagen im Norden oder Osten.

3.3.1 Fokusraum Vaihingen-West

Die vier im Fokusraum Vaihingen-West gelegenen Arbeitsstättengebiete sind alle jüngerer Datums und jeweils sehr unterschiedlich geprägt.

- STEP Vaihingen / Unterer Grund
 - Waldplätze / Hauptstraße
 - Eiermann Campus (ehem. IBM)
 - Universität / Campus Vaihingen
- Die Gesamtfläche der vier Gebiete beträgt insgesamt 141,6 ha.

Ausgangssituation

Bei den vier Gebieten handelt es sich im Wesentlichen um isoliert liegende Standorte, deren Entwicklung erst in den 1960/70er Jahren (Uni-Campus, Eiermann Campus) und z.T. noch später begann und jeweils relativ zügig abgeschlossen wurde, so dass sich die Gebiete weitgehend homogen darstellen. Das mit Abstand größte Gebiet ist der Campus Vaihingen der Universität Stuttgart mit rd. 100 ha, der aufgrund seiner Ausrichtung auf Wissenschaft und Lehre als Sonderfall unter den Arbeitsstättengebieten zu werten ist.



Oben: Hochschule der Medien, Campus Vaihingen, Stuttgart-Vaihingen
 Unten: Fraunhofer IAO, Campus Vaihingen, Stuttgart-Vaihingen

Die nördlich gelegenen Gebiete – Universität und STEP – sind an die S-Bahn angeschlossen, und hierüber ist u.a. die Innenstadt gut erreichbar, bei den anderen beiden Gebieten beschränkt sich das ÖPNV-Angebot auf Busse. Alle Standorte liegen nah zur A 831 / B14. Insbesondere Ziele im Süden und Westen der Stadt sind gut erreichbar.

STEP Vaihingen / Unterer Grund

Fläche:	12,2 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	120
SVP-Beschäftigte:	2.600
Beschäftigte je ha:	213
Überwiegende Nutzung:	Büro
Wichtige Ankernutzer:	DATEV eG, Fraunhofer Institut IAO
Bodenrichtwert:	500

Waldplätze / Hauptstraße

Fläche:	15 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	50
SVP-Beschäftigte:	1.100
Beschäftigte je ha:	73
Überwiegende Nutzung:	Handel und Dienstleistungen
Wichtige Ankernutzer:	BMW Niederlassung, Audi Zentrum Stuttgart, Drees & Sommer, Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH
Bodenrichtwert:	310

Eiermann Campus (ehem. IBM)

Fläche:	14,4 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	k.A.
SVP-Beschäftigte:	k.A.
Beschäftigte je ha:	k.A.
Überwiegende Nutzung:	N.N.
Wichtige Ankernutzer:	N.N.
Bodenrichtwert:	k.A.

Uni Stuttgart / Campus Vaihingen

Fläche:	100 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	k.A.
SVP-Beschäftigte:	k.A.
Beschäftigte je ha:	k.A.
Überwiegende Nutzung:	Hochschule
Wichtige Ankernutzer:	Uni Stuttgart
Bodenrichtwert:	k.A.

Die Nutzungs- und Bebauungsstrukturen der einzelnen Gebiete sind in sich weitgehend homogen. Dies ist u.a. dem Umstand zuzuschreiben, dass die Gebiete – mit Ausnahme von Waldplätze / Hauptstraße – im Hinblick auf eine eindeutige Nutzung entwickelt wurden, und dass der Entwick-

lungszeitraum jeweils relativ kurz war, so dass die Gebäude im Wesentlichen aus nur einer Dekade stammen. Lediglich die Entwicklung des Universitäts-Campus verlief deutlich länger, so dass sich hier ein deutlich breiteres Spektrum an Baujahren findet. Geprägt wird der Standort jedoch v.a. durch Bauten aus den 1970er Jahren.

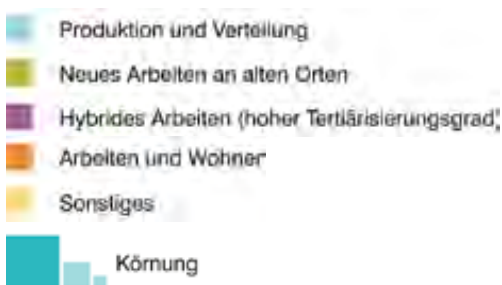
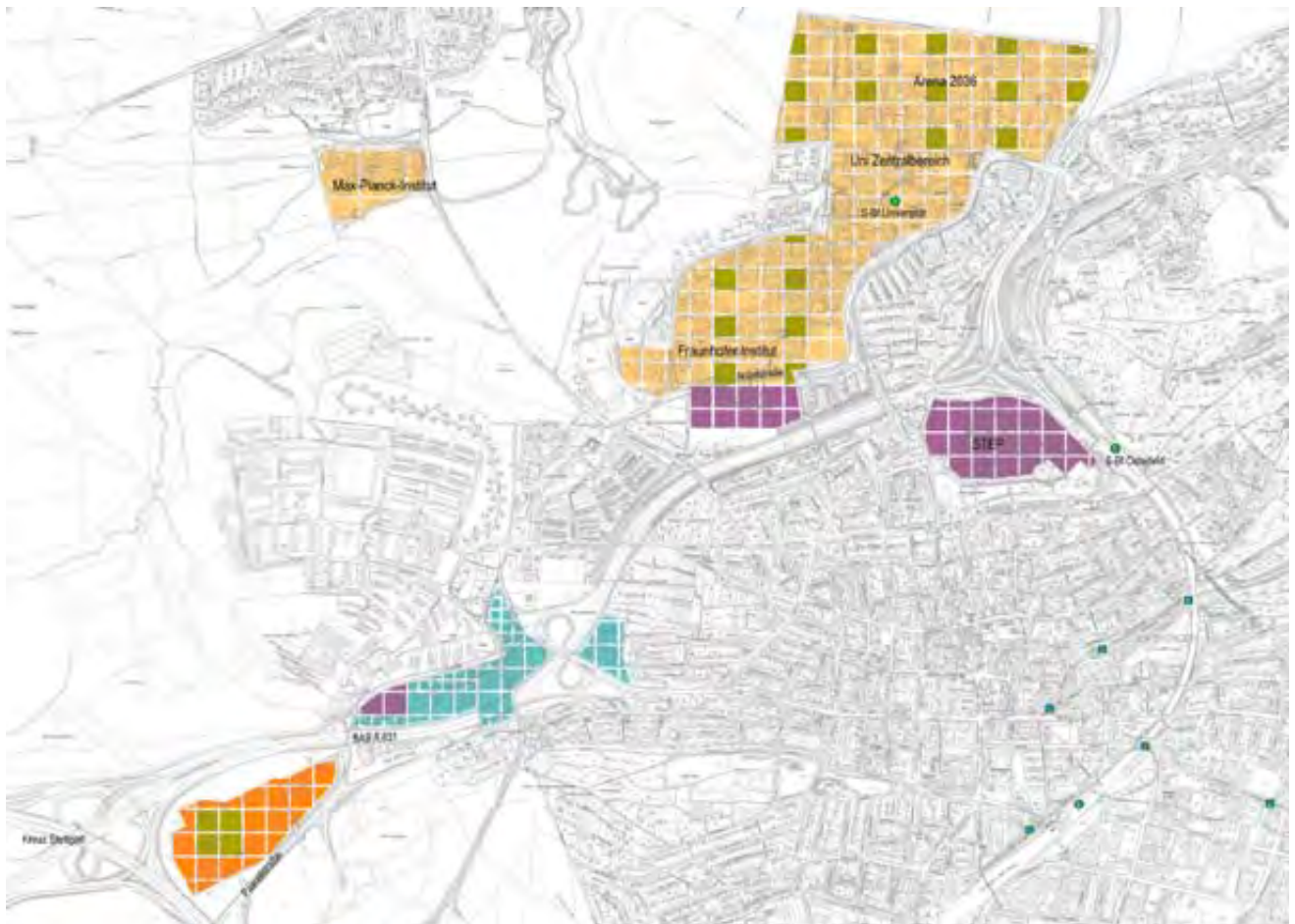
Da die Standorte – mit Ausnahmen vom Gebiet Waldplätze / Hauptstraße – weitgehend zusammenhängend konzipiert wurden, wurden Versorgungs- und in begrenztem Umfang auch Freizeitangebote für Beschäftigte – und Studierende im Falle des Uni-Campus – bereits in der Planung berücksichtigt. Besonders ausgeprägt ist dies beim Technologiepark STEP (Vaihingen / Unterer Grund), der zentrale Angebote wie Restaurant, Kinderbetreuung, Fitness etc. bereithält.

Tendenzen und Bewertung

Mit dem Eiermann Campus – in den Jahren 1972 – 2009 zentraler Sitz von IBM Deutschland – liegt ein Areal in der Größenordnung von rd. 15 ha brach. Über ein Kolloquium (Sommer 2013), einen Grundsatzbeschluss des Gemeinderates (Herbst 2013), einen Bürgerbeteiligungsprozess (2014) und ein Wettbewerbsverfahren (Städtebaulicher Ideenwettbewerb und Städtebauliches Gutachterverfahren für den „Garden Campus Vaihingen“, 2016) wurde an einer künftigen Nutzungsperspektive (Wohnen und Arbeiten) gearbeitet. Wichtiger Aspekt ist der Erhalt der denkmalgeschützten Pavillonbauten von Egon Eiermann, die auch künftig überwiegend gewerblich genutzt werden sollen. Die Bauleitplanung für die Standortentwicklung wurde eingeleitet, das Gelände wurde zwischenzeitlich durch einen privaten Investor erworben (GERCHgroup), der das Areal als „Garden Campus Vaihingen“ entwickeln und vermarkten möchte. Seitens des Investors wird ein hoher Wohnanteil angestrebt. Im Gemeinderat wurde Ende 2016 ein anzustrebender Nutzungsmix von 70% Wohnen und 30% Gewerbe für die Neubauquartiere favorisiert. Eine Durchmischung der Einzelbaufelder (Neubauquartiere) ist anzustreben.

Die Situation des Universitätscampus ist gekennzeichnet durch relativ weitläufige Anlagen, wobei einzelne Einrichtungen hoch verdichtet sind. Im Zuge von Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen wird es voraussichtlich zu einer weiteren Verdichtung kommen. Derzeit wird im Rahmen des Kooperationsprojekts „Arena 2036“ zwischen der Universität und der Industrie ein neuer Forschungskomplex errichtet. Im Süden des Campusgeländes finden sich neben universitären Einrichtungen auch verstärkt außeruniversitäre Institute und – südlich der Nobelstraße – ein Technologiezentrum sowie ein Höchstleistungsrechenzentrum. Der Masterplan Campus 2030 der Universität Stuttgart in Vaihingen steht vor der Fertigstellung; hier werden u.a. die Themen Urbanisierung, Nachverdichtung, Mobilitätskonzept und Quartiersbeildung angesprochen.

Plan 25: Fokusraum Vaihingen-West, Leitbild



Am Standort Stuttgarter Engineering Park (STEP) befindet sich das Zentrum für Solarenergie und Wasserstoffforschung, womit die Gebietsentwicklung bis auf ein kleines Baufeld abgeschlossen ist. Tendenzen zu einer Überformung bestehen bei diesem sehr jungen Standort derzeit nicht. Die Entwicklung dieses Technologieparks ist als erfolgreich zu werten.

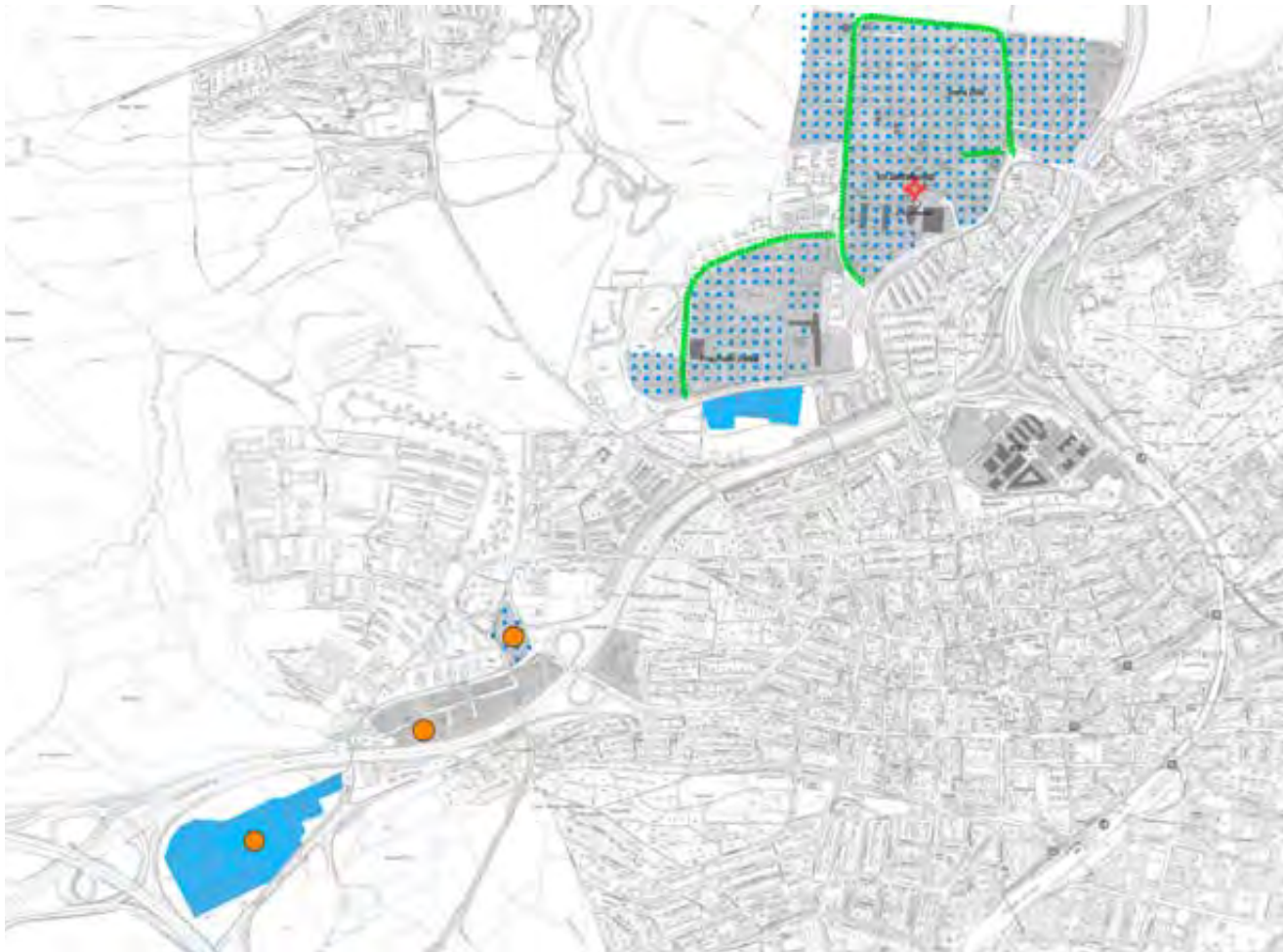
Die Situation in dem Gewerbegebiet Waldplätze / Hauptstraße wird ebenfalls als sehr stabil eingeschätzt. Auch hier ist die Bebauung jung (ab 1988) und die Nutzung wird durch Autohäuser sowie Dienstleistungsunternehmen und andere Nutzer geprägt.

Leitbild und Konzept

Das Leitbild sieht eine Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen vor:

- Modernisierungen und strukturelle Anpassungen durch Nachverdichtung und Neuordnung auf dem Vaihinger Campus der Universität Stuttgart sollten genutzt werden, um das Flächenangebot für Kooperationen und technikaffine Gründer zu erhöhen (Spin-offs, Technologiezentren). Die Ansiedlung des Forschungsprojekts „Arena 2036“ (u.a. „Startup Autobahn“ von Daimler mit Plug and Play Center) ist ein wichtiger Schritt in diese Richtung. Die Auslagerung von Nutzungen wie der Polizeidienststelle könnte helfen, zusätzliche Spielräume zu gewinnen. Das Leitbild sieht an gezielten Standorten 'gewerbliche' Standortentwicklungen vor, v.a. Gründerzentren, um das innovative Potenzial zu nutzen (Gründercampus).
- Für das Gebiet Waldplätze wird auf einzelnen Grundstücken eine Aufwertung und Verdichtung angestrebt. Ansonsten besteht kein Handlungsbedarf. Die Nähe zum Universitätscampus spricht für eine stärkere Profilierung

Plan 26: Fokusraum Vaihingen-West, Maßnahmen



als Technologiestandort. Dies ist jedoch angesichts der jungen Bebauung – v.a. große Autohäuser – ein kaum realistisches Ziel.
 - Der Standort STEP / Unterer Grund ist entwickelt und fast gänzlich aufgesiedelt. Kein Handlungsbedarf.

Der Fokusraum Vaihingen-West hat sich seit den 1960er Jahren v.a. als Standort für Forschung und Wissenschaft entwickelt, wobei mit dem Standort der Max-Planck-Institute noch ein weiterer Standort mit diesem Profil benachbart ist. Dieses Profil ist zu schärfen, das innovative Potenzial durch Technologie- und Gründerzentren ist weiter zu nutzen. Allein das Gebiet Waldplätze / Hauptstraße fällt mit seinem „normalen“ Gewerbebesatz aus diesem Profil heraus.

	Umfassende städtebauliche Neuordnung, ggf. mit Grundstücksneuordnung und neuer/ geänderter Erschließung
	Verbesserung der städtebaulichen Substanz: Gebäudesanierung, bauliche Verdichtung, Neubauten
	Stärkung und Erweiterung von Infrastruktur-/ Versorgungsangeboten
	Flächenaktivierung
	Kommunales Fachbereichsentwicklungsgemeinschaft
	Platzfordernde (B-Plan)
	Aufwertung des öffentlichen Raums: Straßen- und Wegeoberflächen, Begrünung, Kunst im öffentlichen Raum
	Verbesserung der Straßenanbindung
	Verbesserung der inneren Erschließung
	Schaffung von Wegeverbindungen (ggf. nur für Fußgänger/ Radfahrer)
	Städtebaulicher Akzent/ markantes Einzelbauwerk/ historisches Gebäude

3.3.2 Fokusraum Vaihingen / Möhringen

Der Fokusraum Vaihingen / Möhringen umfasst neben dem großen, in beiden Bezirken liegenden Standort Wallgraben noch zwei weitere, v.a. durch Büronutzung geprägte Gebiet im Bezirk Möhringen. Zum Fokusraum zählen:

- Wallgraben West (SynergiePark, Stadtbezirk Vaihingen)
 - Wallgraben Ost (SynergiePark, Stadtbezirk Möhringen)
 - Plieninger Straße (Stadtbezirk Möhringen)
 - Fasanenhof Ost (Stadtbezirk Möhringen)
- Die Fläche der 4 Gebiete beträgt insgesamt 172,1 ha.



SynergiePark Stuttgart, Stuttgart-Vaihingen

Ausgangssituation

Die gewerblich-industrielle Entwicklung im Fokusraum begann im Wesentlichen erst nach dem Zweiten Weltkrieg und ist heute Standort für namhafte Unternehmen wie EnBW, Lapp Kabel, Daimler AG oder Dekra Automobil GmbH.

Die Arbeitsstätten- und Gewerbegebiete Wallgraben West und Ost, Plieninger Straße und Fasanenhof Ost weisen einen sehr unterschiedlichen Charakter auf. Bemerkenswert ist die Bandbreite von Nutzungen im großen stadtbezirksübergreifenden Gebiet Wallgraben, das seit 2002 auch unter dem Begriff „SynergiePark“ vermarktet wird. Sie umfasst Büronutzungen, u.a. Regierungspräsidium, Hotels, Produktion, Logistik, großflächigen Einzelhandel und Handwerk. In den deutlich kleineren Gebieten Plieninger Straße und Fasanenhof Ost ist das Nutzungsspektrum überschaubarer. Das erste Gebiet wird von zwei großen Unternehmen geprägt, das zweite bietet eine Mischung aus Büroflächen unterschiedlichster Qualität und noch verbliebenen Produktions- und Handwerksbetrieben.

Die Erschließung der Standorte durch den ÖPNV ist gut. Alle Standorte sind durch die Stadtbahn erschlossen, das Gebiet Wallgraben West durch S- und Regionalbahn

(Regionalhalt Vaihingen). Stadtbahn-Haltestellen befinden sich hier bisher nur in nördlicher Randlage. Die inzwischen realisierte Netzergänzung (U12 nach Dürrlewang) im Bereich der Nord-Süd-Achse Am Wallgraben führt darüber hinaus zu einer deutlichen Verbesserung der Erschließungsqualität. Auch die Stadtbahnlinie im Gebiet Fasanenhof Ost (U6) wird nach Süden in Richtung Filderstadt verlängert (Anbindung Flughafen). Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist ebenfalls gut, alle Gebiete sind an das Hauptverkehrsnetz angebunden, das allerdings zeitweise hoch belastet ist (Nord-Süd-Straße). Der Verkehrsstrukturplan Vaihingen berücksichtigt die aktuellen und künftigen Standortentwicklungen insbesondere im SynergiePark (u.a. Daimler, Allianz, EnBW-Areal).

Wallgraben West (SynergiePark, Vaihingen)

Fläche:	49 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	320
SVP-Beschäftigte:	6.300
Beschäftigte je ha:	129
Überwiegende Nutzung:	Büro und Logistik
Wichtige Ankerutzer:	Regierungspräsidium, W. Kohlhammer Verlag
Bodenrichtwert:	300 -630

Wallgraben Ost (SynergiePark, Möhringen)

Fläche:	66,8 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	300
SVP-Beschäftigte:	11.200
Beschäftigte je ha:	168
Überwiegende Nutzung:	Produktion und Büro
Wichtige Ankerutzer:	Lapp Kabel, Dekra, SBB Betriebshof
Bodenrichtwert:	350 - 550

Plieninger Straße (Möhringen)

Fläche:	23,6 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	35
SVP-Beschäftigte:	6.500
Beschäftigte je ha:	275
Überwiegende Nutzung:	Produktion und Logistik
Wichtige Ankerutzer:	Daimler AG, Pressehaus Stuttgart
Bodenrichtwert:	500

Fasanenhof Ost (Möhringen)

Fläche:	32,7 ha
Anzahl der Betriebsstätten:	220
SVP-Beschäftigte:	4.900
Beschäftigte je ha:	150
Überwiegende Nutzung:	Büro
Wichtige Ankerutzer:	EnBW, DER Business Park
Bodenrichtwert:	500

In den Gebieten Wallgraben West und Ost (Synergiepark Stuttgart) ist die Bebauungsstruktur ähnlich heterogen wie die Nutzungsstruktur. Neben z.T. ambitionierten Bürokomplexen finden sich großmaßstäbliche Zweckbauten unterschiedlicher Qualität und z.T. kleinteilige Strukturen. Diese Heterogenität relativiert sich jedoch insofern, als sich die modernen Bürogebäude v.a. im Westen und die kleinteiligen Strukturen v.a. im Süden konzentrieren. Im Fasanenhof fällt v.a. der relativ hohe Besatz mit Büro- und Gewerbebauten aus den 1970er Jahren auf, die einen gewissen Modernisierungstau aufweisen. Daneben finden sich jedoch auch moderne, ambitionierte Objekte wie z.B. die neue Stuttgarter Zentrale des Energieversorgers EnBW (EnBW City). Das Gebiet Plieninger Straße ist dem gegenüber ein Sonderfall, da es nur aus wenigen großen bürogewerblich geprägten Gebäudekomplexen besteht (Daimler AG, Pressehaus Stuttgart).

Tendenzen und Bewertung

Teile des Synergieparks Stuttgart (Wallgraben West und Ost) befinden sich in einem Umbruch. Offenkundig wird dies zum einen durch die Veränderungen bei KNV/KNO, die die früheren Logistikfunktionen aus der Region hinaus verlagert hat und nur mit ihrer zentralen Verwaltung im Gebiet verbleibt (großes Umstrukturierungs-/ Neuordnungspotenzial, teils Nachnutzung als Daimler-Bürocampus). Zum anderen dürfte auch der Neubau der Stadtbahntrasse U12 nach Dürrlewang zu einer Änderung der Wertigkeiten im Gebiet führen. Es ist mit einer deutlichen Aufwertung entlang der Straße Am Wallgraben im Zentrum des sehr großen Gebiets zu rechnen. Dies betrifft auch weitere Bereiche und wird durch das relativ hohe Bodenpreisniveau und die Lage zwischen Universität und Flughafen begünstigt. Eine weitgehende Transformation dieses insgesamt rd. 115 ha großen Gebiets zu einem Bürostandort ist angesichts der begrenzten Nachfrage kritisch zu sehen. Es besteht die Gefahr, dass Preiserwartungen entstehen, die alternative Nutzungen behindern. Zudem ist es das einzige große, zusammenhängende Arbeitsstättengebiet im Stuttgarter Süden mit nennenswerten Anteilen von Produktion.

Das deutlich kleinere Gebiet Fasanenhof Ost hat sich bereits weitgehend zu einem Bürostandort entwickelt. Trotz der guten Erschließung durch den ÖPNV befindet es sich in einer gefangenen Lage am Stadtrand. Es weist in Teilen Anzeichen eines Trading-down-Prozesses auf, in Teilen jedoch auch gegenläufige Tendenzen (Neuansiedlung EnBW-City). Es bestehen deutliche Defizite bezüglich der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und an Angeboten für Beschäftigte. Mit der geplanten südlichen Verlängerung der Stadtbahnlinie U 6 bis Flughafen / Messe dürfte der Standort noch deutlich an Attraktivität gewinnen.

Das Gebiet Plieninger Straße wird im Wesentlichen nur von zwei Nutzern geprägt: dem Pressehaus Stuttgart und Ver-

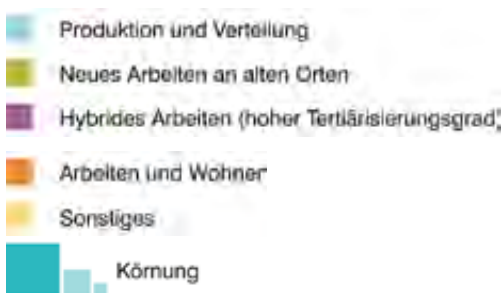
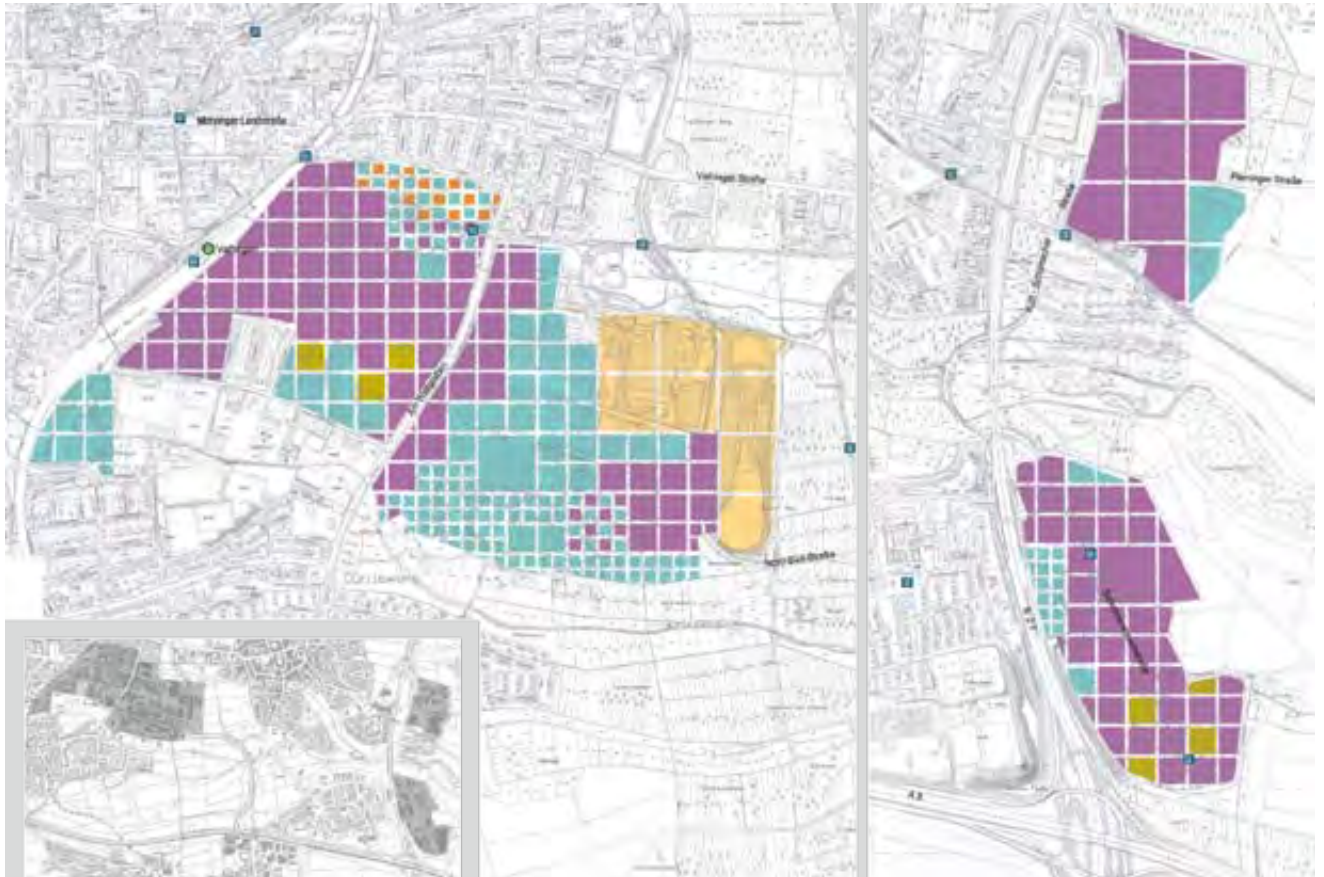
waltungseinheiten der Daimler AG. Nach der Verlagerung der Daimler-Konzernzentrale nach Untertürkheim werden die Bürogebäude von Daimler anderweitig genutzt. Hier wird von einer stabilen Entwicklung ausgegangen, Handlungsspielräume bestehen kaum.

Leitbild und Konzept

Das Leitbild sieht in weiten Teilen eine Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Gebietsstrukturen vor. Für die einzelnen Arbeitsstättengebiete werden folgende Ziele und Handlungsempfehlungen definiert:

- **Synergiepark Stuttgart** (Wallgraben West und Ost): Insbesondere in den Bereichen beidseits der Straße Am Wallgraben sieht das Leitbild eine weitere Transformation und die Entwicklung und den Ausbau von Büronutzungen vor (u.a. Standortentwicklung KNV/KNO-Areale, Nachnutzung durch Daimler AG). Ansonsten ist eine bestandsorientierte Entwicklung vorgesehen. Vor allem im Hinblick auf vollzogene und geplante Transformationen besteht ein erheblicher Anpassungsbedarf. Dies betrifft vorrangig den öffentlichen Raum und das Angebot für Beschäftigte (Urbanisierung, Infrastrukturangebote). Die Schwerpunkte liegen im Westen und im Bereich der Straße Am Wallgraben. Zudem befinden sich mehrere Potenzialflächen im Gebiet in Entwicklung (v.a. Projekt Vaihinger Band am Regionalbahnhof Stuttgart-Vaihingen, Allianz Quartier). In einzelnen Bereichen besteht zudem ein Bedarf an städtebaulicher Aufwertung bzw. Modernisierung von Bestandsgebäuden. Neben der Verbesserung der verkehrlichen Anbindung ist die Förderung des betrieblichen Mobilitätsmanagements anzustreben. Aufgrund der Größe und Dynamik des Gebiets sollen bestehende Ansätze einer Standortinitiative im Sinne eines umfassenden Gewerbegebietsmanagements ausgebaut werden.
- **Plieninger Straße**: Der Standort ist strukturell isoliert und besteht im Wesentlichen aus zwei großen, introvertierten Büro-Gebäudekomplexen. Das Leitbild sieht eine bestandsorientierte Entwicklung vor. Kein aktueller Handlungsbedarf.
- **Fasanenhof Ost**: Das Leitbild sieht die Weiterentwicklung zu einem relativ großmaßstäblichen Bürostandort vor. Die Entwicklungschancen steigen, wenn mit der Verlängerung der U 6 eine direkte Verbindung zum Flughafen besteht. Dies betrifft nicht nur Bürodienstleister und ggf. Services, sondern auch Hotels (Übernachtung von Crews oder Messebesuchern). In Kombination mit Hotels kann ggf. auch das gastronomische Angebot für die im Gebiet Beschäftigten verbessert werden. Die Eingangssituation ist städtebaulich und funktional aufzuwerten (Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, Kreisverkehr). Eine Aufwertung des weiteren Straßenraums ist wünschenswert, die Spielräume sind jedoch aufgrund der Führung der Stadtbahn und der 110-kV-Freileitung sehr begrenzt.

Plan 27: Fokusraum Vaihingen-Möhringen, Leitbild



Aktueller Handlungsbedarf besteht in den Gebieten Wallgraben West und Ost sowie Fasanenhof Ost. Dies betrifft vorrangig die Anpassung und Attraktivierung der öffentlichen Räume, das Angebot einer gebietsbezogenen und angepassten Versorgungsinfrastruktur sowie ein auf den jeweiligen Standort bezogenes Gebietsmanagement. Im Fasanenhof Ost gilt es zudem, Modernisierungsrückstände und hiermit verbundene Leerstände abzubauen.

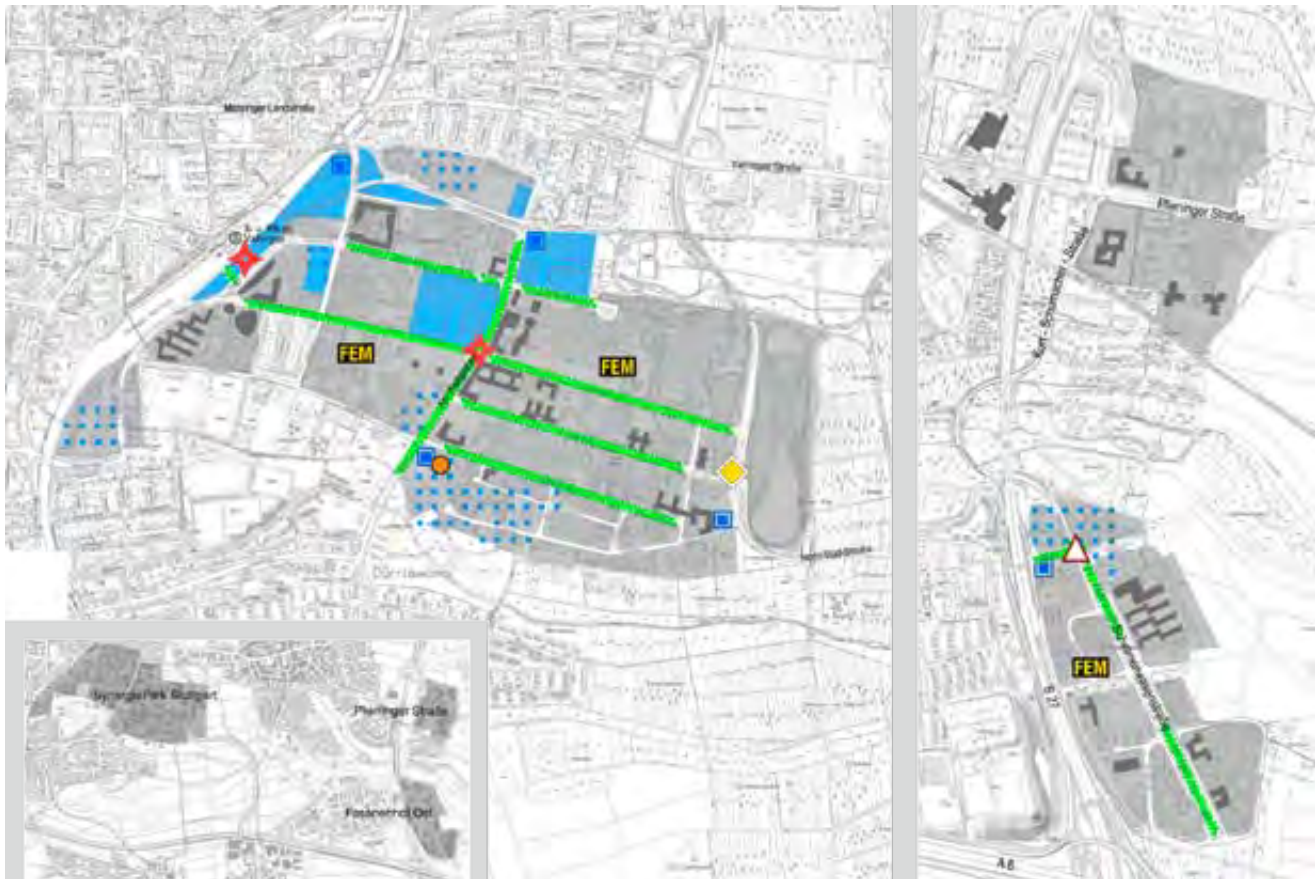
3.3.3 Weitere Arbeitsstättengebiete im Teilraum Filder

Außerhalb der Fokusräume befinden sich im Teilraum Filder weitere, meist isoliert gelegene Standorte.

Degerloch, Löffelstraße / Schöttlestraße: Isoliert gelegener, gut erschlossener Bürostandort. Transformationsbestrebungen in Richtung Wohnen im nordwestlichen Bereich (Bebauungsplan erforderlich).

Degerloch, Tränke: Das Gebiet wurde v.a. in den 1980er Jahren entwickelt und zeichnet sich durch hohe Dichte und eine anspruchsvolle städtebauliche Situation aus. Es wird vorwiegend von Betrieben mittlerer Größe aus den Bereichen Produktion, Großhandel und Dienstleistungen genutzt. Es bestehen noch einzelne Flächenpotenziale, die aktiviert werden können (mittelfristiges Potenzial durch Verlagerung: Feuerwehr).

Plan 28: Fokusraum Vaihingen-Möhringen, Maßnahmen



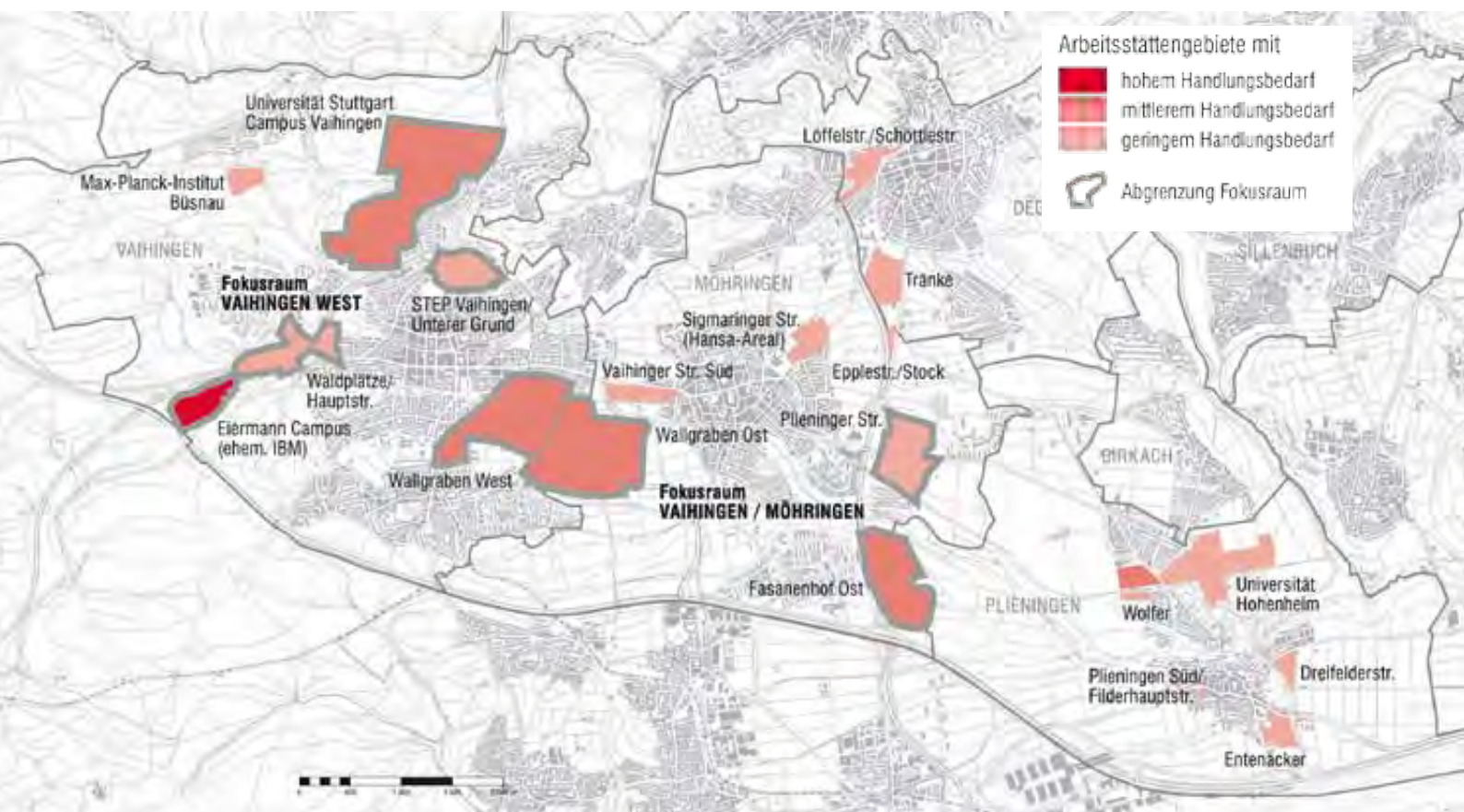
- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Umfassende städtebauliche Neuordnung, ggf. mit Grundstücksneuordnung und neuer/ geänderter Erschließung |  | Aufwertung des öffentlichen Raums: Straßen- und Wegeoberflächen, Begrünung, Kunst im öffentlichen Raum |
|  | Verbesserung der städtebaulichen Substanz: Gebäudesanierung, bauliche Verdichtung, Neubauten |  | Verbesserung der Straßenanbindung |
|  | Stärkung und Erweiterung von Infrastruktur-/ Versorgungsangeboten |  | Verbesserung der inneren Erschließung |
|  | Flächenaktivierung |  | Schließung von Wegeverbindungen (ggf. nur für Fußgänger/ Radfahrer) |
|  | Kommunales Flächenentwicklungsmanagement |  | Städtebaulicher Akzent/ markantes Einzelbauwerk/ historisches Gebäude |
|  | Planerfortschritt (B-Plan) | | |

Möhringen, Sigmaringer Straße (Hansa-Areal): Das Gebiet befindet sich in einem Umstrukturierungsprozess und weist große Flächenpotenziale auf. Zur Sigmaringer Straße ist die Entwicklung von Gewerbe / Feuerwehr und zum Landschaftsraum von Wohnen vorgesehen.

Möhringen, Vaihinger Straße Süd: Isoliert gelegener, gut erschlossener Bürostandort, kein Handlungsbedarf.

Möhringen, Epplestraße / Stock: Sehr kleines, durch Recycling-Unternehmen genutztes Gebiet (1,5 ha). Einer der wenigen Entsorgungsstandorte in Stuttgart. Kein Handlungsbedarf.

Plan 29: Teilraum Filder, Handlungsbedarf



Plieningen, Wolfen: Das kleine, in der Nähe zum Campus der Universität Hohenheim gelegene Gebiet weist eine Mischung aus Büro- und sonstigen gewerblichen Nutzungen auf. Langfristig ist die Entwicklung zu einem hochschulaffinen Standort sinnvoll. Derzeit besteht jedoch kein Handlungsbedarf.

Plieningen, Plieningen Süd / Filderhauptstraße: Kleines, v.a. durch Handwerksbetriebe genutztes Gebiet (0,9 ha), das nahezu vollständig von Wohnen umgeben ist. Entwicklungstendenz: Transformation in ein gemischtes Gebiet.

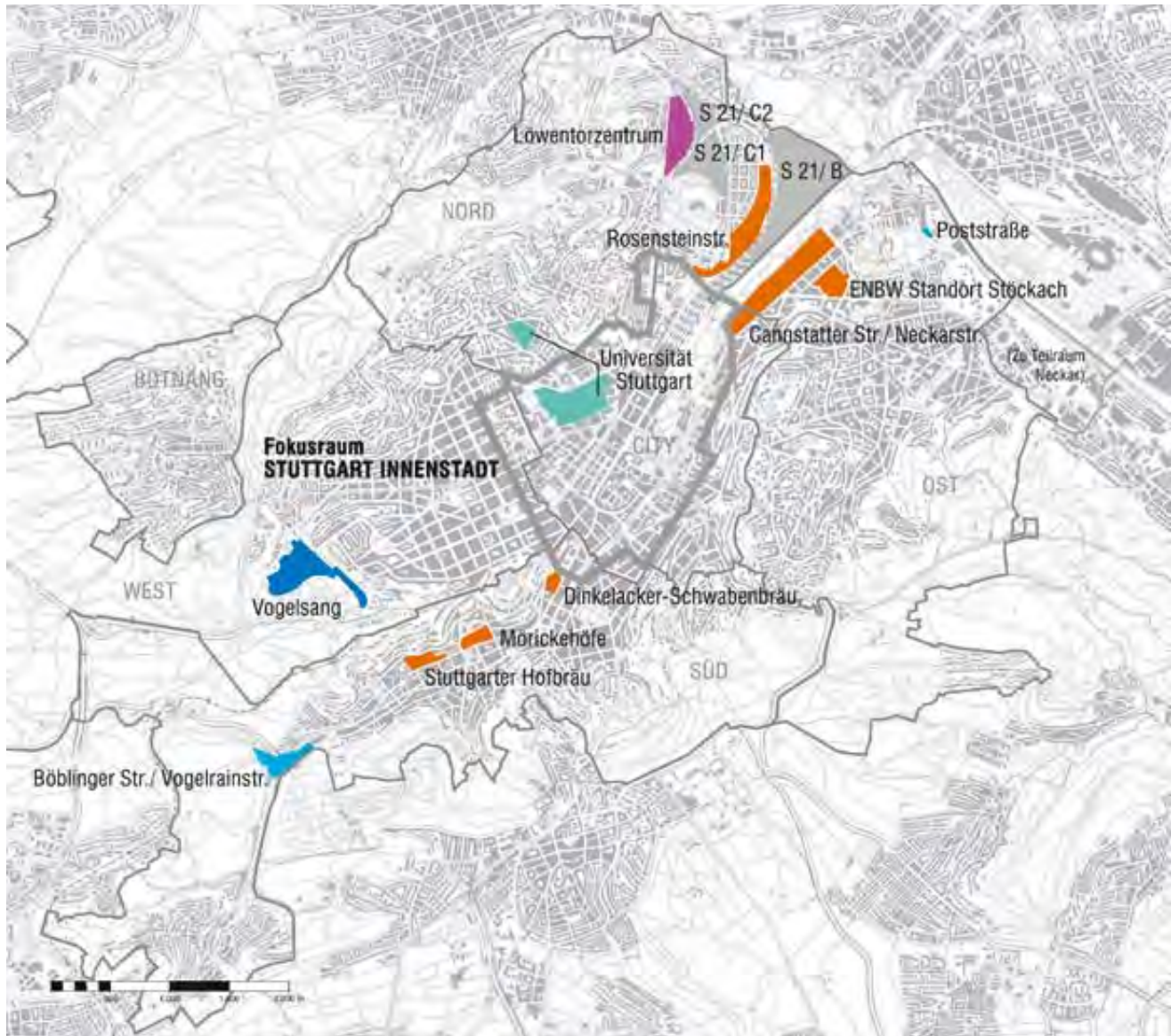
Plieningen, Dreifelderstraße: Es handelt sich um einen isoliert gelegenen Standort mit dem Schwerpunkt lokale Ökonomie und Messebau. Die Nutzungsstruktur ist stabil. Kein Handlungsbedarf.

Plieningen, Entenacker: Sehr neues, aber relativ heterogenes Gewerbegebiet. Es bestehen noch Flächenpotenziale, wobei Freiflächen z.T. als Stellplätze für den nahen Flughafen genutzt werden.

Plieningen, Universität Hohenheim / Campus Hohenheim: Moderner Universitätscampus mit universitären, vereinzelt hochschulaffinen Nutzungen. Zur Campuserweiterung und -entwicklung liegt ein Masterplan der Universität Hohenheim vor (u.a. Nachverdichtung, Qualifizierung öffentlicher Räume, Grünausstattung, Mobilitätskonzept). Für die künftige Westweiterung gibt es Handlungsbedarf.

Vaihingen, Max-Planck-Institut MPI Bösau: Der Standort in relativer Nachbarschaft zum Uni-Campus Vaihingen wird ausschließlich durch zwei Institute der Max-Planck-Gesellschaft genutzt. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Plan 30: Teilraum Mitte, Übersicht



- Standorttypen**
- 1 Standort für Industrie und Logistik
 - 2 Klassisches Gewerbegebiet
 - 3 Inselstandort Gewerbe
 - 4 Gewerbegebiet in Transformation
 - 5 Büro- und Dienstleistungsstandort
 - 6 Innovations- und Technologiestandort
 - 7 Urbane Standort (mit gewerblichem Nutzungsmix)
 - 8 Einzelhandel (im Gewerbegebiet)
 - 9 Sondergebiet Logistik/ Hafen
 - 10 Hochschule-Campus
 - 11 Entwicklungsbereich (Stuttgart 21)
- Abgrenzung Fokusraum

3.4 Teilraum Mitte mit dem Fokusraum Innenstadt

- Teilraum mit den Bezirken:
 - Mitte
 - Nord
 - Ost
 - Süd
 - West
 - Botnang
- | | |
|---------------------------|---------|
| <i>Einwohner:</i> | 201.136 |
| <i>SVP-Beschäftigte:</i> | 137.690 |
| Arbeitsstättengebiete: 10 | |
| mit 69,1 ha | |

Der Teilraum umfasst im Wesentlichen den Bezirk Mitte sowie die ihn umgebenden innerstädtischen Bezirke. In diesem Raum und hierbei insbesondere in der City konzentrieren sich unterschiedliche Funktionen wie Politik und öffentliche Verwaltung, Kultur, Einzelhandel und Dienstleistungen. Die Arbeitsplatzkonzentration ist hoch, allein in diesem Teilraum befinden sich rd. 50 % des Stuttgarter Bestands an Büroflächen. Produktion, Logistik oder größere Handwerksbetriebe finden sich in diesem verdichteten Raum kaum, sieht man von einigen kleineren eingestreuten tradierten Standorten ab (z.B. Brauereien).

Trotz der Dichte und engen Nachbarschaften weisen einzelne Bereiche Monostrukturen auf. Dies gilt nicht nur für die durch Büro- und Geschäftshäuser geprägte City, sondern auch für gründerzeitliche Wohnquartiere, in denen sich kaum mehr das frühere 'Hinterhofgewerbe' findet.

Eine Besonderheit ergibt sich aus dem Projekt Stuttgart 21. In Folge der Verlagerung von Bahntrassen können durch Umnutzung ehemaliger Bahnanlagen neue Bauflächen in innerstädtischer Lage gewonnen werden.

3.4.1 Fokusraum Innenstadt

Der Fokusraum Innenstadt umfasst in etwa den Bezirk Mitte und damit die Stuttgarter City und deren Randbereiche. Aufgrund der besonderen Funktion ist dieser Raum mit den übrigen Arbeitsstättengebieten nur bedingt vergleichbar.



Oben: Bosch-Areal, Berliner Platz, Stuttgart-Mitte
Unten: Concordia-Areal, Talstraße, Stuttgart-Ost

Ausgangssituation

In der Innenstadt konzentrieren sich rd. 20 % der Beschäftigten (SVP) im Stuttgarter Stadtgebiet. Zu den prägenden Nutzungen zählen Einzelhandel, Bürodienstleistungen, öffentliche Verwaltung und Kultur / Bildung. Hier konzentrieren sich politische, kulturelle und kommerzielle Einrichtungen, deren Bedeutung weit über die Stadtgrenzen hinaus weist. Die Innenstadt gliedert sich in unterschiedliche Quartiere, die sich v.a. im Hinblick auf die jeweils dominierende Nutzung unterscheiden, etwa die Business City (Finanzdistrikt), die Einkaufs-City oder Bereiche mit hohem Besatz an städtischer oder Landesverwaltung. In den Randbereichen gewinnen andere Nutzungen wie z.B. Wohnen oder Universität an Bedeutung. Klassisch gemischte Strukturen mit Wohnen mit Gewerbe im Erdgeschoss und im Hof finden sich kaum mehr.

Die Bebauungsdichte ist hoch. Die vorherrschenden Gebäudetypen sind das Büro- und Geschäftshaus sowie reine Büro- und Verwaltungsgebäude. Daneben finden sich Warenhäuser bzw. Einkaufszentren, Kulturbauten und sonstige Einrichtungen etwa der Universität. Aufgrund der starken Kriegszerstörungen stammt ein großer Teil der Gebäude aus der Zeit des Wiederaufbaus in den 1950er und 1960er Jahren. Allerdings wurden in den Folgejahren zahlreiche Gebäude ersetzt oder durchgreifend modernisiert, so dass sich das Spektrum deutlich erweitert hat.

Aufgrund der zentralen Lage ist die Anbindung an den ÖPNV sehr gut. Neben dem Hauptbahnhof befinden sich weitere wichtige Knoten innerhalb der Innenstadt. Die Straßenanbindung ist ebenfalls gut, allerdings ist das Straßennetz – wie in vergleichbaren Großstädten auch – häufig überlastet, so dass sich dieser Vorteil relativiert.

Tendenzen und Bewertung

Trotz der dichten Bebauung kommt es immer wieder zu Nachverdichtungen im Bestand, v.a. durch den Ersatz älterer Gebäude. Eine Besonderheit ergibt sich aus dem Projekt Stuttgart 21. Hier werden in zentraler Lage neue Bauflächen geschaffen (Europa-Viertel). Soweit die Flächen beräumt sind, ist die bauliche Entwicklung bereits weitgehend abgeschlossen. Kurzfristig stehen nur noch wenige Flächenpotenziale (Baublöcke) zur Verfügung. Nach Abschluss des Bahnhofsumbaus (Neubau Tiefbahnhof) werden weitere große Flächen frei, die großteils für Wohnungsbau vorgesehen sind.

Innerhalb der *Stuttgarter City* – des Bereichs innerhalb des neuen Cityringes – ist eine insgesamt stabile bis dynamische Entwicklung festzustellen. Negative Tendenzen im Einzelhandel sind bislang nicht erkennbar und aufgrund der Bedeutung als wichtigster Einzelhandelsplatz in Südwestdeutschland in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Der größte Teil der City wird langfristig das funktionale Zentrum der Region darstellen und seine herausragende Bedeutung in vielen Bereichen eher noch ausweiten: als Einkaufsstadt, als Zentrum der politischen Verwaltung, als Standorte der wichtigsten kulturellen Angebote und auch der bedeutendsten Büro- und Verwaltungsstandorte.

Die besondere Bedeutung und die besondere Attraktivität der Stuttgarter City entstehen aus dem Zusammentreffen unterschiedlicher Funktionen. Zwar gibt es innerhalb der City funktionale Schwerpunkte, dennoch liegen diese eng benachbart und treffen am Schlossplatz zusammen. Eine Qualität der Stuttgarter Innenstadt ist somit die unmittelbare Nachbarschaft von Einkaufen, Unterhaltung, Kultur und Information. Die Innenstadt ist ein Forum für die Bürger der Stadt und Region, an dem sich die unterschiedli-

chen großstädtischen Angebote vermischen und gegenseitig befruchten.

In Hinblick auf Büronutzungen ist ebenfalls von einer stabilen Entwicklung auszugehen. Für viele Nutzer sind Kundennähe ebenso wie die Nähe zur Landesregierung, zur Stadtverwaltung und zu anderen Unternehmen von hoher Bedeutung für die Standortwahl. Die wichtigsten Arbeitgeber im Dienstleistungsbereich haben sich in den vergangenen Jahren in der Stuttgarter Innenstadt, v.a. auch im Europaviertel neu positioniert. Neue Standortentwicklungen in der vergleichbaren Größenordnungen nicht kaum noch zu erwarten.

Auf baulich-räumlicher Ebene ist zu erwarten, dass kleinere und überalterte Büro- und Geschäftsgebäude aus den 1950 bis 1970er Jahren frei werden, weil sie heutigen Marktanforderungen nicht mehr gerecht werden. Auch Gebäude der 1980er Jahre kommen allmählich unter Sanierungsdruck, auch weil ihre städtebauliche und architektonische Ausprägung heute nicht mehr zeitgemäß ist und zugleich starrer als bei älteren Strukturen.

Außerhalb des Cityringes finden sich Bereiche, die sich durch eine relativ heterogene Struktur auszeichnen. Dies gilt insbesondere für den *westlichen und südlichen Innenstadtrand*. Diese Bereiche umfassen einen relativ schmalen Ring um die City – eine Tiefe von meist zwei bis drei Häuserblöcken.

Neben Relikten der Vorkriegszeit dominieren hier vielfach Gebäude aus der frühen Nachkriegsära. Diese sind heute vielfach überaltert und entsprechen ohne eine umfassende Modernisierung nicht mehr den heutigen baulich-funktionalen, gestalterischen und gebäudetechnischen / energetischen Anforderungen (Transformationsquartiere). Es ist davon auszugehen, dass diese Strukturen in den nächsten Jahren / Jahrzehnten sukzessive und grundlegend erneuert und umgebaut (z.T. umgenutzt) werden. Dies gilt insbesondere für Bereiche, die einer erhöhten Immissionsbelastung ausgesetzt sind. In solchen Lagen sind die Mietpreise derzeit noch verhältnismäßig günstig. Hier sind heute prinzipiell noch bessere Voraussetzungen für innovative und kreative Nutzungen mit weniger hoher Wertschöpfung gegeben.

Verglichen mit dem westlichen und südlichen Innenstadtrand stellt sich der *östliche Innenstadtrand* homogener dar. Der City-Charakter springt hier kaum über die Hauptstätter Straße / Konrad-Adenauer-Straße hinweg. Allenfalls die Randbebauung dieses Straßenzuges vermittelt noch ein typisch cityartiges Bild mit kleineren Geschäftsgebäuden und – im Bereich Konrad-Adenauer-Straße – Sonderbauten für Kultur und Politik. Die dahinterliegenden Quartiere sind

zwar stark durchmischt mit kleinteiligen Büros, Praxen und Geschäften, haben aber dennoch das Bild gründerzeitlicher Wohngebiete bewahrt. Der Wohnanteil ist weiterhin hoch und stabil.

Ziel der Planung sollte es hier sein, die vielfältige Mischung aus einem dominierenden Wohnanteil, kleineren Büros, Ateliers, Kneipen, Galerien und Geschäften in enger, urbaner Mischung weiter zu entwickeln.

Das Europaviertel (Neubauquartier) prägt weitgehend den nördlichen Innenstadtrand. Dieser, der City am nächsten gelegene Teil der Entwicklungsflächen von Stuttgart 21 wurde ganz im Sinne einer City-Erweiterung mit Büros, Einzelhandel und öffentlichen Einrichtungen (Stadtbibliothek) bebaut. Auf zwei östlichen Baufeldern wurden daneben auch Wohngebäude realisiert, der Wohnanteil soll im Gesamtquartier noch erhöht werden.

Leitbild und Konzept

Die Innenstadt ist ein wichtiger Standort für Beschäftigung und Wertschöpfung. Ihre Funktion geht jedoch weit darüber hinaus. Dies gilt insbesondere für die City als dem Zentrum der Stadt mit sehr unterschiedlichen Anforderungen und Erwartungen der Gesellschaft.

Das Leitbild kann nur eingeschränkte Aussagen treffen, da sich die EWS nicht auf die Breite der Funktionen dieses Raumes bezieht. Dies gilt nicht nur für Themen wie Kultur oder öffentliche Verwaltung, sondern auch für den Einzelhandel.²

Im Hinblick auf die komplexe Situation in der Innenstadt wird auf die Formulierung von Maßnahmen verzichtet, da eine einseitige Ausrichtung auf Wirtschaftsbelange der Situation nicht angemessen ist – z.B. bei Fragen der Verkehrsführung oder der Gestaltung öffentlicher Räume.

Für die *City* besteht aus Sicht der EWS kein gesonderter Handlungsbedarf. Die wichtigsten Branchen wie Einzelhandel, Finanz- und sonstige Bürodienstleistungen, Kultur- und Kreativwirtschaft entwickeln sich stabil bis dynamisch. Zu den besonderen Qualitäten der City zählt zudem das Aufeinandertreffen der zentralen Wirtschaftsfunktionen mit Kultur, Politik, Verwaltung und Freizeit. Diese Qualitäten sind zu sichern. Allerdings bieten sich Teile der City und insbesondere in Transformation befindliche Cityrandquartiere (u.a. Paulinenstraße, Silberburgstraße, Rotebühlstraße, Hospitalviertel) für weitere kreativwirtschaftliche Ansiedlungen, Unternehmensgründungen und Hubs an. Vor allem die Bürostrukturen der Nachkriegszeit

(1960er / 1970er Jahre) sind gefragte Räume für Gründer, IT und Kreative.

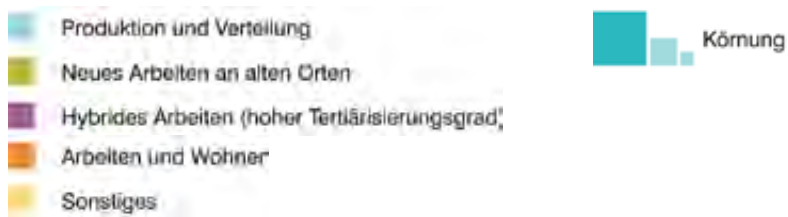
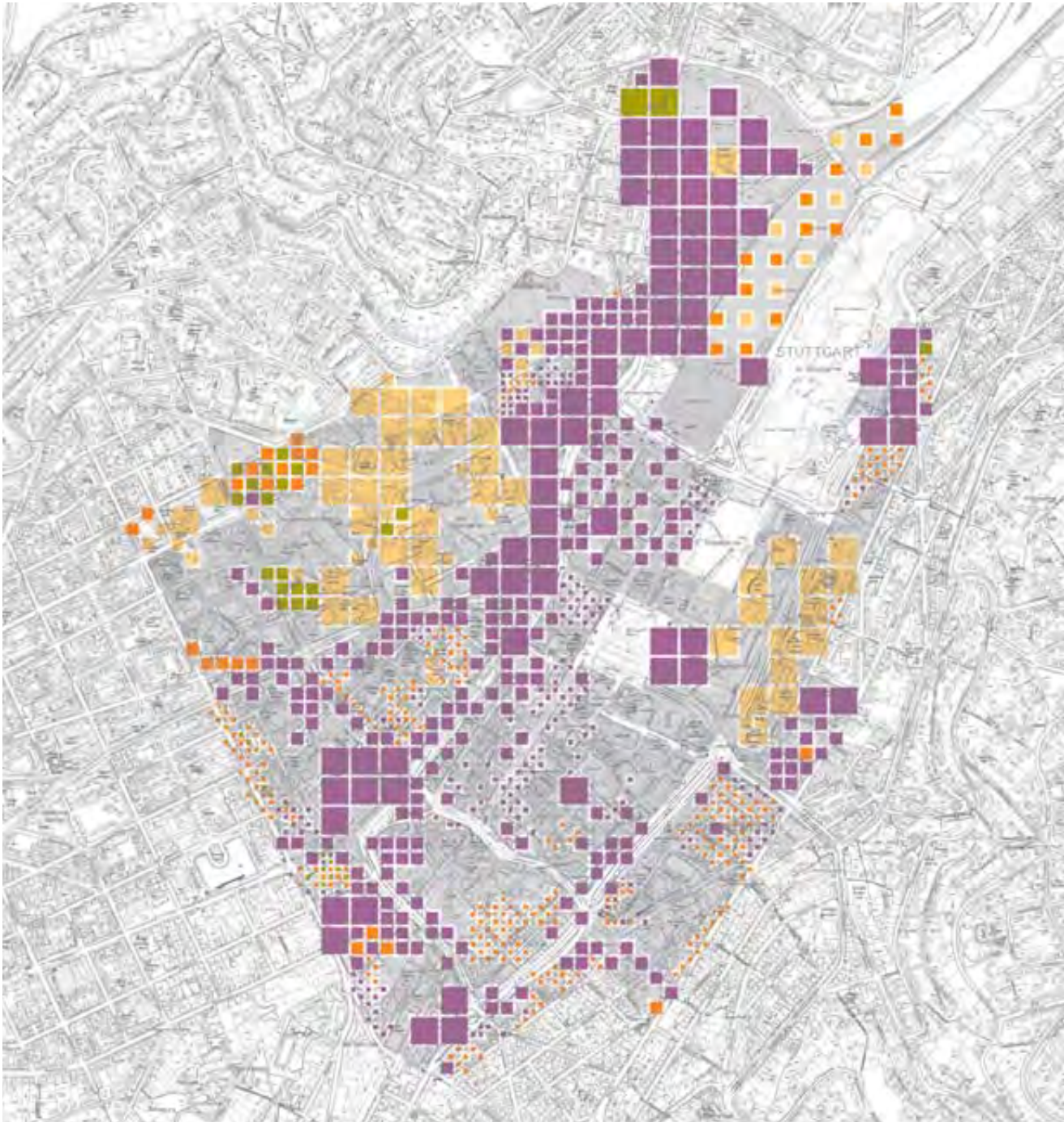
Für die Ränder stellt sich die Situation differenzierter dar. Der *nordwestliche Rand* wird v.a. von drei Einrichtungen mit gesamtstädtischer bzw. überlokaler Bedeutung geprägt. Dies sind das Finanzzentrum rund um die Stuttgarter Börse, der Innenstadtcampus der Universität Stuttgart (ergänzt durch Hochschule für Technik HfT und Dualer Hochschule Baden-Württemberg DHBW) und wichtige Standorte des Klinikums Stuttgart. Während die Finanzbranche in den vergangenen Jahren nach Norden (Europaviertel) und z.T. auch nach Osten in den Bereich der engeren City expandierte, sind die übrigen genannten Einrichtungen auf ihre angestammte Areale verwiesen. Insbesondere für den Innenstadtcampus und das Klinikum wäre eine stärkere Verzahnung mit dem Umfeld und eine bessere Nutzung von Synergien – etwa durch Gründerzentren und Startups – wünschenswert. Chancen hierzu bilden ältere Bürogebäude, deren Profil entsprechend neu ausgerichtet werden könnte. Finanzplatz, Innenstadtcampus und Klinikum sind zu sichern, tragen sie doch auch wesentlich zur urbanen Vielfalt in diesem Bereich bei. Auf dem Innenstadtcampus der Universität bestehen zudem Entwicklungs- und Verdichtungspotenziale, die im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Stadtgartens, dem Ausbau der HfT und benachbarter Quartiersentwicklungen (Klinikquartier / Katharinenhospital und Neubauquartier Duale Hochschule) genutzt werden sollten.

Der *südwestliche Rand* (Stuttgarter Westen) wird v.a. durch eine Mischung aus gründerzeitlichen Wohnquartieren, z.T. großen Büro- und Verwaltungsgebäuden aus der Nachkriegszeit sowie eingestreuten sonstigen Gewerbebetrieben geprägt. Verdichtungspotenziale bestehen kaum, allerdings finden sich vereinzelt noch Baublöcke aus der Wiederaufbauphase, die als nicht mehr zeitgemäß anzusehen sind und Transformations- und Neuordnungspotenzial bieten. Der Bereich ist aufgrund seiner urbanen Qualitäten, der Nähe zur City und der guten Erreichbarkeit der Universitäts- und weiterer Hochschulstandorte sowohl für die Kreativwirtschaft als auch für IT, Startups und Gründer interessant und sollte in dieser Richtung weiter profiliert werden (Raumangebote für IT-Hubs, Gründerzentren und kreative Gewerbehöfe, s.o.).

Im *südöstlichen Rand* (Heusteigviertel, Lehen) der City finden sich noch weitgehend intakte gründerzeitliche Quartiere, die z.T. durch größere Büro- und Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen eingestreut (Wilhelmstraße) und vielfach kreativwirtschaftliche Nutzungen durchsetzt sind. Nach Norden geht diese Struktur in großmaßstäbliche Baustrukturen über (Gerichtsviertel). Von wenigen Ausnahmen abgesehen ist der gewerbliche Besatz

² Der Einzelhandel ist Gegenstand anderer sektoraler Planungen und somit nicht Gegenstand der EWS

Plan 31: Fokusraum Innenstadt, Leitbild



kleinteilig und beschränkt sich weitgehend auf die Erdgeschosse der Wohngebäude, z.T. finden sich jedoch auch Büros oder Praxen in den Obergeschossen. Ein gesonderter Handlungsbedarf aus Sicht der EWS besteht derzeit nicht.

Im *nordöstlichen Rand* (Stöckach, Kernerviertel) stellt sich die Situation ähnlich dar wie im südwestlichen Cityrand. Es dominieren gründerzeitliche Strukturen mit überwiegend Wohnen. Gewerbliche Nutzungen (Büro, Dienstleistungen, Kreativwirtschaft) sind weitgehend untergeordnet und beschränken sich im Wesentlichen auf die Erdgeschosse, teils Obergeschosse, vereinzelt finden sie sich auch in Nebengebäuden im Hof. Mit zunehmender Entfernung von der City nehmen Schnittstellen zu rein gewerblichen Nutzungen bzw. zu ehemaligen Betrieben zu (z.B. EnBW-Areal am Stöckach). Im Bereich Stöckach, einem Stadtteil in zunehmender Veränderung, stellt das EnBW-Areal Hackstraße ein besonderes Entwicklungs- und Neuordnungspotenzial dar (Transformationsquartier zwischen Stöckach- und Hackstraße). Hier bieten sich künftig Flächenpotenziale für Wohnen und stadtverträgliches Gewerbe / Kreativwirtschaft an. Auch urbane Produktion ist in diesem (potenziellen) Wohn- und Gewerbequartier denkbar. Aktuell besteht allerdings aus Sicht der EWS noch kein konkreter Handlungsbedarf.

Europaviertel und *Hauptbahnhof* bilden den nördlichen Cityrand. Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs ist bereits weitgehend als typische City-Erweiterung entwickelt. Die dominierenden Branchen sind Finanz- und Dienstleistungswirtschaft sowie Einzelhandel (Einkaufszentrum MILANEIO). Die hier noch verbliebenen Bauflächen werden z.T. mit weiteren Büros, v.a. aber mit Hotels und Wohnungen gefüllt, wobei sich mehrere Objekte bereits im Bau befinden. Daneben finden sich weitere große Potenziale auf derzeit noch genutzten Bahnflächen, die erst nach Abschluss des Projekts Stuttgart 21 genutzt werden können. Hier sind die Planungen noch nicht abgeschlossen, der Nutzungsschwerpunkt wird hier voraussichtlich auf Wohnen liegen. Mit der Cityerweiterung ist ein neuer, zentraler Wirtschaftsstandort entstanden. Die noch vorhandenen Potenziale sollten, soweit sie für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, weiterhin vorrangig zur Entlastung der City eingesetzt werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof befinden sich die Büro- und Dienstleistungsquartiere zwischen Friedrichstraße und Jägerstraße. Auch dieser Bereich hat in den letzten Jahren deutliche Veränderungen und Erneuerungen erfahren (u.a. Neubau IHK Region Stuttgart, CityGate, Zeppelin Carré, Kronen-Carré). Einzelne Zwischennutzungen zwischen Kriegsberg- und Jägerstraße verweisen auf diesen anhaltenden Transformationsprozess. Auch hier finden sich heute noch potenzielle Raumangebote für Gründer und Kreative.

In der Summe ergibt sich ein – trotz zahlreicher quartiersbezogener Transformationsprozesse – überwiegend bestandsorientiertes Leitbild. Die Entwicklungsspielräume sind i.d.R. relativ eng, dennoch sollten die bestehenden und künftigen Transformations- und Umbauprozesse in der Innenstadt genutzt werden, auch neue Raumangebote für besondere Nutzergruppen zu initiieren und zu ermöglichen. Durch die Aufgabe des Güterbahnhofs und das Bahn- und Städtebau-Projekt Stuttgart 21 haben sich für eine Großstadt ungewöhnliche Entwicklungschancen zur Erweiterung der City ergeben. Hier sind die wesentlichen Entscheidungen jedoch bereits gefallen bzw. noch ausstehende Planungen werden auf anderer Ebene vorbereitet.

3.4.2 Sonderfall Neuplanungen im Kontext von Stuttgart 21 im Stadtbezirk Stuttgart-Nord

Im Zuge des Bahn- und Städtebauprojektes Stuttgart 21 fallen in Stuttgart-Nord Bahn- bzw. Bahnbetriebsflächen brach und werden sukzessive in den nächsten 10 – 15 Jahren neu entwickelt und aufgesiedelt. Die künftigen Baufelder (Entwicklungsflächen) A2 und A3 (beide Stuttgart-Mitte), sowie B, C1 und C2 mit einer Fläche von ca. 80 ha bilden zusammen mit dem bestehenden Nordbahnhofviertel den neuen Stadtteil Rosenstein.³ Die Flächen sind innenstadtnah gelegen und weisen Bezüge zu attraktiven Freiräumen auf (Rosensteinpark, Pragfriedhof, Unterer Schlossgarten).

Die städtebauliche Planung für den Stadtteil Rosenstein soll in einem intensiven Dialog mit der Bürgerschaft entwickelt werden, wobei der Beteiligungsprozess erst begonnen hat. Insofern sind die städtebaulichen Konzepte für die einzelnen Quartiere und ihre Nutzungsausrichtung noch offen.

Allerdings zeichnet sich ab, dass für alle Baufelder eine überwiegend gemischte und verhältnismäßig kleinteilige Nutzungsstruktur angestrebt wird. Aufgrund der Größenordnung der künftigen Baufelder und -blöcke ergeben sich hier Entwicklungspotenziale für Wirtschaftsflächen von gesamtstädtischer Bedeutung, die für unterschiedliche Nutzungen von Interesse sein können.

- Kultur- und Kreativwirtschaft: Interessant dürften v.a. Standorte im Umfeld der Wagenhallen (Baufeld C1) sein, da hier bereits entsprechende Ansätze bestehen. Denkbar sind aber auch andere Standorte mit Umnutzungspotenzial.
- Bürodienstleistungen: Für Bürostandorte bieten sich verschiedene Standorte an, insbesondere jedoch im Baufeld

³ Die Baufelder A1, A2 und A3 befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Hauptbahnhofs und sind teilweise (A1) bereits entwickelt.



Abb. 23 Entwicklungsflächen Rosenstein (Stuttgart 21), Stuttgart-Nord

C2, das fast unmittelbar an die City Prag angrenzt, sowie das Umfeld des neuen Stadtbahn-Haltes Mittnachtstraße.

- Klein- und Kleinstbetriebe: Die Baufelder bieten sich für neue Formen der Mischung und gemischt genutzte Quartierstypen an, etwa für kleinteilige Mischnutzung in Gebäuden, so dass sich neue Flächenangebote für Klein- und Kleinstbetriebe ergeben können.
- Neue Arbeitsformen: Die Neuentwicklung bietet die Chance, neue Formen des (Zusammen-) Arbeitens baulich zu interpretieren und zu integrieren (z.B. Coworking-Spaces, FabLabs).

Die Neuplanung im Rosenstein bietet die Chance, neue, urbane Quartiere zu entwickeln, in denen unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen einen wesentlichen Beitrag zur städtebaulichen Qualität leisten.

3.4.3 Weitere Arbeitsstättengebiete im Teilraum Mitte

Im Teilraum Mitte befinden sich neben dem Fokusraum Innenstadt und den Neubaufeldern von Stuttgart 21 weitere Arbeitsstättengebiete, wobei es sich meist um kleine, von Wohnen umschlossene Standorte und überwiegend hybride Gewerbequartiere handelt.⁴

⁴ Die im Bezirk Ost gelegenen Arbeitsstättengebiete ehem. Schlachthof / Güterbahnhof Gaisburg und Näher Straße wurden aufgrund ihrer räumlichen Bezüge dem Teilraum Neckar zugeordnet.

Stuttgart-Nord, Löwentorzentrum: Relativ kleiner, monosstrukturierter Bürostandort mit rd. 150.000 m² Büroflächen, mit dessen Entwicklung in den 1970er Jahren begonnen wurde. Es besteht kein Handlungsbedarf, allerdings stammt ein großer Teil der Gebäude aus den 1980er Jahren und weist zu Teilen einen Modernisierungsbedarf auf. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Baufläche S 21 / C2 an. Die Entwicklung auf diesem Baufeld kann genutzt werden, um das Löwentorzentrum besser in sein Umfeld zu integrieren.

Stuttgart-Nord, Rosensteinstraße: Sehr gut erschlossenes Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte und hohem Anteil von Büros und Dienstleistungen. Im Gebiet befinden sich noch einige Brachen (z.B. ehem. Südmilch), für die überwiegend Misch- oder Wohnnutzung vorgesehen ist. Handlungsbedarf im Kontext der Entwicklung Rosenstein.

Stuttgart-Ost, Poststraße: Sehr kleiner Standort (0,5 ha) mit nur zwei Grundstücken (Handwerk, Einzelhandel). Kein Handlungsbedarf.

Stuttgart-Ost, EnBW Standort Stöckach: Der Standort (EnBW-Areal Hackstraße) wurde fast ausschließlich von EnBW genutzt (Büro- und Sonderbauten) und ist weitgehend von Wohnen umschlossen. EnBW hat einen Teil der Funktionen bereits abgezogen und Teilflächen an Dritte vermietet. Die weitere Perspektive ist unklar. Mittel- bis langfristig wird – analog zur Darstellung im FNP – die Entwicklung eines gemischten, urbanen Stadtquartiers angestrebt. Gewerbliche Anteile werden insbesondere durch die Kreativwirtschaft, die urbane Produktion und die lokale Ökonomie in Anspruch genommen.

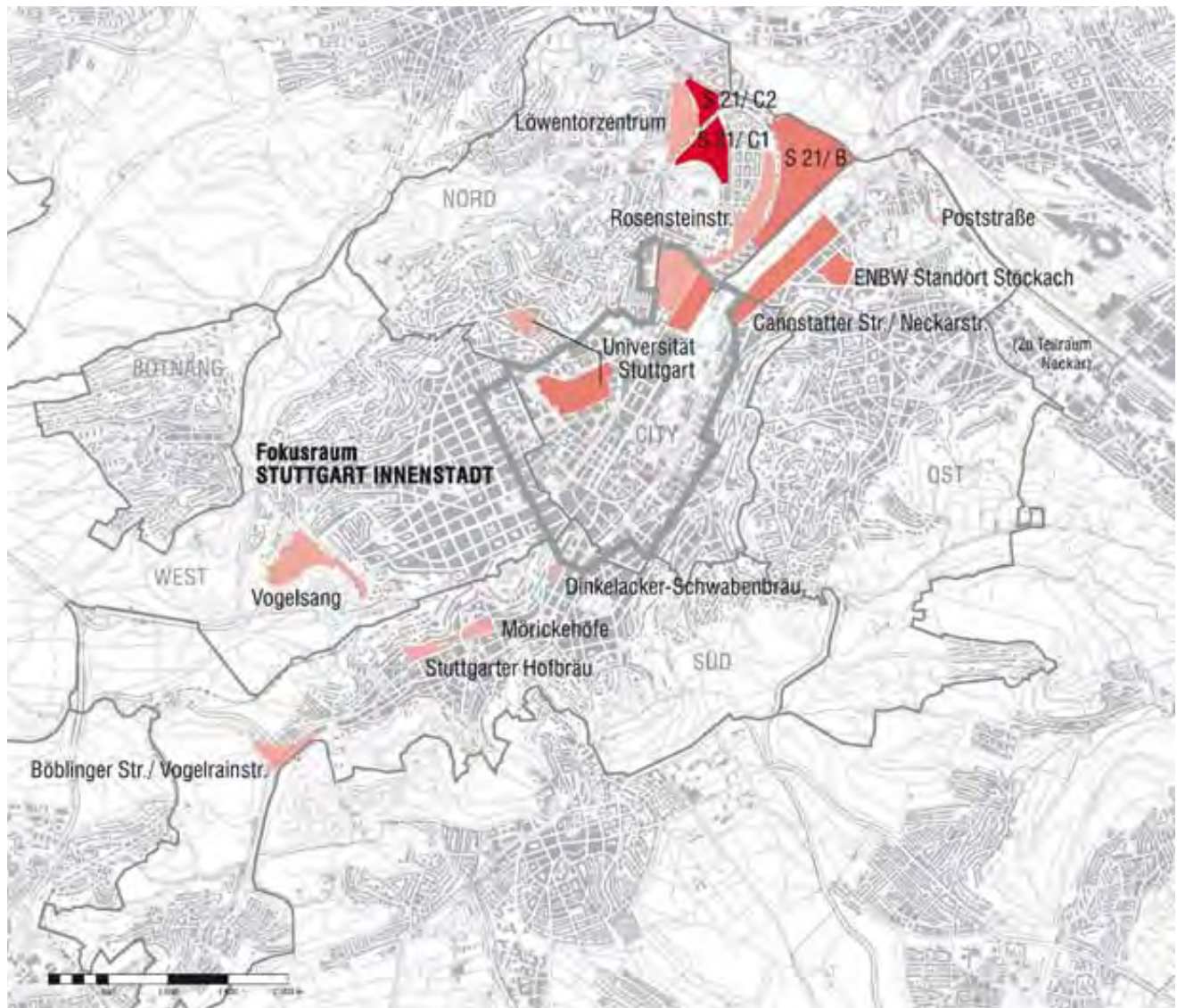
Stuttgart-Ost, Cannstatter Straße / Neckarstraße: In dem z.T. sehr zentral gelegenen, langgestreckten Band zwischen den beiden Straßen findet sich eine Mischung aus öffentlichen Einrichtungen (z.B. Amtsgericht), sonstigen Bürogebäuden, Einzelhandel, kleineren Hotels und Kfz-Betrieben. Mittel- bis langfristig ist eine Aufwertung und Nachverdichtung anzustreben.

Stuttgart-Süd, Dinkelacker / Schwabenbräu: Solitärer, in Wohnen eingebetteter Brauereistandort, der nicht zur Disposition steht. Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.

Stuttgart-Süd, Stuttgarter Hofbräu: Solitärer, in Wohnen eingebetteter Brauereistandort, der nicht zur Disposition steht. Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.

Stuttgart-Süd, Mörikehöfe / Medienhaus Stuttgart: Relativ kleines Quartier, das zu Teilen durch Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft, ansonsten durch öffentliche Einrichtungen genutzt wird (Universität Stuttgart, Statistisches Landesamt). Langfristig ist ein Ausbau als Standort

Plan 32: Teilraum Mitte, Handlungsbedarf



Der Handlungsbedarf bezieht sich vorrangig auf die Aktivierbarkeit von Flächen.

Die Flächen S21/ B und S21/ C1 des Stadtentwicklungsprojektes Rosenstein dienen überwiegend dem Wohnen; nur in einzelnen Teilquartieren sollen gemischt genutzte Strukturen entwickelt werden.

der Kreativwirtschaft denkbar, ein besonderer Handlungsbedarf besteht aktuell nicht.

Stuttgart-Süd, Böblinger Straße / Vogelrainstraße: Isoliert gelegener, heterogen strukturierter Standort (Betriebshof der SBB, Einzelhandel, Schule, Logistik), wobei die unterschiedlichen Nutzungen kaum in einer Beziehung zueinander stehen. Die Bebauung ist überwiegend modern und zweckmäßig, aktuell besteht kein Handlungsbedarf.

Stuttgart-West, Vogelsang / Westbahnhof: Isoliert gelegenes, relativ kleinteilig strukturiertes Gewerbegebiet. Die Nutzung wird weitgehend durch kleinere Betriebe (Handwerk / Lokale Ökonomie) und durch Einzelhandel (v.a. Discounter) geprägt. Ein weiteres Einsickern von Einzelhandel sollte vermieden werden, ansonsten besteht kein Handlungsbedarf.



Teil IV: Leitprojekte

Die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart enthält 16 Leitprojekte zu unterschiedlichen Ziel- und Problemstellungen aus den einzelnen Handlungsfeldern. Die Bandbreite reicht von vorgesehenen Modellvorhaben bis zu einzelnen organisatorischen Maßnahmen. Die Leitprojekte dienen unter anderem der Konkretisierung und Untersetzung der genannten Ziele und der Umsetzung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart.



Sicherung der gewerblichen Flächenkulisse



Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Industrie- und Gewerbegebieten



Standorte für Wohnen und Arbeiten (Neue Mischgebiete)



Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbepark (CAMPUS)

Insgesamt sechs Leitprojekte setzen vorrangig auf **städtebauliche bzw. stadtplanerische** Ansätze und Instrumente wie z.B. die Sicherung der Flächenkulisse oder die Weiterentwicklung und Qualifizierung von einzelnen Quartieren.



Weiterentwicklung von Wissens- und Wissenschaftsquartieren



Urbanisierungsstrategien in tertiären Gewerbegebieten



Kommunales Flächenentwicklungsmanagement (FEM)



Gebietsmanagement / Standortinitiativen

Bei vier Leitprojekten stehen v.a. **Management- und kommunikative Ansätze** im Vordergrund, etwa zur Aktivierung von Flächenpotenzialen oder zum nachhaltigen Umbau von Quartieren im Bestand. Diese Leitprojekte erfordern i.d.R. eine sehr enge Kooperation zwischen der Verwaltung und den Akteuren vor Ort.



Nachhaltiger Umbau von Industrie- und Gewerbequartieren im Bestand



Mobilitätsmanagement für größere Industrie- und Gewerbequartiere und Unternehmen



Technologie und Gründerzentren / Zentren für die Kreativwirtschaft



Modellstandorte Urbane Produktion

Die Entwicklungskonzeption sieht ferner drei konkrete **Modellvorhaben** vor (verdichtetes Bauen, Technologie- und Gründerzentren sowie urbane Produktion), Vorhaben, die im Erfolgsfall als Referenzobjekte für weitere Entwicklungen dienen können.



Logistikflächenkonzept für die (Metropol-) Region Stuttgart



Flächen- und Infrastruktureffizienz für durch Bahn und Schiff erschlossene Grundstücke (Gewerbeflächenmanagement Bahn-Schiff)



Infrastruktur-Ausbau der Breitbandversorgung in Gewerbegebieten



Interkommunale Gewerbegebiete und Standortentwicklungen

Im Hinblick auf die regionale bzw. interkommunale Kooperation werden vier Leitprojekte vorgesehen, wobei sich zwei Projekte bereits in der Start- bzw. Vorbereitungsphase befinden. Ähnlich wie bei einigen für das Stadtgebiet vorgesehenen Projekten ist das Gelingen auch vom Interesse der jeweiligen Partner abhängig.

4.1 Leitprojekte mit Schwerpunkt Stadtplanung und Städtebau

Den hier zusammengefassten Leitprojekten ist gemeinsam, dass vorrangig auf städtebauliche Instrumente aufgebaut wird, etwa im Rahmen der Flächensicherung, der Überprüfung von Bebauungsplanung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung oder der Weiterentwicklung bestimmter Quartiere.



4.1.1 Sicherung der gewerblichen Flächenkulisse

Handlungsfeld:

Flächensicherung

Ziele:

Sicherung und Ausbau der bestehenden gewerblichen Kulisse durch vorhandenes Instrumentarium (FNP, BP), im Einzelfall strategischer Flächenerwerb gewerblicher Grundstücke

Status:

Ausbau des bereits implementierten Instrumentariums

Zielsetzung

Die heute bestehende gewerbliche Flächenkulisse ist zu sichern und zur Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Stuttgart an sinnvollen Stellen auszubauen. Als wachsende Region und als Wirtschaftsraum mit anhaltendem Siedlungsdruck ist Stuttgart Zentrum eines dynamischen, innovations- und wirtschaftsstarke, industriell geprägten Ballungsraumes. Stuttgart weist – gegenüber anderen deutschen Metropolen – insbesondere eine enge Verzahnung und gegenseitige Abhängigkeit der Dienstleistungsbranchen von und mit der Industrie auf (Industrie- und Dienstleistungsnetzwerk mit den Automotive- und Produktionstechnikclustern als Leitbranchen). Darüber hinaus gilt es, auch an den Rändern des Industrie-Dienstleistungsnetzwerkes verstärkt neue produktive Technologien, Produkte und Geschäftsfelder marktfähig zu entwickeln.

Der Strukturwandel innerhalb der Industrie schreitet seit Jahren kontinuierlich voran. Doch in Stuttgart bedarf es auch weiterhin klassisch geprägter Industrie-, Logistik- und Gewerbegebiete, in denen auch „gestört“ werden darf. Daraus ergibt sich die zentrale Aufgabe, Industrie- und Logistikflächen sowie dezentral gelegene Gewerbeflächen nachhaltig zu sichern. Zudem braucht es flankierende Maßnahmen zur Sicherung des Wirtschaftsstandorts bzw. der Wertschöpfung in Stuttgart.

Angesichts der geringen Gewerbeflächen in städtischem Eigentum ist die Landeshauptstadt Stuttgart derzeit oft nicht in der Lage, kleineren und mittleren Unternehmen oder auch Firmen, die größere zusammenhängende Flächen benötigen und suchen, entsprechende Angebote machen zu können. 2011-2014 gingen bei der städtischen Wirtschaftsförderung An- und Nachfragen von Gewerbebetrieben nach insgesamt ca. 84 ha Gewerbegrundstücken ein (ohne Nachfragen nach Handels- und Logistikflächen, Hotels), davon ca. 45 ha für gemischte Flächen (Produktion und Büro). Nachfragen, deren Erfüllung in Stuttgart im Sinne der Wirtschaftsförderung wäre, kamen zu einem großen Teil von mittelständischen Unternehmen mit Produktion und Handwerksbetrieben. Die Flächennachfrage bewegt sich für Grundstücke zwischen 1.000 m² und 5 ha. Gesucht und bevorzugt werden Grundstücke mit guter Verkehrsanbindung (Straße und ÖPNV).

Ansatz

Die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Flächenkulisse erfolgt i.d.R. über die Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) und die Festsetzungen in den einzelnen gebietsbezogenen Bebauungsplänen (B-Plänen). Desweiteren können (im Einzelfall) durch den strategischen Flächenerwerb gewerbliche Flächen vorgehalten bzw. gezielt gesichert werden, um diese im Bedarfsfall aktivieren zu können (z.B. für die spezifische Ansiedlung von gewünschten Unternehmen oder für die Verlagerung von Unternehmen an andere Standorte zwecks gezielter Standortentwicklung und Profilierung von Einzelgebieten).

Zentral ist der Ansatz, die gewerbliche Flächenkulisse gegenüber konkurrierenden Nutzungen zu sichern. D.h. keine Änderungen der FNP-Kulisse zulasten gewerblicher Nutzungen, eine klare Kommunikation zur Vermeidung von Spekulation sowie die Nutzung der – relativ geringen – Spielräume durch Flächenkonversion (z.B. EnBW-Kohlelager Gaisburg) zur Erweiterung der gewerblichen Flächenkulisse – auch im Hinblick auf reale Flächenabgänge (z.B. Bludenzer Straße/ Bregenzer Straße, Feuerbach).

Ein Erwerb von Flächen im Einzelfall durch die Stadt und eine sinnvolle Sicherung städtischer Flächenpotenziale, um mittel- und langfristig adäquatere Flächenangebote bereitzustellen und zielbringend vermarkten zu können, wird auch im Hinblick auf die Aktivierung der in der Zeitstufenliste Gewerbe 2014 dargestellten Flächenpotenziale als sinnvoll angesehen. Daher sollte auch ein Erwerb von aufgegebenen Gewerbearealen durch die Stadt im Sinne einer Gewerbeflächen-Bevorratung und –Projektentwicklung aktiver betrieben werden.



Mercedes-Benz Werk Untertürkheim (Daimler-Stammwerk), Stuttgart-Untertürkheim

Der Zwischenerwerb von Gewerbeflächen zur Bevorratung und zum späteren Weiterverkauf kann im Einzelfall eine Lösung sein, wobei hier dann die Vorhaltung und Reservierung der Flächen und nicht die schnelle Vermarktung im Vordergrund stehen muss. Es müsste deshalb bereits vor dem Erwerb ein Konsens zwischen Verwaltung und Politik hergestellt werden, dass ggf. größere Areale auch über einen längeren Zeitraum vorgehalten werden können. D.h., dass die Grundstücke nicht sofort wieder dem Markt zugeführt werden, auch wenn dadurch Kaufpreisgewinne schnell realisiert und die Vorhaltekosten niedrig gehalten werden könnten. Vielmehr muss die oberste Priorität bei der Verwertung der Bauplätze der Erhalt oder Zugewinn weiterer zukunftsfähiger Arbeitsplätze sein. Das Beispiel STEP Unterer Grund in Stuttgart-Vaihingen zeigt, dass die auch mittel- bis langfristige Vorhaltung von Flächen und die gezielte Vermarktung zu einer deutlichen Aufwertung des Standorts beitragen können.

Anwendungs- bzw. Umsetzungsoptionen

Je nach Sicherungsbedarf einzelner spezifischer Zielgruppen bilden sich unterschiedliche räumliche Schwerpunkte heraus. Die Sicherung von Flächen für spezifische Zielgruppen erfordern spezifische Maßnahmen.

Zur *Sicherung der industriellen Anker* in den traditionellen Industrie- und Gewerberäumen Stuttgarts ist es erforderlich, heranrückende Wohnnutzung an 24-Std.-Betriebe zu verhindern und großmaßstäbliche Strukturen zu sichern. Desweiteren sollte eine Preisdämpfung der Gewerbegrundstücke, z.B. durch Ausschluss von Einzelhandel, erfolgen – wie schon vielfach durch neue aufgestellte spezifische B-Pläne zum Ausschluss oder Einschränkung von Einzelhandel geschehen. Ausgenommen sind Kleinflächen als Versorgungsangebote in den größeren Gewerbequartieren. Ein Zuwachs an Büroflächen sollte demgegenüber möglichst innenstadtnah erfolgen, um den Entwicklungsdruck auf GI-Flächen zu mindern. Eine klare Kommunikation kann Spekulation vermeiden helfen. Zur Sicherung von

industriellen Ankern bieten sich im Neckartal, in Feuerbach, Zuffenhausen, Weilimdorf, oder im Wallgraben West und Ost (Synergiepark Vaihingen-Möhringen) räumliche Schwerpunkte.

Für die *Flächensicherung für die Zielgruppe(n) Kreativwirtschaft/ Gründer / KMU* sind vor allem kleinmaßstäbliche Strukturen und günstige Nachnutzungsoptionen geeigneter Bausubstanz (Mietflächen) erforderlich. Eine Preisdämpfung sollte auch hier z.B. durch Ausschluss von Einzelhandel bzw. differenzierte B-Pläne (in einem urbanen Umfeld) stattfinden. Vermieden werden sollten ggf. städtebauliche Maßnahmen mit preiserhöhender Wirkung. Wichtig auch hier die Herausbildung einer kritischen Masse durch räumliche Konzentration. Räumliche Schwerpunkte liegen hier in den Innenstadt(rand)bezirken, in Bad Cannstatt und Feuerbach.

Kleinmaßstäbliche Quartiersstrukturen sind auch für die *Sicherung des Handwerks und der Lokalen Ökonomie* sinnvoll. Auch hier gilt, die Nachnutzung geeigneter Bausubstanz (Mietflächen) zu ermöglichen. Eine Preisdämpfung sollte auch hier durch Ausschluss von Einzelhandel bzw. differenzierte B-Pläne erfolgen. Städtebauliche Maßnahmen mit preiserhöhender Wirkung sollten ggf. vermeiden werden. Mischgebiete sind – zwecks Erhalts der gewerblichen Teilnutzung – nachhaltig zu sichern. Räumliche Schwerpunkte für Handwerk und Lokale Ökonomie befinden sich an den Rändern von Industrie- und Gewerbegebieten, an Inselstandorten, und in Mischgebieten (außerhalb der EWS-Kulisse).

Aufgrund des angestrebten, auf den Einzelfall bezogenen Ansatzes für einen Erwerb gewerblicher Flächen (potenziale) durch die Stadt kann nur bedingt von einer „aktiven Liegenschaftspolitik“ gesprochen werden. Der Zwischenerwerb von Flächen zwecks späterer Entwicklung, Vermarktung und Weiterveräußerung dient somit nicht der Anlage eines „Flächenpools“ verfügbarer gewerblicher Potenziale, sondern der spezifischen, auf die jeweilige Situation bezogenen Verfügbarkeit einer oder mehrerer Flächen (Grundstücke) für eine gesonderte Unternehmensansiedlung oder -verlagerung zur Aktivierung eines Gewerbestandes. Vor diesem Hintergrund können an dieser Stelle keine konkreten Grundstückspotenziale benannt werden – ungeachtet einzelner bekannter und geeigneter Flächenoptionen. Einzelne Beispiele in der jüngeren Vergangenheit machen aber deutlich, dass eine kommunale Liegenschaftspolitik sehr aktiv und flexibel agieren muss, um den spezifischen Herausforderungen der Unternehmen und der jeweiligen Standortbedingungen gerecht zu werden.



4.1.2 Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Industrie- und Gewerbegebieten

Handlungsfeld:

Erhöhung der Flächeneffizienz

Ziele:

Identifizierung von Flächeneffizienzstrategien (Nachverdichtungsansätze, Anpassung Planungsrecht in Transformationsquartieren)

Status:

Überprüfung Planungsrecht und Ausnutzungsgrad, Identifizierung von Transformationsquartieren

Zielsetzung

Im Rahmen der EWS sollen geeignete Flächeneffizienzstrategien identifiziert werden. U.a. sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Arbeitsstätten- bzw. Industrie- und Gewerbegebieten geprüft werden. Durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung oder der Gebäudehöhen, sei es durch bessere Ausnutzung der planungsrechtlichen Kulisse im Bestand, sei es künftig durch Erweiterung der planungsrechtlichen Spielräume und Ausnutzungsmöglichkeiten könnte – gebietsbezogen – eine höhere Flächeneffizienz erreicht werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effektivere Flächennutzung in Industrie- und Gewerbegebieten sind dafür zu schaffen. Dazu sollen die existierenden planungsrechtlichen Grundlagen (Bebauungspläne) mit dem Ziel der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung überprüft und angepasst werden.

Ansatz

Durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung oder der Gebäudehöhen, sei es durch bessere Ausnutzung der planungsrechtlichen Kulisse im Bestand, sei es künftig durch Erweiterung der planungsrechtlichen Spielräume und Ausnutzungsmöglichkeiten könnte – gebietsbezogen – eine höhere Flächeneffizienz ermöglicht werden. Im Vorfeld ist eine erste Überprüfung der B-Pläne der Industrie- und Gewerbegebiete erfolgt. In vielen Bereichen besteht bereits ein hohes Maß der baulichen Nutzung oder eine Gebäudehöhe von 20 und mehr Metern, die von den Unternehmen teilweise nicht ausschöpft werden. Das je nach Örtlichkeit ermittelte mittlere bis hohe Verdichtungspotenzial ist durch Beratung, Flächenaktivierung und Neuordnung von Teilbereichen in einigen Quartieren zu nutzen. Eine Aufstellung von Bebauungsplänen zur intensiveren Ausnutzung bzw. zur Entwicklung und Erschließung von Gewerbeflächen ist – aus derzeitiger Sicht – lediglich in einzelnen Gewerbequartieren erforderlich. In einzelnen Transformationsquartieren ist darüber hinaus eine Neufestsetzung der Mindesthöhe von Gewerbebauten in Industrie- und Gewerbegebieten zu prüfen.



SynergiePark Stuttgart, Stuttgart-Vaihingen/Möhringen

Anwendungs- bzw. Umsetzungsoptionen

Nach erster Überprüfung von Gewerbestandorten und Planungsrecht wird deutlich, dass die in den bestehenden Arbeitsstätten- bzw. Industrie- und Gewerbegebieten festgesetzten Maße der baulichen Nutzung i.d.R. hoch angesetzt und ausreichend sind. In einzelnen Bereichen werden die festgesetzten Maße aber nicht hinreichend ausgeschöpft. In einzelnen Fällen besteht ein konkreter Anpassungsbedarf von Bebauungsplänen zur Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung oder der Gebäudehöhen (Planerfordernis):

- Voltastraße / Neckartalstraße (Bad Cannstatt)
- Fasanenhof Ost (Möhringen, im Verfahren)
- Untere Waldplätze (Vaihingen, im Verfahren)
- div. Porsche-Areale (Zuffenhausen, im Verfahren)

Überprüfung neu festzusetzender Mindesthöhen von Gewerbebauten in Transformationsgebieten (z.B. Transformation zu Bürostandorten), z.B.:

- Feuerbach-Ost (Feuerbach)
- Güterbahnhof Feuerbach (Feuerbach)
- Flachter Str. / Korntaler Landstr. (Weilimdorf)
- Ludwigsburger Straße (Scheer-Areal) (Zuffenhausen)
- Schwieberdinger Straße (Zuffenhausen)
- Zahn-Nopper-Straße (Zuffenhausen)
- Ehem. Güterbahnhof Feuerbach (Feuerbach)
- Pragstraße (Bad Cannstatt)
- Wangen-Nord (Wangen)
- Heiligenwiesen / Hedelfinger Straße (Wangen/Hedelfingen)



4.1.3 Standorte für Wohnen und Arbeiten (Neue Mischgebiete)

Handlungsfelder:

Urbanisierung, Flächenangebote für besondere Zielgruppen

Ziele:

Erhalt von Gewerbe und Handwerk in festgesetzten Mischgebieten, Entwicklung von differenzierten Mischgebietstypen/ -quartieren, Testentwürfe, Förderung von kultur- und kreativwirtschaftlichen Standortkonzepten

Status:

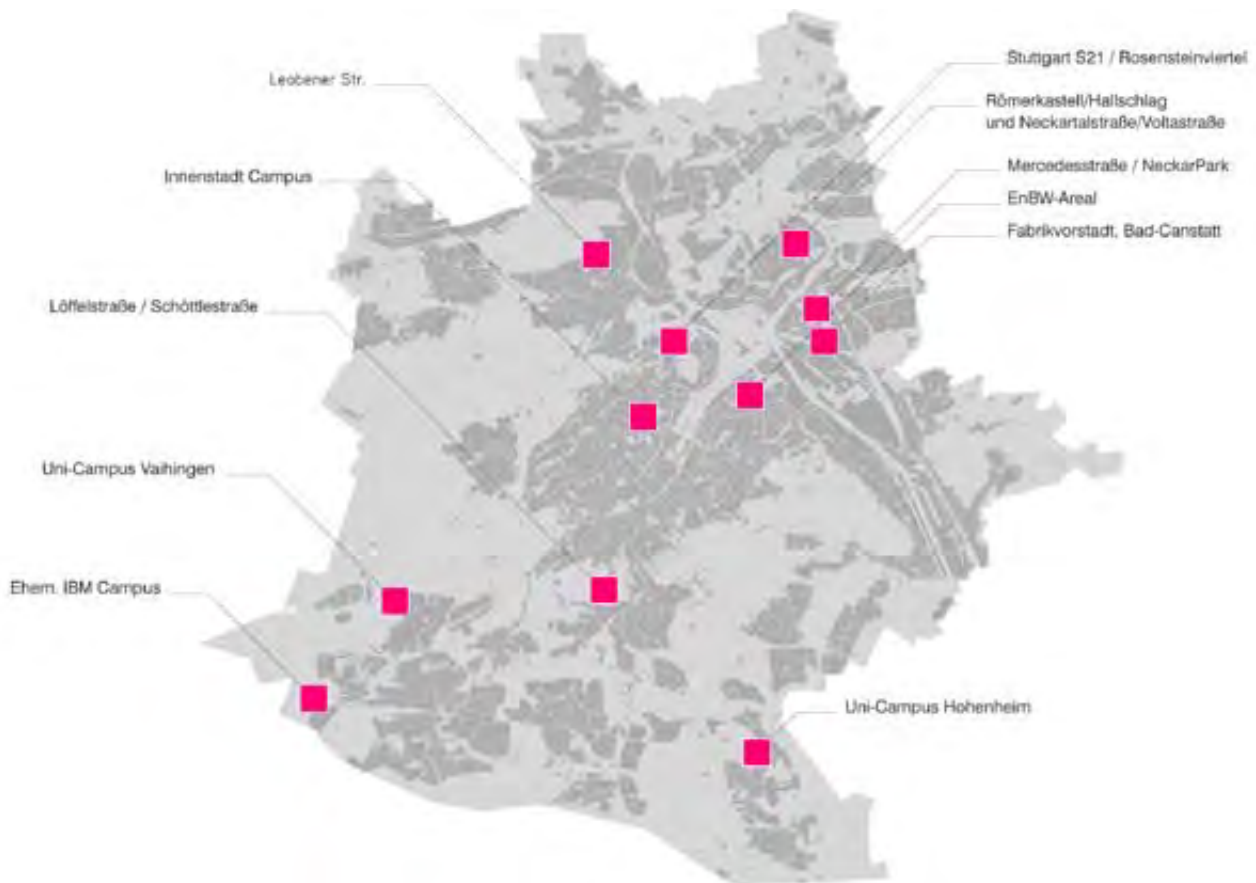
Projektidee

Zielsetzung

Stuttgart und die Region bieten eine einzigartige Verbindung aus attraktiven Naturlandschaften, Urbanität und kultureller Vielfalt. Eine hohe Lebensqualität erfordert eine differenzierte Raumkulisse, bedarf attraktiver öffentlicher Räume. Zudem erzeugen erhöhte Ansprüche neue Flächen-

bedarfe. Eine konsequente Politik der Innenentwicklung ist ohne gemischt genutzte Quartiere nicht vorstellbar. Eine enge Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten kann in erheblichem Maß zu bunter Vielfaltigkeit und hoher Integrationskraft von Stadtquartieren beitragen. Zunehmend werden innovative Ansätze und Perspektiven für gemischt genutzte Quartiere und hybride Nutzungskonzepte erforderlich, die die angestrebte Schaffung attraktiver, kompakter Siedlungsmuster mit zukunftsweisenden ressourceneffizienten Strukturen unterstützen.

Neben dem Erhalt der Gewerbenutzung in der bestehenden (und planungsrechtlich festgesetzten) Mischgebietskulisse stehen mit der Transformation ehemaliger Bahn- und Gewerbeflächen Entwicklungsoptionen offen. Diese Areale sind in die bestehenden Wohn-, Misch- und Arbeitsquartiere im Zuge einer integrierten und umfassenden Stadtteil- und Quartiersentwicklung einzubetten. Es bietet sich die Entwicklung von differenzierten Quartierstypen mit unterschiedlicher Mischung von Wohnen und Arbeiten an; in diesem Zuge können auch kultur- und kreativwirtschaftliche Standortkonzepte gefördert werden.



Standortoptionen Wohnen und Arbeiten / Neue Mischgebiete



ENBW Areal Hackstraße/ Stöckach, Stuttgart-Ost



Transformationsquartier Schieblock, Rotterdam

Ansatz

Angesichts von Flächenknappheit und daraus resultierenden Verdrängungsprozessen ist es notwendig, Flächen für stadtverträgliches Gewerbe und neue produktiv-kreative Arbeitsformen (urbane Produktion/ urbanes Handwerk/ Kreativwirtschaft) durch die Sicherung von bestehenden Mischgebieten und die Entwicklung von neuen Standorten mit unterschiedlichen Mischungen von Wohnen und Arbeiten auf verschiedenen Maßstabsebenen (Quartier, Block, Haus) im Sinne eines „Marktes der urbanen Mischung“ zur Verfügung zu stellen.

Innovative Ansätze für gemischt genutzte Quartiere und hybride Nutzungskonzepte könnten entscheidende Impulse für die Transformation ehemaliger Bahn- und Gewerbeflächen und die Einbettung bestehender Wohn-, Misch- und Arbeitsquartiere in eine umfassende Quartiers- oder Stadtteilentwicklung geben. Vor dem Hintergrund der angekündigten Novellierung der BauNVO und der sich abzeichnenden Einführung eines neuen Gebietstyps „Urbanes Gebiet“ im Bauplanungsrecht (s. 127. Bauministerkonferenz (BMK) vom 29. – 30. Oktober 2015 in Dresden) könnten solche Ansätze in Zukunft nicht mehr nur ausschließlich im Rahmen von Pilotprojekten umsetzbar sein.

In Bezug auf die spezifischen Anforderungen an Wirtschaftsflächen in Stuttgart bietet die Entwicklung von Mischgebieten neuen Typs Anknüpfungspunkte für die Integration von kultur- und kreativwirtschaftlichen Standortkonzepten sowie die Ausweisung von Modellstandorten für Urbane Produktion in gewerbegeprägten Mischgebieten (urbaner Kontext) und in Randbereichen/ Übergangsbereichen von Gewerbe- und Mischgebieten (gewerbegeprägter Kontext).

Anwendungs- und Umsetzungsoptionen

Geeignete Flächen und Standorte finden sich überwiegend in den Innenstadtbezirken sowie bedingt auch in Bad Cannstatt und Feuerbach. Flächen für die Entwicklung neuer Mischgebiete und Mischgebietstypen finden sich insbesondere in den künftigen Entwicklungsflächen (Stuttgart S21/ Rosensteinviertel und NeckarPark), aber ggf. auch in weiteren, teils zukünftigen Transformationsquartieren (z.B. Umfeld Feuersee Stuttgart-West, Fabrikvorstadt Bad Cannstatt, Neckarvorstadt Bad Cannstatt, EnBW-Areal Hackstraße/ Stöckach, oder auch Bludenzer Straße/ Bregenzer Straße Feuerbach). Auch ergeben sich mittelfristig durch die Verlagerung der innerstädtischen Allianz-Quartiere nach Vaihingen (SynergiePark) weitere Neuordnungspotenziale für gemischt genutzte Quartiersentwicklungen (Wohnen und Arbeiten).

Im Weiteren sollten die identifizierten potenziellen Standortbereiche für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten im bestehenden Stadtkontext sowie neue Standortoptionen für Neue Mischgebiete vertieft untersucht und Standortkonzepte mit differenzierten Mischgebietstypen (unterschiedliche Kombinationen von Wohnen und Arbeiten) für ausgewählte Teststandorte entwickelt werden. Dabei sind die Gewerbeanteile quantitativ und qualitativ flächenkonkret zu bestimmen.



4.1.4 Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbepark (CAMPUS)

Handlungsfelder:

Flächenangebote für besondere Zielgruppen, Flächenaktivierung

Ziele:

Schaffung weiterer profilierter Forschungs- und Technologiestandorte im Sinne eines STEP (II, III...)

Status:

Projektidee

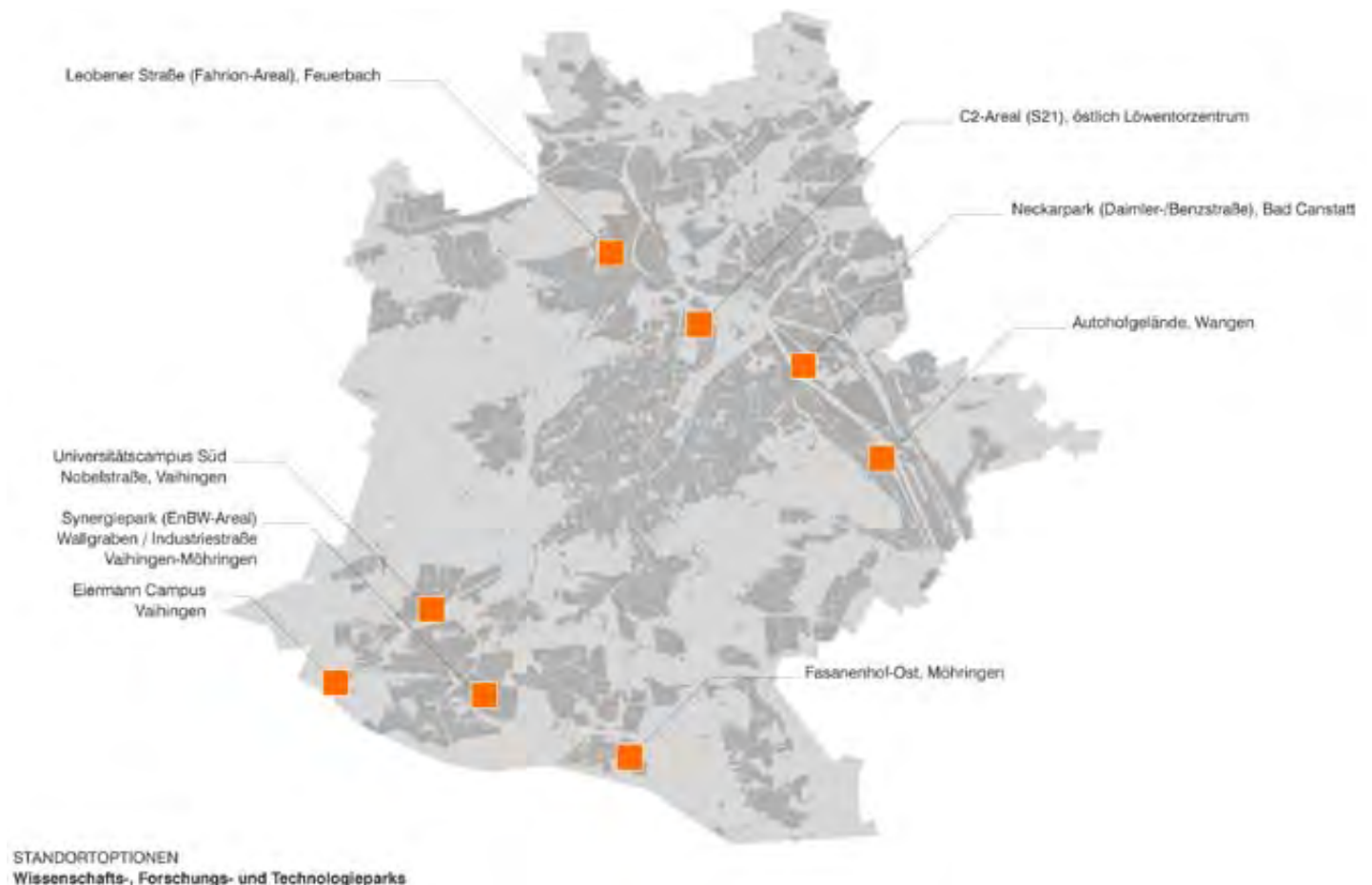
Zielsetzung

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 dient als blueprint für weitere wissensorientierte Standortentwicklungen. Die Entwicklung des STEP erfolgte als gemeinsames Projekt der Stadt Stuttgart und der L-Bank. Der STEP Unterer Grund bietet ideale Voraussetzungen für

technologieorientierte Unternehmen. Das Parkmanagement der STEP GmbH berät Firmen und unterstützt sie mit einem integrierten Management- und Dienstleistungskonzept. Der Standort selbst hat eine rasante Entwicklung hinter sich und ist fast vollständig aufgesiedelt.

Auf einer Fläche von rd. 12 ha haben sich neben zahlreichen IT- und Technologieunternehmen, Gründerfirmen und wissensorientierten Consultingfirmen und Dienstleistern auch Forschungsinstitute und -einrichtungen vom Campus Vaihingen der Universität Stuttgart angesiedelt, so u.a. Teile des Instituts für Luft- und Raumfahrt (ILR) oder der benachbarten Fraunhofer Gesellschaft. Das Zentrum für Solarenergie und Wasserstoffforschung (ZSW) ist zwischenzeitlich realisiert. Damit ist die Quartiersentwicklung weitgehend abgeschlossen; lediglich ein Baufeld mit einer Größe von 4.000 m² ist derzeit noch verfügbar.

Vor diesem Hintergrund soll der Ansatz des Stuttgarter Engineering Parks (STEP) weiterentwickelt werden. Weitere potenzielle Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbeparks





Stuttgart Engineering Park (STEP), Stuttgart-Vaihingen

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 den Bereichen Forschung + Entwicklung (F+E), IT, Dienstleistungen und erzeugt darüber hinaus mehr Flächeneffizienz durch Stapelung von Unternehmen. Die Bereitstellung von Flächen und hochwertigen Infrastrukturangeboten (integriertes Management- und Dienstleistungskonzept, Dienstleistungsinfrastruktur, Kommunikationsnetze, Konferenzzentrum) stärkt letztlich den Wirtschafts-, Forschungs- und Wissenschaftsstandort Stuttgart.

Ansatz

Die Weiterentwicklung des bisherigen STEP-Ansatzes soll auch den Kooperationsgedanken zwischen Wissenschaft, Forschung und Unternehmen, wie er sich bspw. im Projekt ARENA 2036 auf dem Universitätscampus Stuttgart-Vaihingen abbildet, verstärken und ausbauen. Denkbar sind durchaus mehrere Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbeparks (INNOVATIONSCAMPUS) mit ggf. eigener



Wissens- und Forschungsquartier RDM Campus, Rotterdam

Profilierung, die in der jeweiligen Nachbarschaft von großen Unternehmen oder Wissenschaftsstandorten angesiedelt werden könnten – eine Flächenverfügbarkeit für ein entsprechendes Quartier vorausgesetzt.

Der STEP-Ansatz – als blueprint für neue Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbeparks (INNOVATIONSCAMPUS) – lässt sich folgendermaßen skizzieren:

Neben repräsentativen Büro- und Laborgebäuden und Spezialimmobilien, die auf Bedürfnisse einzelner Firmen zugeschnitten werden können, bietet das integrierte Management- und Dienstleistungskonzept des Parkbetreibers, der STEP GmbH, eine attraktive Dienstleistungsinfrastruktur mit Restaurant, Kindertagesstätte, Fitness-Studio, Reisebüro, Bistro, Friseur, Mini-Markt, Textilreinigung, Bank und weiteren Angeboten. Desweiteren stehen ein Konferenzzentrum mit drei Konferenzräumen, eine VIP-Lounge, ein boardroom sowie ein Saal (Kubus) für bis zu 650 Personen zur Verfügung. Leistungsfähige Kommunikationsnetze und Anbindung über Glasfaserkabel an die Universität Stuttgart und an das Forschungsnetz Baden-Württemberg (Bellevue) sind gegeben. Die unmittelbare Nähe zum Universitätscampus Vaihingen begünstigt zudem Kooperationen und Synergien mit Forschungseinrichtungen. Ein attraktives Freiraumkonzept mit einer Piazza in der Mitte des Gewerbeparks rundet schließlich das ideale work environment für Unternehmen und Beschäftigte ab.

Anwendungs- bzw. Umsetzungsoptionen

Als potenzielle Bereiche für die Standortentwicklung von Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbeparks (INNOVATIONSCAMPUS) – für einen STEP II oder STEP III – bieten sich u.U. folgende Gewerbestandorte bzw. -flächenpotenziale an:

- Leobener Straße (Fahrion-Areal), Stuttgart-Feuerbach
- S21/ C2-Areal, Stuttgart-Nord
- NeckarPark (Daimlerstraße/ Benzstraße), Stuttgart-Bad Cannstatt
- Fasanenhof Ost (Südrondierung), Stuttgart-Möhringen
- SynergiePark Stuttgart (EnBW-Areal), Stuttgart-Vaihingen
- Entwicklungsfläche Nobelstraße (Campus Vaihingen Süd)

Im Rahmen der EWS wurden mehrere Standortoptionen erstmals hinsichtlich einer Standorteignung als potenzieller Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbepark (INNOVATIONSCAMPUS) untersucht. Diese ersten Standortprüfungen sind im Weiteren im Rahmen einer gesamtstädtischen, alle Standortpotenziale einbeziehenden Machbarkeitsstudie zu vertiefen.



4.1.5 Weiterentwicklung von Wissens- und Wissenschaftsquartieren

Handlungsfeld:

Flächenangebote für besondere Zielgruppen

Ziele:

Weiterentwicklung der bestehenden Hochschul- und Wissenschaftsstandorte; ggf. weitere Standortentwicklungen / -aktivierung, Synergieeffekte/ Vernetzung

Status:

Masterplanungen der Universitäts-Campus; Projektidee

Zielsetzung

Stuttgart nimmt nicht nur in der Industrie eine Spitzenstellung bei Patenten ein. Die Landeshauptstadt verfügt über eine fundierte Basis an Finanzdienstleistungen und weiteren Dienstleistungsökonomien. Einen besonderen Schwerpunkt bildet aber die Wissensökonomie mit zahlreichen Universitäten und Hochschulen sowie einer differen-

zierten wie umfassenden Wissenschafts- und Forschungslandschaft. Daraus ergibt sich die Chance, Stuttgart als Zentrum der Wissensökonomie zu etablieren. Es gilt, Raum zu schaffen und zu sichern, um Stuttgart auch weiterhin als internationalen Innovations- und Wissensstandort, als kreative Ideenschmiede mit internationaler Ausrichtung, industrieller Prägung, anwendungsnaher Forschung und interdisziplinärer Zusammenarbeit zu profilieren.

Neben den technisch-industriellen Innovationen ist auch im Bereich der kreativen und wissensbasierten Branchen ein hohes Entwicklungspotenzial vorhanden, das es zu fördern gilt (z. B. Erforschung und Anwendung neuer Technologien, Diversifizierung, Technologietransfer, Gründungsunterstützung, neue Geschäftsmodelle). Raumangebote wie Inkubatoren, Akzeleratoren und andere räumliche „Schnittstellen“ könnten für eine erfolgreiche Entfaltung von jungen Unternehmen, verlässliche Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten und ein breites Angebot für lebenslanges Lernen sorgen.



Universität Stuttgart, Campus Vaihingen, Stuttgart-Vaihingen



Hochschulcampus, Toni-Areal, Zürich-West

Ansatz

Auf der Grundlage der in jüngster Zeit erarbeiteten – teils abgeschlossenen, teils noch laufenden – Entwicklungsplanungen für die drei großen Universitätsstandorte in Stuttgart (Masterplanungen Universität Stuttgart / Campus Stadtmitte, Universität Stuttgart / Campus Vaihingen und Universität Hohenheim / Campus Hohenheim) sollen diese Wissenschaftsquartiere zukunftsfähig weiterentwickelt und mit gewerblichen Nutzungen (z.B. Spin-offs) ergänzt und angereichert werden. Es geht insbesondere um ergänzende Infrastrukturangebote (Nahversorgung, soziale Infrastruktur, Studenten-Wohnen) sowie die Ausformung/ Ausgestaltung von Schnittstellen und (Raum-)Angeboten für Existenzgründer und hochschulaffine spin-offs. Im unmittelbaren Umfeld der Wissenschaftsquartiere bietet sich die Entwicklung von entsprechenden Infrastrukturen und Räumen für die Entfaltung von jungen Unternehmen an. Zugleich bietet sich über Förder- und Projektinitiativen das „Andocken“ von Wissensinfrastruktur (wissenschaftliche und forschungsbezogene Einrichtungen) an bestehende Gewerbequartiere und Großunternehmen an (Synergieeffekte, Vernetzung).

Anwendungs- bzw. Umsetzungsoptionen

Im Zuge der Masterplanung der drei Hochschulcampus-Bereiche sollen Ansätze für Schnittstellenfunktionen und geeignete Infrastrukturen identifiziert und im Weiteren untersucht werden (ggf. Machbarkeitsstudie). Im Fall der sukzessiven Umsetzung der Masterplanungen können – situationsbedingt – spezifische Infrastruktur- und Raumkonzepte entwickelt und zur Umsetzung gebracht werden.

Die Ausgestaltung von bestehenden und neuen Schnittstellen und (Raum-) Angeboten für Existenzgründer und spin-offs im Umfeld der Wissenschaftsquartiere bietet sich auch für kleinere Standorte und Campusräume mit Entwicklungsdynamik an (z.B. Campusbereiche DHBW, Campus Kulturpark Berg/ Merz Akademie, Campus Staatliche Akademie der Bildenden Künste am Weißenhof).



4.1.6 Urbanisierungsstrategien in tertiären Gewerbegebieten

Handlungsfeld:

Urbanisierung

Ziele:

Integrierte Aufwertungsansätze für urbane / tertiärisierte Gewerbe-standorte in Transformationsquartieren, Erhöhung der Standortattraktivität

Status:

Projektidee

Zielsetzung

Bei der Qualifizierung von Gewerbegebieten müssen beispielhafte Strategien für eine Urbanisierung entwickelt werden. Erfolgversprechende Ansätze – wie z.B. für die Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach in Frankfurt am Main oder die Transformation von Zürich-West – verbinden die Behebung funktionaler Mängel, z.B. durch die Erweiterung des Nutzungsspektrums mit einer stadträumlichen Aufwertung, die auch in diesen Gebieten Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum für Nutzer und Besucher sicherstellt. Maßnahmen zur Urbanisierung können einen wichtigen Beitrag leisten, weil sie Identifikationspunkte schaffen und die Imagebildung fördern. Eine Umgestaltung des öffentlichen Raums setzt zudem Maßstäbe in der architektonischen Formensprache und Materialwahl auch für private (Frei-)Räume und Gebäude.



Hardturmstrasse, Transformationsquartier Zürich-West

Darüber hinaus können Urbanisierungsstrategien dazu beitragen, dass Gewerbegebiete von außen (besser) wahrgenommen werden und (neue) Qualitäten entwickeln, die sie von anderen Standorten im regionalen Wettbewerb positiv abheben. Gut gestaltete, öffentliche Räume mit intelligenten Lösungen für das Parkierungsproblem und funktionierende Fuß-/ Radwegeverbindungen bilden ein attraktives Umfeld für Unternehmen und Betriebe.



MFO Park, Zürich-Oerlikon

Ansatz

Strategien zur Urbanisierung sollen im Rahmen von Entwicklungskonzepten für Gewerbegebiete erarbeitet werden. Hierbei ist eine intensive Kooperation zwischen Stadtverwaltung, Eigentümern und Unternehmen unumgänglich. Dabei kann die Konzentration auf relevante Räume und Projekte die Profilierung der Gebiete vorantreiben und erste Impulse zu einer positiven Weiterentwicklung setzen:

Stadträumliche Impulsprojekte heben funktional und stadtstrukturell bedeutsame Stadträume hervor und nutzen sie als Kristallisationspunkte für weitere Umstrukturierungsprozesse und -projekte.

In Erneuerungsschwerpunkten besitzt die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel eine hohe Priorität, zumal sie die stadträumlichen Impulsprojekte integrieren und somit für eine städtebauliche Einbettung sorgen. Leuchttürme sind als besondere Identifikationspunkte vorgesehen, die auch das Image der Gebiete prägen können. Hier könnten z.B. Modellvorhaben zur urbanen Produktion oder verdichtetem Bauen in ein Entwicklungskonzept integriert werden.

In Revitalisierungszonen besteht in Bezug auf eine gestalterische Aufwertung und städtebauliche Neuordnung ein besonderer Handlungsbedarf, damit Missstände und Fehlentwicklungen der zukunftsfähigen Entwicklung der Gebiete nicht entgegenstehen.

Die Erarbeitung von Urbanisierungsstrategien im Rahmen von Entwicklungskonzepten ermöglicht eine zügige Umsetzung von Maßnahmen. Je nach Situation können sie zur Vorbereitung von verbindlicher Bauleitplanung oder Bodenordnung, von Sanierungs- oder Stadtumbaumaßnahmen, zur Diskussion und planerischen Vertiefung informeller Konzepte in den Bereichen Mobilität und Energie, als Grundlage für Beteiligungsprozesse oder zur Informations- und Marketingzwecken sowie für die Öffentlichkeitsarbeit genutzt werden.

Anwendungs- und Umsetzungsoptionen

In einigen Transformationsquartieren finden sich stark tertiärisierte Teilbereiche („Urbanisierungskorridore“), deren Gewerbequartierscharakter zunehmend durch urbane bzw. hybride Nutzungen (nicht Wohnen) überformt wird. Diese Nutzungsergänzungen und Verbesserungen der Quartiersinfrastruktur werden an bestimmten Orten gezielt zugelassen oder erwünscht. In Stuttgart bietet sich die Beschäftigung mit differenzierten Urbanisierungsstrategien vor allem für Gebiete und Gewerbequartiere mit hoher Arbeitsplatzdichte oder starken Transformationstendenzen an (z.B. Synergiepark Stuttgart (Wallgraben West/Ost) in Vaihingen-Möhringen, Weilimdorf West, Feuerbach Ost, oder Fasanenhof Ost).

4.2 Leitprojekte mit Schwerpunkt Management und Kommunikation

Im Vordergrund dieser Leitprojekte stehen Management- und kommunikative Aufgaben. Dies betrifft zum einen organisatorische Maßnahmen innerhalb der kommunalen Verwaltung, zum anderen die aktive Ansprache wesentlicher Akteure vor Ort zur gemeinsamen Definition von Zielen und angemessenen Maßnahmen (z.B. im Hinblick auf ein Mobilitätsmanagement).

FEM

4.2.1 Kommunales Flächenentwicklungsmanagement (FEM)

Handlungsfeld:

Flächenaktivierung

Ziele:

Forcierung der Wiedernutzung problematischer bzw. schwer zu entwickelnder gewerblicher Flächenpotenziale / Grundstücke

Status:

Fortschreibung des implementierten Instrumentariums

Zielsetzung

Im kommunalen Wettbewerb ist die beschleunigte Bereitstellung von Bauflächen von entscheidender Bedeutung und Grundlage vielfältiger Investitionsentscheidungen mit erheblichen Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort und die Kommunalfinanzen.

Die Möglichkeiten einer beschleunigten Aktivierung von Flächen, auch im gewerblichen Kontext, sind unter Berücksichtigung der existierenden Rahmenbedingungen und Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung erneut zu prüfen.

Rahmenbedingungen

Die langjährige Auseinandersetzung der Landeshauptstadt Stuttgart mit innerstädtischen Flächenpotenzialen hat gezeigt, dass diese in der Summe, trotz laufender Projekt- und Neuentwicklungen, nahezu gleich bleiben (s.a. NBS-Lagebericht 2015). Im Grundsatz praktiziert die Landeshauptstadt Stuttgart somit eine erfolgreiche Flächenkreislaufwirtschaft. Aufgrund des hohen Preisniveaus und der starken Nachfrage nach gewerblichen Flächen in Stuttgart ist aber davon auszugehen, dass bei nicht genutzten Grundstücken spezifische Entwicklungshemmnisse vorliegen, die eine Nutzung erschweren.

Der Bedarf an einer intensivierten Auseinandersetzung mit *problematischen Potenzialflächen* wurde im Rahmen des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart (NBS) und in der ämterübergreifenden AG NBS erkannt.

Ausgehend von dieser Problemlage wurde im Rahmen von zwei Förderprojekten (REFINA und COBRAMAN) zwischen 2007 und 2012 ein Flächenentwicklungsmanagement (FEM) erfolgreich erprobt und angewandt, dieses 2014 auch formal in der Verwaltung implementiert (s.a. GR Drs 163/2013). Im Rahmen der Projektarbeit wurden u.a. das Schoch-Areal (Feuerbach) und das Areal Quellenstraße (Bad Cannstatt) bearbeitet.

Ansatz

Das Flächenentwicklungsmanagement fokussiert als Instrument grundsätzlich auf die Entwicklung von *Flächen mit hoher Problemdichte, unabhängig von der Nutzungsart (Wohnen und/oder Gewerbe)*. Aufgrund der interdisziplinären Aufgabenstellungen und des Überhangs privater Bauflächenpotenziale im Verhältnis zu den Bauflächenpotenzialen in städtischem Eigentum wurde die Verortung eines kommunalen Flächenentwicklungsmanagements bei der Stadtplanung von den Gremien beschlossen. Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung ist übergreifend zuständig für die Entwicklung und Förderung privater und kommunaler Liegenschaften aller Nutzungsarten.

Das Stuttgarter Entwicklungsmanagement zur Flächenrevitalisierung versteht sich als Wegbereiter für private Akteure wie Investoren und Eigentümer. Kern des FEM ist seine Funktion als „Anschubaktivität“ für besonders problematische Flächen unter Einbeziehung sämtlicher relevanter Akteure, dies ämter- und referatsübergreifend.

Das FEM umfasst den regelmäßigen direkten Austausch mit den Amts- und Abteilungsleitungen der unten aufgeführten Einheiten. Eine enge und frühe Vernetzung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung mit der städtischen Wirtschaftsförderung, der Liegenschaftsverwaltung und dem Amt für Umweltschutz, wie bereits im Rahmen von NBS praktiziert, ist im Rahmen eines zielführenden Flächenentwicklungsmanagements unerlässlich.

Der Einsatz eines Flächenentwicklungsmanagements für besonders problematische Areale hat sich als Schlüsselinstrument für eine beschleunigte Wieder- oder Umnutzung erwiesen. Der Vorteil eines Flächenentwicklungsmanagements liegt v.a. darin, dass der Zeitraum des Brachliegens des Grundstücks durch ein gestrafftes Verwaltungshandeln erheblich verkürzt wird. Dies führt nicht nur zu einer besseren Nutzung des Flächenbestands, sondern auch zu positiven fiskalischen Effekten, etwa zu zusätzlichen Gewerbesteuererträgen oder einem früheren Erlös bei der Vermarktung kommunaler Flächen.

Charakteristik und Aufgaben

Flächenentwicklungsmanager/innen sind klar praxisorientierte Generalisten mit umfassendem interdisziplinärem



SynergiePark Stuttgart, Stuttgart-Vaihingen/Möhringen

Fachwissen und hoher Kompetenz in Koordination und Kommunikation. Zu ihren Aufgaben gehören die Zusammenführung und Verknüpfung sämtlicher Problematiken eines Standorts unter den Aspekten Stadtplanung, Umwelttechnik, Immobilienwirtschaft/ Liegenschaftsentwicklung und Recht sowie die Klärung von Chancen und Risiken einer künftigen Flächenentwicklung. Das hiermit verbundene Prozessmanagement als neue kommunale Aufgabe umfasst die Abstimmung und Erfassung aller erforderlichen städtischen Aktivitäten und möglichen Maßnahmen, wie z. B. die Initiierung von Bürgerbeteiligungsprozessen, technischen Voruntersuchungen, planerischen Untersuchungen etc., um ein Grundstück adäquat für eine zügige Entwicklung durch den freien Markt vorzubereiten. Hierbei ist eine detaillierte und verbindliche Zeitplanung für alle beteiligten Ämter und Abteilungen zwingend erforderlich. Weitere Aufgabe des Flächenentwicklungsmanagements ist die Etablierung, professionelle Organisation und zielführende Moderation fester interdisziplinärer Projektgruppen (IPG).



Rosenstein, Entwicklungsquartiere C1/C2, Stuttgart-Nord

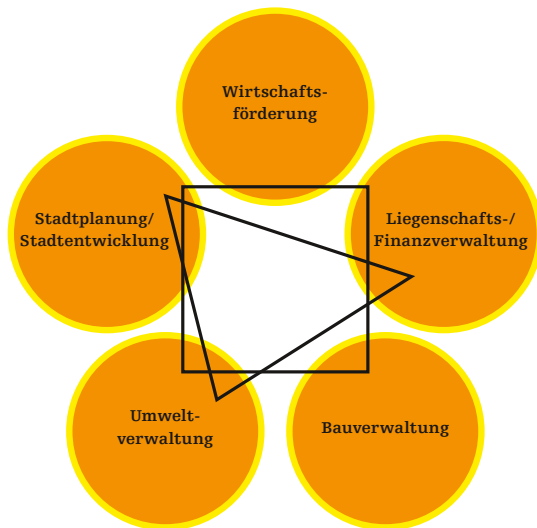


Abb. 24: Flächenentwicklungsmanagement (FEM), Funktionsschema
 Quelle: Bericht Entwicklungsmanagement Flächenrevitalisierung Im Rahmen des Projekts COBRAMAN (INTERRREG IVB CENTRAL EUROPE), Dezember 2011

Schlüsselinstrumentarien des Flächenentwicklungsmanagements:

- Interdisziplinäre Arbeits-/ Projektgruppe (IPG)
- Flächenstatus
- Projektmanagementplan
- Brownfield-SWOT (standortorientierte Stärken-Schwächen-Analyse und Bewertung standortrelevanter Faktoren als Voraussetzung für eine künftige Strategieentwicklung)
- Testplanung / kooperative Planungsverfahren (Erarbeitung erster Nutzungskonzepte für einen Standort unter Einbeziehung der relevanten Akteure / Einbindung des Umfeldes, Vermeidung von Insellösungen, (frühestmöglicher) Austausch der Akteure über die Projektentwicklung, Vertrauen schaffen, ggf. verhärtete Fronten gemeinsam auflösen)
- Immobilienwirtschaftliche Machbarkeitsstudie (immobilienwirtschaftliche Due-Diligence-Prüfung mit Markt- und Standortanalysen, Nutzungs-, Wettbewerbs-, Risiko- und Kostenanalysen, Wirtschaftlichkeitsuntersuchung verschiedener Nutzungsvarianten, Klärung Standortprofils unter Verknüpfung standortimmanenter Gegebenheiten mit Anforderungen des Marktes, planerische Überlegungen und immobilienwirtschaftlich-finanzielle Auswirkungen gehen frühzeitig Hand in Hand und liefern konkrete Handlungsansätze zur Entwicklung des Standorts, ggf. weiterführende Marketingstudien (Leitidee/ Branding/ Claim/ konkrete Bewerbung des Standorts))
- Beteiligungsverfahren verschiedener Interessengruppen (Kommunikation / Programmentwicklung)

Ausblick

Die thematisch breite Ausrichtung ermöglicht dem FEM einen flexiblen Einsatz, unabhängig von Nutzungen. Aufgrund der laufend wachsenden Anforderungen an einen sinnvollen Nutzungsmix in urbanen Gebieten und der zu beobachtenden Anforderungen an die nachhaltige Verschränkung von Nutzungen auch im gewerblichen Bereich („hybride Nutzungen“, Abkehr von Mononutzungen) ist diese Ausrichtung nicht in Frage zu stellen. Eine intensive Zusammenarbeit mit der städtischen Wirtschaftsförderung als ggf. Trägerin eines weiter gespannten, übergreifenden Gebietsmanagements ist systemimmanent durch die Daueraufgaben Vernetzung und Koordination gegeben.

Eine stärkere Ausrichtung des FEM auf die Aktivierung reiner Gewerbe- bzw. Wirtschaftsflächen wird im Rahmen der konzeptionellen Fortschreibung des FEM zu prüfen sein. Im Zuge der Fortschreibung sollte die personelle und finanzielle Ausstattung des FEM überprüft und ggf. neu festgesetzt werden.

Anwendungs- bzw. Umsetzungsoptionen

Als Startportfolio für die Aktivierung ausgewählter, schwierig zu entwickelnder Gewerbegrundstücke in Transformationsquartieren bieten sich folgende potenzielle Standortbereiche und Areale an, in denen eine höherwertige (gewerbliche) Flächennutzung angestrebt wird, u.a.:

- Leobener Straße (Fahrion-Areal), Feuerbach
- Wallgraben West und Ost (Synergiepark Vaihingen-Möhringen), einzelne Teilflächen/ Grundstücke
- Heiligwiesen/ Hedelfinger Straße, Wangen
- Bachgerstenstraße im Gewerbequartier Flachter Straße/ Korntaler Landstraße, Weilimdorf
- Jauss-Areal/ Stammheimer Straße, Zuffenhausen
- Zahn-Nopper-Straße, Zuffenhausen



4.2.2 Gebietsmanagement / Standortinitiativen

Handlungsfelder:

Erhöhung der Flächeneffizienz, Urbanisierung, Infrastrukturanpassung

Ziele:

Vernetzung von Akteuren, Aufbau gebietsbezogener Strukturen als Voraussetzung für weitere Maßnahmen

Status:

Projektidee (Ansätze von Standortinitiativen z.T. vorhanden), Förderantrag Gebietsmanagement PLUS (SynergiePark Stuttgart)

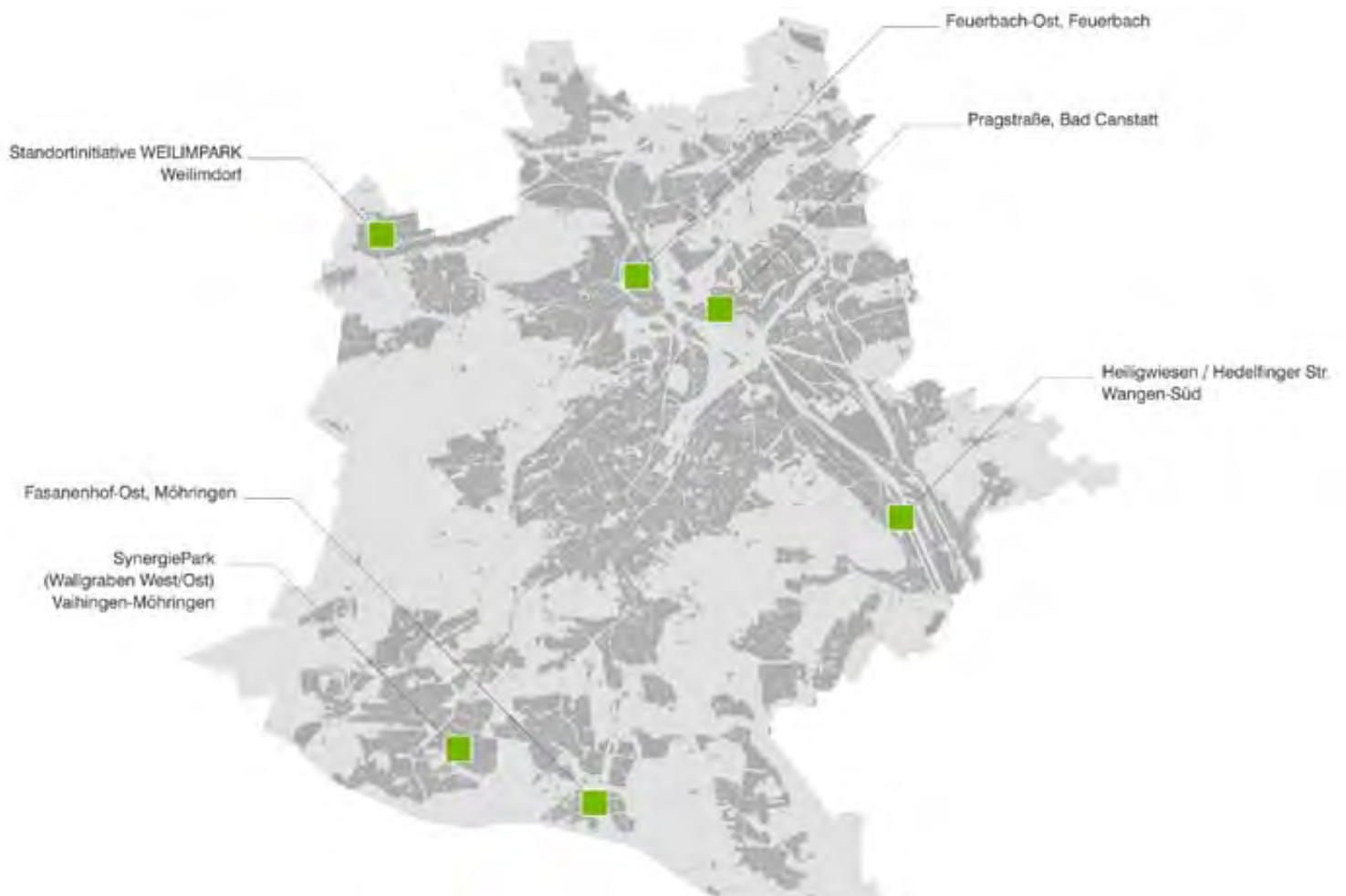
Zielsetzung

Die Funktionen des Gebietsmanagements liegen auf verschiedenen Ebenen. Zum einen gilt es, Ansprechpartner für Unternehmen und Betriebe für unterschiedliche Belange zu sein. Das entspricht der Funktion einer lokalen One-Stop-Agency, die Belange der Unternehmen in die Verwaltung trägt, Prozesse anstößt, verfolgt und kommuniziert – nicht nur für

einzelbetriebliche Belange sondern auch für weitergehende Fragen wie der Umgestaltung und Veränderung oder für aufkommende Konflikte. Zum anderen gilt es, durch Networking den Informationsaustausch zwischen den lokalen Akteuren zu verbessern. Die Kenntnis über leer stehende Räume oder über gemeinsam nutzbare Angebote wie z.B. Kantinen kann für andere Unternehmen im Quartier von Interesse sein, denn i.d.R. ist der nachbarschaftliche Informationsaustausch in den Gewerbegebieten sehr gering. Der nachbarschaftliche Austausch kann jedoch auch über Standortinitiativen erfolgen, wenn diese hinreichend organisiert sind.

Ansatz / Gebietsmanagement

Die Aufgabe des Gebietsmanagers ist im Wesentlichen das Initiieren, Koordinieren und Abstimmen von räumlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Funktion und des Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes und von spezifischen überbetrieblichen Projekten. Der Gebietsmanager nimmt die Rolle des Mittlers zwischen Betrieben im Quartier und zwischen Betrieben und Verwaltung ein. Die entsprechenden Kontakte sind aufzubauen und zu pflegen. Er ist





Gewerbegebiete Weilimdorf, Stuttgart-Weilimdorf

zentraler Ansprechpartner für Betriebe und Eigentümer und im Bedarfsfall deren Lotse und Anwalt innerhalb der Verwaltung. Dies ist v.a. für kleine und mittlere Betriebe relevant, die häufig über keine Kontakte in die Verwaltung verfügen und sich innerhalb der Verwaltung und administrativen Zuständigkeiten nur unzureichend auskennen.

Weitere Funktionen sind:

- Initiieren, Koordinieren und Abstimmen von gebietsbezogenen Maßnahmen
- Initiieren, Koordinieren und Abstimmen von überbetrieblichen Maßnahmen
- Mitwirkung an relevanten, das Gebiet betreffenden Planungen als Quartiersexperte und Anwalt
- Unterstützen der Verwaltung beim Flächenmonitoring (NBS)
- Beratung von Betrieben bzw. Hinweise auf spezifische Beratungsangebote
- Aktive Unterstützung von Unternehmen bei der Suche nach Flächen im Gebiet
- Schaffung von Kommunikationsebenen, insbesondere zwischen unterschiedlichen Betriebstypen, z.B. zwischen Betrieben mit unterschiedlichen Entscheidungsstrukturen (Groß- und Kleinbetrieben) oder mit unterschiedlichem kulturellem Hintergrund
- Vernetzung von Betrieben und Unterstützung des Informationsaustauschs
- Moderation bei Konflikten zwischen Betrieben bzw. zwischen Betrieben und Anwohnern oder Verwaltung
- Direktansprache von Eigentümern / Verwaltern bei leer stehenden Mietflächen (z.B. Hinweis auf Immobilienportal WRS)

Eine weitere, sehr wesentliche Funktion ist die Mitwirkung an der Erarbeitung konsensfähiger Ziele und deren Abstimmung. Soweit Ziele und Maßnahmen definiert werden, übernimmt der Gebietsmanager das Projektmanagement.

Standortkonferenzen sind ein wesentliches Instrument, um gebietsbezogene Ziele wie z.B. Urbanisierung oder Mobilitätsmanagement im Dialog mit den lokalen Akteuren zu überprüfen und zu präzisieren. Handlungsbedarfe und mögliche Lösungen aus städtischer Sicht sollten vorgestellt und ergebnisoffen diskutiert werden, was letztlich zu einer weiteren Präzisierung der EWS führt. Die Standortkonferenz ist zudem die Möglichkeit, den Eigentümern und Unternehmen das Konzept des Gebietsmanagements und den vorgesehenen Gebietsmanager (oder die Gebietsmanagerin) vorzustellen und damit den notwendigen Bekanntheitsgrad des Projekts und der Person zu erreichen.

Ansatz / Standortinitiativen

Standortinitiativen des Einzelhandels sind in Geschäftsstraßen weit verbreitet. Die durch ein koordiniertes Vorgehen erreichbaren Synergien etwa durch gemeinsame Öffnungszeiten sind größer und offensichtlicher als in Gewerbegebieten.

Inzwischen gibt es deutschlandweit auch eine Reihe von Standortinitiativen in Gewerbegebieten. Sehr bekannt ist die Initiative Motzener Straße in Berlin-Marienfelde, ein weiteres Beispiel ist die Initiative Neue Neckarwiesen in Esslingen. Die Ziele der Initiativen liegen auf unterschiedlichen Ebenen. Ein Schwerpunkt im Gebiet Motzener Straße liegt auf der Hebung von Synergien, etwa durch



Gewerbegebiet Wangen Nord, Stuttgart-Wangen

den betriebsübergreifenden Einkauf von Energie oder der Einrichtung einer betriebsnahen Kindertagesstätte. Ein Schwerpunkt der Neuen Neckarwiesen bildet die Verbesserung des Erscheinungsbilds und der Auffindbarkeit der Betriebe, darüber hinaus gibt es aber eine große Bandbreite weiterer Aktivitäten. Diese wie auch andere Initiativen sind als Verein (e.V.) organisiert und betreiben eine kleine Geschäftsstelle. Die Bildung geht auf die Initiative der Stadt zurück, die über – meist geförderte – Projekte die Vernetzung der Unternehmen unterstützt hat.

In Stuttgart bestehen zwei vergleichbare Ansätze in Weilimdorf (WEILIMPARK) und am Wallgraben (SynergiePark Stuttgart), die jedoch nicht die Breite und Tiefe der genannten Beispiele aus Berlin und Esslingen erreichen. Hier und an weiteren Standorten bieten sich Chancen, bestehende Ansätze auszubauen. Die Selbstorganisation der Eigentümer und Unternehmen kann durch das Gebietsmanagement und die damit verbundene Vernetzung der Akteure wesentlich gefördert werden.

Die Vorteile derartiger Initiativen liegen auf Seiten der Betriebe in der Hebung wirtschaftlicher Synergien und einer erhöhten Durchsetzungsfähigkeit gegenüber der Stadt. Durch ein gemeinsames Vorgehen etwa im Hinblick auf Mindeststandards der Gestaltung oder durch die Öffentlichkeitsarbeit wird die Attraktivität des Standorts erhöht. Vorteile der Stadt ergeben sich daraus, dass Ansprechpartner benannt sind und dass durch die Selbstorganisation und den damit verbundenen Informationsaustausch Probleme leichter gelöst werden können. Gebietsbezogene Projekte wie ein gebietsbezogenes Mobilitätsmanagement,

gebietsbezogene Nachhaltigkeitsstrategien oder Gebietsaufwertung und Urbanisierung sind ohne Ansprechpartner und Diskussionsforen vor Ort nur schwierig umzusetzen.

Etablierte Standortinitiativen setzen sich häufig weitgehende Ziele zur nachhaltigen Entwicklung des Standorts. Das Unternehmensnetzwerk Motzener Straße unternimmt Anstrengungen, mit dem Projekt Null Emission Motzener Straße insbesondere den CO₂-Ausstoß drastisch zu reduzieren, die Initiative Neue Neckarwiesen befasst sich unter anderem mit dem Thema einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung. Diese Ziele stehen nicht nur in Übereinstimmung mit kommunalen Entwicklungszielen. Die Ansätze sind auch deshalb vielversprechend, weil sie von den lokalen Unternehmen selbst entwickelt wurden. Die Umsetzung dürfte erfolgreicher sein, als wenn entsprechende Ziele von außen an ein Gebiet herangetragen werden.

Anwendungs- und Umsetzungsoptionen

Das Gebietsmanagement wird für *ausgewählte, große Standorte* vorgesehen. Gebiete mit hohem Veränderungsdruck (Feuerbach-Ost, Synergiepark Stuttgart) oder sonstige Standorte, für die spezifische Ziele der Weiterentwicklung angestrebt werden, fallen in diese Gruppe.

Die *Umsetzung* des Gebietsmanagements soll sukzessive erfolgen und jeweils mit einer Standortkonferenz beginnen. Mittelfristiges Ziel ist, dass sich im Idealfall selbst tragende Standortinitiativen bilden, die einen Teil der Funktionen wie z.B. den Informationsaustausch übernehmen und verstetigen.

SynergiePark Stuttgart

Der SynergiePark Stuttgart (bestehend aus den Gewerbegebieten Wallgraben West und Ost in Stuttgart-Vaihingen und -Möhringen) ist für die Wirtschaftskraft der Region Stuttgart von herausragender Bedeutung. In dem heute mit über 20.000 Arbeitsplätzen größten Gewerbegebiet der Landeshauptstadt agieren zahlreiche Unternehmen von Weltruf. Trotz des immensen Flächendrucks in der Stadt Stuttgart bestehen auch überalterte Baustrukturen und Brachflächen. Gleichwohl ist die Aktivierung einzelner großer Flächenpotenziale (u.a. KNV/KNO-Areale) in naher Zukunft durch Zuzüge von neuen Betrieben und dem Zuwachs von Arbeitsplätzen (+ 8.000 bis 10.000) absehbar und wird den gesamten SynergiePark verändern. Die SSB Stuttgarter Straßenbahnen AG hat u.a. mit dem Ausbau der Stadtbahnstrecke der Linie U 12 (Süderweiterung in Richtung Dürrolewang) bereits wesentliche Aktivitäten zu einer Aufwertung des Gebietes eingeleitet. Zudem wird der Bahnhof Vaihingen als Regionalhalt aufgewertet. Die bisherigen städtebaulichen Aufwertungs- und Aktivierungsinitiativen der Landeshauptstadt Stuttgart für das Gebiet und das bereits in einzelnen Sektoren erfolgreich agierende Gebietsmanagement der Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e. V. (WIV) stoßen aufgrund der starken Veränderungen an Grenzen. Der Veränderungsprozess soll aktiver gestaltet und durch den intensiven Dialog öffentlicher und privater Akteure im Gebiet und durch eine strategische Vernetzung von Einzelprojekten Fehlentwicklungen vermieden und innovative Wege zur Steigerung der Flächeneffizienz beschritten werden.

Im Rahmen eines neu vorgesehenen *Gewerbegebietsmanagements PLUS* (Planen, Lenken, Umsetzen, Stärken) soll in einem dialogischen Verfahren die Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbegebietes dauerhaft verbessert werden, indem auf den folgenden Handlungsfeldern konkrete Fortschritte erzielt werden:

- Städtisches Liegenschafts- und Flächenentwicklungsmanagement / Flächenressourcenmanagement
- Städtebauliches Management
- Mobilitätsmanagement
- Akteursdialog / Aufbau und Etablierung eines Gebietsmanagements

Durch flankierende Maßnahmen wird das vorhandene Gebietsmanagement weiter vernetzt, verstetigt und in seiner Wirkung, insbesondere bei der Flächenaktivierung und der infrastrukturellen Ausstattung verstärkt (Förderantrag „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, 2016).



4.2.3 Nachhaltiger Umbau von Industrie- und Gewerbequartieren im Bestand

Handlungsfeld:

Nachhaltigkeit

Ziele:

Entwicklung und Anwendung von Strategien zur Förderung von Nachhaltigkeitsaspekten in Industrie- und Gewerbequartieren

Status:

Projektidee, z.T. laufende Einzel- / Kooperationsprojekte



Turbinenplatz, Zürich-West

Zielsetzung

Nachhaltigkeit bedeutet nicht nur Energieeffizienz. Als Strategie mit den drei inhaltlichen Säulen Ökonomie, Ökologie und Soziales stellt sie ein wichtiges Kompetenzfeld für Unternehmen dar. Nachhaltigkeit impliziert zudem auch „immer für den Menschen zu planen“. Eine nachhaltige Gewerbequartiersentwicklung ist eine „enkelgerechte“ Quartiersentwicklung.

Nachhaltigkeitsstandards für Gewerbegebiete sind zwingend erforderlich, allerdings mit „weichen Spielregeln“ – Eigentümer und Nutzer müssen in den Prozess mit einbezogen werden. Die großen Unternehmen haben dieses Potenzial bereits erkannt und werden selbst aktiv.



EnBW-Standort Gaswerk Gaisburg, Stuttgart-Ost

Ansatz

Strategische Ansätze für Projekte zur Förderung von Nachhaltigkeitsaspekten finden sich in folgenden Themenfeldern:

- Effektive Flächennutzung (Beratungsangebote für Eigentümer und Betriebe)
- Erhalt und Ausbau leistungsfähiger technischer Infrastruktur
- Nachhaltige Energieversorgung (z.B. Nahwärme-/Kältenetze)
- Erhöhung der Ressourceneffizienz durch Stoffkreisläufe
- Energetische Ertüchtigung der Bausubstanz
- Nachhaltige Mobilitätsangebote (u.a. Mobilitätsmanagement)
- Begrünung / Freiraumentwicklung
- Gewerbegebietsmanagement

Eine integrierte und ressortübergreifende Herangehensweise in der Verwaltung für den nachhaltigen Umbau und Profilierung von größeren Gewerberäumen und einzelnen Gewerbequartieren ist notwendig. Dies würde die Stadt in die Lage versetzen, eine aktivere Rolle in der (Weiter-)Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten einnehmen zu können. In die Steuerung dieser Transformationsprozesse müssen Eigentümer und Nutzer, d.h. die Unternehmen und ihre Mitarbeiter z.B. durch die Initiierung von Unternehmensnetzwerken, im Sinne einer gemeinsamen Verantwortung für die Gebietsentwicklung mit einbezogen werden. Ebenfalls notwendig ist eine inhaltliche Verknüpfung mit bereits bestehenden Programmen, Handlungsansätzen und Projekten sowie dem in Entwicklung befindlichen Ener-

gieleitplan. Gleichzeitig zeigt die Erfahrung, dass externe Beratungsleistungen beim sukzessiven und nachhaltigen Umbau von Gewerbegebieten (fast) unverzichtbar sind.

Es wird empfohlen, bei der Entwicklung von Strategien für den nachhaltigen Umbau von Industrie- und Gewerbequartieren zu differenzieren zwischen „thematischen“ Handlungsansätzen an den großen Gewerbebeständen und „integrierten“ Handlungspaketen in kleinteiligeren, räumlich abgrenzbaren Quartieren bzw. Standorten mit (möglichst nur) einem Eigentümer.

Anwendungs- und Umsetzungsoptionen

In einem ersten Schritt gilt es, verwaltungsintern im Rahmen einer ressortübergreifenden Arbeitsgruppe unter Beteiligung des Amtes für Umweltschutz, des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung und der Abteilung Wirtschaftsförderung Indikatoren zur Ermittlung der Flächeneignung festzulegen: Diese könnten z.B. Aspekte wie Synergiepotenziale, Umstrukturierungstendenzen, Energiepotenziale, Stadtklima, Lärm, Standortimage oder Unternehmensengagement berücksichtigen.

Auf Basis der so gefundenen Indikatoren müsste dann eine *Potenzialanalyse/ Machbarkeitsstudie* durchgeführt werden mit dem Ziel, einzelne geeignete Quartiere und Gewerbebestände zu identifizieren, die sich in besonderer Weise für die Entwicklung beispielhafter Nachhaltigkeitsstrategien anbieten.

Eine Differenzierung zwischen „sektoralen“ Handlungsprogrammen („thematische“ Handlungsansätze) in den großen Gewerbegebieten und „integrierten“ Nachhaltigkeitsstrategien in kleinteiligeren, räumlich abgrenzbaren Quartieren bzw. Standorten erscheint sinnvoll. Die thematische und räumliche Konkretisierung sollte auf der Grundlage der vorgenannten Untersuchung erfolgen.

Für ein *sektorales Handlungsprogramm* (z.B. nachhaltige Energieversorgung, nachhaltiges Mobilitätskonzept) sollten folgende Standorte bzw. Quartiere geprüft werden:

- Holderäckerstraße (Weilimdorf/ Nord II)
- Feuerbach-Ost (Feuerbach)
- Römerkastell/ Hallschlag und Neckartalstraße/ Voltastraße (Bad Cannstatt)
- Mercedesstraße/ NeckarPark (Bad Cannstatt)
- Hafen mit umliegenden Gewerbequartieren (Obertürkheim/ Hedelfingen)
- Löffelstraße/ Schöttlestraße (Degerloch)
- Uni-Campus Hohenheim (Plieningen)
- Synergiepark Stuttgart (Vaihingen/ Möhringen)
- Uni-Campus Vaihingen (Vaihingen)

Folgende Quartiere sollten in Bezug auf einen *integrierten Strategieansatz* näher untersucht werden:

- Fasanenhof-Ost (Möhringen)
- STEP Vaihingen Unterer Grund (Vaihingen)
- Daimlerwerk/ Stammwerk (Untertürkheim)
- Boschwerk (Feuerbach)
- Porschewerk und Zuffenhausen-West (Zuffenhausen)



Gewerbequartier Neckartalstraße, Stuttgart-Bad Cannstatt



4.2.4 Mobilitätsmanagement für größere Industrie- und Gewerbequartiere und Unternehmen

Handlungsfelder:

Mobilität und Infrastruktur, Nachhaltigkeit, Erhöhung der Flächeneffizienz

Ziele:

Reduzierung des Individualverkehrs und des Stellplatzbedarfs, Entwicklung von Modellvorhaben als Referenz

Status:

Systematischer Ausbau bestehender Ansätze

Zielsetzung

Zur Verringerung der Umweltbelastung und zur Effektivierung des Wirtschaftsverkehrs sollen auf kommunaler wie regionaler Ebene nachhaltige Mobilitätslösungen angewendet und ausgebaut werden – dies gilt insbesondere für die Arbeitsstättengebiete. Neben allgemeinen Verbesserungen im Angebot des ÖPNV werden große Hoffnungen in das kommunale wie betriebliche Mobilitätsmanagement und in differenzierte Mobilitätsangebote gesetzt.

In Stuttgart sind etwa 470.000 Personen beschäftigt und ca. 404.000 Fahrzeuge überqueren täglich den Kesselrand. Ca. 818.000 Kfz fahren täglich über die Stuttgarter Markungsgrenze. Bei der Wahl des Verkehrsmittels im Berufs- und Ausbildungsverkehr hat sich der Anteil der Pkw in den letzten sechs Jahren von 56% auf 50% verringert, während der Anteil der Befragten, die ihre Arbeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen, von 35% auf 44% gestiegen ist (Gieck 2012). Andererseits haben sich die Pendlerströme seit 15 Jahren stetig erhöht (Wittmann 2011).

Mobilitätsmanagement (MM) ist ein wichtiger Baustein, um die Mobilitätskultur in einer Kommune zu beeinflussen. Es ist ein Ansatz zur Beeinflussung der Verkehrsnachfrage mit dem Ziel, den Personenverkehr effizienter, umwelt- und sozialverträglicher und damit nachhaltiger zu gestalten. Ziel ist die verstärkte Nutzung der Verkehrsarten des Umweltverbundes. Mobilitätsmanagement bietet Verkehrsteilnehmern durch „weiche“ Maßnahmen aus den Bereichen Information, Kommunikation, Motivation, Koordination und Service Optionen, ihr Mobilitätsverhalten und ihre Einstellungen zur Mobilität zu verändern. Dabei übernehmen Akteure wie z. B. Betriebe Verantwortung für den von ihnen verursachten Verkehr und kooperieren mit Kommunen, Verkehrsbetrieben und -anbietern.

Mit Mobilitätsmanagement wird das Ziel verfolgt, über die Bereitstellung verkehrsmittelübergreifender Informationen und durch eine optimierte Koordination zwischen den Verkehrsträgern die Zahl der Fahrten im motorisierten Individualverkehr deutlich zu reduzieren oder zeitlich

anders zu verteilen. Damit Mobilitätsmanagement funktioniert, ist es notwendig, dass die Vertreter der verschiedenen Verkehrsträger zusammen arbeiten und für eine flexiblere Mobilitätskultur werben. Mobilitätsmanagement basiert auf Maßnahmen wie Information, Kommunikation, Organisation von Services sowie Koordination der Aktivitäten verschiedener Partner.

Zielsetzungen eines kommunalen Mobilitätsmanagements im Rahmen der EWS:

- Entwicklung und Förderung/ Ausbau des ÖPNV
- Entlastung von fließendem und ruhendem Verkehr
- Betriebliches/ kommunales Mobilitätsmanagement in Industrie- und Gewerbegebieten (u.a. intelligente Mobilitäts- und Parkierungslösungen, zentrale Parkstationen)
- Mobilitätsmanagement für Universitätscampus Hohenheim und Vaihingen
- Nachhaltige Innenstadtlogistik (Kooperation mit IHK und weiteren Akteuren)
- Entwicklung positiver Anreizsysteme für Unternehmen
- Schaffung von lokalen Referenzprojekten

Ansatz

Im Rahmen der städtischen Strategie der nachhaltigen Mobilität soll die Mobilität in Gewerbegebieten stärker unter die Lupe genommen werden. Hier geht es um Erreichbarkeit, Anbindung an den ÖPNV, Elektromobilität, Rad- und Fußverkehr sowie um betriebliches Mobilitätsmanagement der Firmen in den Gewerbegebieten. In Stuttgart sollen bestehende Ansätze eines kommunalen wie auch betrieblichen Mobilitätsmanagements und Kooperationen mit größeren Unternehmen gefördert und weiter ausgebaut werden.

Auf der Grundlage des Stuttgarter Verkehrsentwicklungskonzeptes (VEK 2030) und des Aktionsplans „Nachhaltig mobil“ wird der Wirtschaftsverkehr, aber auch das Mobilitätsmanagement verstärkt in den Blick genommen. Die Koordinationsfunktion zum Mobilitätsmanagement liegt in der Landeshauptstadt Stuttgart bisher im Referat des Oberbürgermeisters für Koordination und Planung in der Abteilung Mobilität/ S-Mobil. Ab 2016 soll diese Funktion operativ dem Amt für Umweltschutz (Umwelt- und Mobilitätsberatung/ Abteilung Umweltberatung und Naturschutz) in Kooperation mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Abteilung Verkehrsplanung und Stadtgestaltung) zugeordnet werden. Eine Vernetzungsfunktion zu allen Mobilitätsthemen hat weiterhin die Abteilung Mobilität/ S-Mobil inne. Erste Kooperationen und Pilotprojekte für ein (betriebliches) Mobilitätsmanagement bestehen bereits mit folgenden Unternehmen und Einrichtungen: Daimler Financial Services (Stuttgart-Feuerbach), Dr. Ing. h.c. F. Porsche AG, Robert Bosch GmbH, Marienhospital, Staatstheater Stuttgart. Einige große Arbeitgeber haben dies-

bezüglich ihre Mitarbeiter zu ihrem Mobilitätsverhalten befragt (aktuell: Befragung von 12.000 Bosch-Beschäftigten in Stuttgart-Feuerbach).

Es wird davon ausgegangen, dass der Anteil der Pkw-Alleinfahrten – je nach Projektumfang und Intensität der Maßnahmen eines attraktiven Mobilitätsmanagements – um 10-20 % gesenkt werden und auf umweltfreundlichere Verkehrsmittel verlagert werden kann.

Aus den Bestandsaufnahmen und Befragungen der Mitarbeiter/innen großer Unternehmen (Auswertung: Statistisches Amt) wurde ein erster Maßnahmenkatalog mit Empfehlungen generiert:

- Parkraummanagement
- Jobticket
- Fahrgemeinschaften
- E-Mobilität (Ladestationen)
- Car-Sharing
- Mobilitätspunkte (mit Elektro-Schnellladestation, Car- / Bike-Sharing ...)

Dieser Maßnahmenkatalog eignet sich grundsätzlich auch für größere Industrie- und Gewerbegebiete. Um ein (betriebliches) Mobilitätsmanagement zu fördern und nachhaltig umzusetzen, ist im Weiteren zu klären, welche Anreizsysteme für Unternehmen in Frage kommen. Förderansätze bei der Landeshauptstadt könnten z.B. eine externe fachliche Mobilitätsberatung, die Einführung von Lasten-Pedelecs, Ladestationen für E-Mobile, Verbesserung im ÖPNV-Netz, Optimierung von Ampelschaltungen an wichtigen Verkehrsknotenpunkten oder die Unterstützung bei der Suche nach geeigneten Fördertöpfen/ -projekten sein. Es wäre auch denkbar, ein städtisches Förderprogramm für ein teilraumbezogenes oder unternehmensbezogenes Mobilitätsmanagement aufzulegen. Aktuell werden auch Mobilitätskonzepte für die großen Hochschulquartiere in Vaihingen (Universität Stuttgart/ Campus Vaihingen) und in Plieningen (Universität/ Campus Hohenheim) entwickelt.

Das betriebliche Mobilitätsmanagement muss allerdings dem Standort und der Problemlage vor Ort angepasst werden. Das erfordert eine sorgfältige Analyse und eine fundierte Beratung. Die Maßnahmen selbst können dabei betriebsweit und umfassend (im Sinne eines Mobilitätskonzeptes) oder punktuell und kurzfristig sein (z.B. Verbesserung der Information für Mitarbeiter). Am effektivsten ist betriebliches Mobilitätsmanagement, wenn bereits in der Planung, z.B. bei Neuansiedlung von Unternehmen oder Umstrukturierungen und Erweiterungen von Betrieben, Mobilitätskonzepte erstellt werden. Daher sollte bereits über die Bauleitplanung – also bei Bauanträgen, Bauvorfragen oder Investorengesprächen – auf die Möglichkeiten und Chancen des BMM hingewiesen werden.



Gewerbequartier Zuffenhausen West, Stuttgart-Zuffenhausen

Zur Ergänzung der bestehenden Mobilitätsberatung sollten daher dauerhaft Kapazitäten geschaffen werden, um es der Stadtverwaltung zu ermöglichen, Beratungen zum BMM anzubieten. Wesentliche Aufgabenfelder der Mobilitätsberatung :

- Aktive Ansprache von Firmen, Behörden und Verwaltungen
- Integration des BMM in die Stadt- und Bauleitplanung
- Information und Werbung für eine professionelle Mobilitätsberatung

Anwendungs- bzw. Umsetzungsoptionen

Es sind in einem ersten Schritt ausgewählte Großunternehmen sowie bestehende Standortinitiativen im Hinblick auf ihr Interesse an einer Kooperation anzusprechen. Für ausgewählte Standorte ist die Situation zu analysieren (z.B. Verbesserungsmöglichkeiten beim ÖPNV). In Kooperation mit den Unternehmen sind auf den Standort zugeschnittene Angebote und Kommunikationsstrategien zu entwickeln.

Die einzelnen Projekte sind v.a. als Modellvorhaben anzulegen, die beispielhafte Lösungen bereitstellen. Der Kreis der einbezogenen Großunternehmen bzw. der Quartiere sollte

sukzessive erweitert werden. Quartiersbezogene, unternehmensübergreifende Lösungen setzen allerdings voraus, dass in den Quartieren organisatorische Strukturen bestehen, über die Unternehmen und Mitarbeiter angesprochen werden können.

Folgende ausgewählte größere Industrie- und Gewerbegebiete bieten Ansätze für ein städtisches wie betriebliches Mobilitätsmanagement:

- Gewerbegebiet Weilimdorf (Stuttgart-Weilimdorf)
- Robert Bosch GmbH (Stuttgart-Feuerbach)
- Daimler AG (Stuttgart-Untertürkheim etc.)
- Dr. Ing. h.c. F. Porsche AG (Stuttgart-Zuffenhausen)
- Feuerbach Ost, (Stuttgart-Feuerbach)
- Güterbahnhof Gaisburg/ Ehem. Schlachthof (Stuttgart-Ost)
- Hafen/ Heiligenwiesen/ Hedelfinger Str. (Stuttgart-Wangen/ -Hedelfingen)
- Fasanenhof Ost (Stuttgart-Möhringen)
- SynergiePark Vaihingen-Möhringen (Stuttgart-Vaihingen/ -Möhringen)
- Universitätscampus Stuttgart-Vaihingen (Vaihingen-Vaihingen)
- Universitätscampus Hohenheim (Stuttgart-Plieningen)

4.3 Modellvorhaben mit dem Schwerpunkt Wirtschaftsförderung

Die Entwicklungskonzeption sieht drei Modellvorhaben vor, in denen beispielhafte Lösungen erarbeitet werden sollen, die als Referenz für weitere Entwicklungen dienen können.



4.3.1 Technologie und Gründerzentren / Zentren für die Kreativwirtschaft

Handlungsfeld:

Flächenangebote für besondere Zielgruppen

Ziele:

Entwicklung und Aufbau von Gründer- und Kreativwirtschaftszentren, Förderung von Innovation, Schnittstellen

Status:

Projektidee

Zielsetzung

Gründer- und Technologiezentren – auch Inkubatoren genannt – bieten gute Voraussetzungen, um die Entwicklung junger Firmen in ausgewählten Innovationsfeldern zu fördern. In Deutschland bestehen rd. 350 derartige Zentren, die i.d.R. durch öffentliche – meist kommunale – Gesellschaften betrieben werden (Glaser 2010). Die räumlichen Schwerpunkte der überwiegend öffentlich betriebenen Gründerzentren liegen in Nordrhein-Westfalen (68 Zentren), Bayern (48) und Baden-Württemberg (44). Wirtschaftspolitische Zielsetzungen sind im Wesentlichen die bessere Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft, die aktive Förderung des Strukturwandels oder die Stärkung von Schlüsseltechnologien.

Stuttgart ist eine Industrieregion mit starker kreativwirtschaftlicher Durchdringung. Kreativwirtschaft und Industrie bedingen einander. Umso wichtiger ist es, auch Räume für kreativwirtschaftliche und High-Tech-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, wie auch Werbung, Kommunikation und Medien, Verlagswesen, Architektur und Design – ist gekennzeichnet durch eine starke Netzwerkorientierung und Kollaborationsneigung der Akteure (d.h. eine Vielzahl der Projekte entstehen in intensiver Zusammenarbeit). Dementsprechend besteht ein Bedarf, solche kollaborativen Arbeitsformen auch räumlich abzubilden. Die hohe Marktdynamik der Branche ist durch den Wechsel von Phasen mit extrem hohem Produktionsaufkommen einerseits und „Auftragsflauten“ andererseits gekennzeichnet.

Daraus ergibt sich in wachsendem Umfang ein Bedarf an skalierbaren „atmenden“ Flächen mit entsprechend flexiblen Miet- und Vertragsmodellen.

Um eine größere Dynamik bei kreativwirtschaftlichen und High-Tech-Neugründungen und der Entwicklung neuer Geschäftsmodelle zu erreichen, ist neben einer gezielten Gründerförderung auch ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren, urban geprägten Flächen und Räumen in allen Teilbranchen erforderlich. Eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für das kreative Potenzial des Standortes haben auch nichtkommerzielle sowie insbesondere „vorkommerzielle“ Nutzungen, die sich an der Schwelle zur Marktreife von Produkten und Diensten bewegen. Hierfür bedarf es in gewissem Umfang auch „kommerziell entlasteter“ Flächen sowie urbaner Milieus als Orte des Wandels und der Inspiration – im Sinne des Quartiers als kreativer „Produktionsraum“. Die Stadt wird von der Kreativwirtschaft als wichtiger Akteur einer partizipativ ausgerichteten Standortentwicklung – einer kollaborativen „Raumproduktion“ – gesehen.

Die Besonderheiten der kreativwirtschaftlichen Flächenbedarfe und der Flächenbedarfe für High-Tech-Gründungen, ein relativ begrenzter Markt überwiegend auf privatem Engagement beruhender Raumangebote, aber auch die sich verstärkende Eigendynamik gründungsspezifischer und kreativwirtschaftlicher Nutzungs- und Raumkonzepte erfordern eine intensivere Flankierung durch eine aktive kommunale Kreativflächenpolitik.

Für die Entwicklung und Förderung von Technologie- und Gründerzentren sowie von Zentren für die Kreativwirtschaft sind folgende Aspekte und Zielstellungen von besonderer Bedeutung:

- Technologietransfer und Kontaktförderung zwischen Forschung und Unternehmen
- Flächensicherung, Flächenentwicklung und Förderung von Unternehmen und Clustern / Clusteransätzen am Wirtschaftsstandort Stuttgart
- Förderung von Synergien durch strategische Bündelung und räumliche Konzentration von branchenspezifischen Unternehmen und Initiativen in Themen-Hubs, Fab-Labs, Maker Spaces und Design Labs
- Zielgruppenspezifische Angebote für Gründer (Beratung, Fördermittel, Raum auf Zeit), Synergieeffekte durch gemeinsam nutzbare Raumangebote

Ansatz

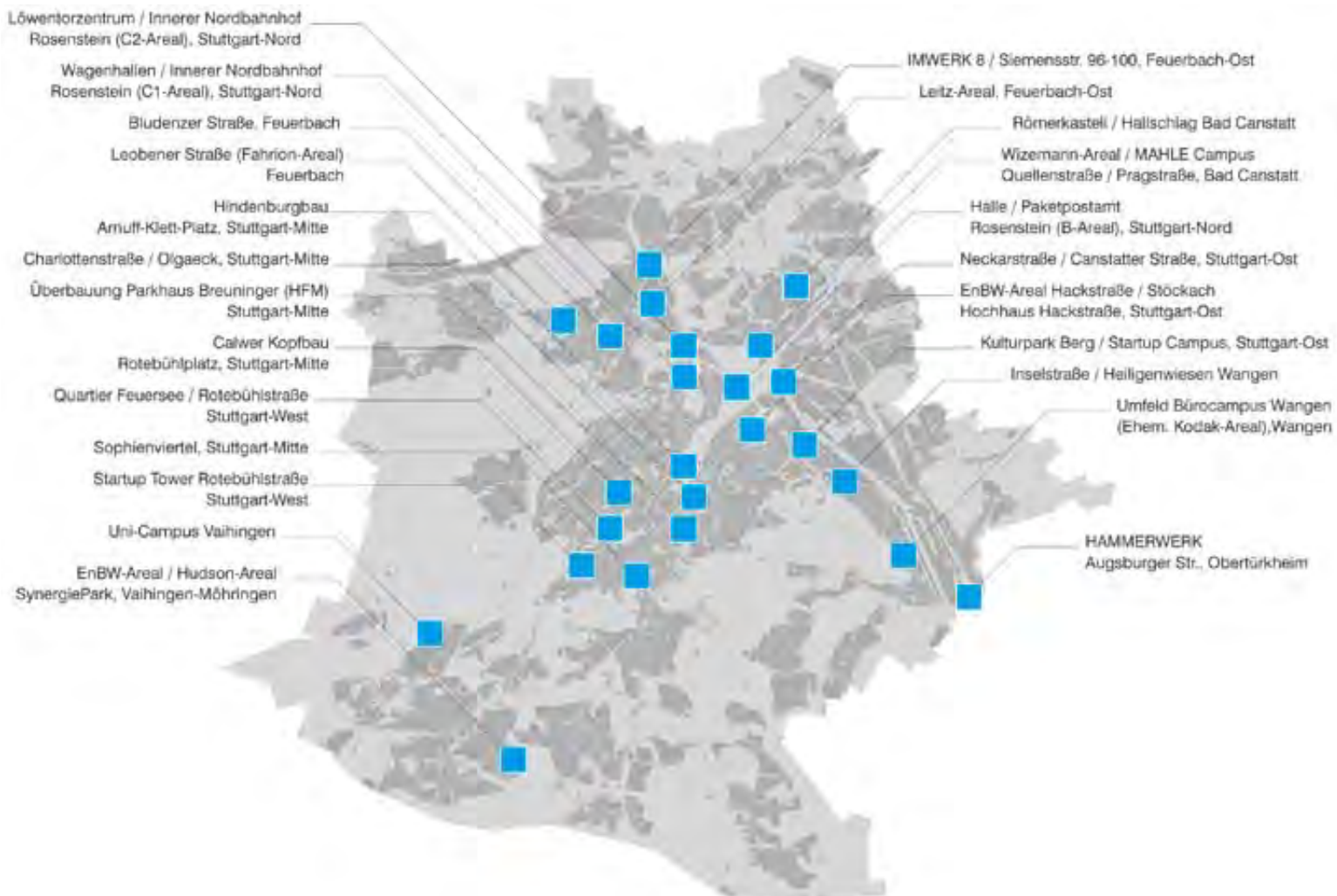
Für Stuttgart als Hochtechnologiestandort ist der Ansatz insofern interessant, als hier die Chance besteht, Technologien auch außerhalb des Automotive-Clusters gezielt zu fördern. Der Ansatz, räumliche Situationen für Kreative und Gründer zu sichern, wird hierdurch ergänzt.

Denkbar wäre eine Branchenausrichtung beispielweise auf den Bereich Umwelttechnik / Green-Tech. Green-Tech-Zukunftsfelder sind für viele Wirtschaftszweige aus dem Produzierenden Gewerbe und dem Dienstleistungssektor relevant. Green-Tech „made in Stuttgart“ könnte die Stärken der traditionellen Industrien ausbauen und durch moderne Technologien und Dienstleistungen verbreitern. In der Region Stuttgart existieren bereits Forschungseinrichtungen und Kompetenzzentren mit Bezug zu Green-Tech, die als Kerne für Gründer-/Technologiezentren dienen könnten. Andererseits könnte der Fokus eines solchen Zentrums auch branchenübergreifend auf dem Feld Hochtechnologie/IT liegen. Mit Blick auf die steigende Digitalisierung und Vernetzung der Arbeits- und Lebenswelt sind erhebliche wirtschaftliche Potenziale in diesem Feld zu erwarten. Ein solches Zentrum könnte ebenfalls an die bestehenden wirtschaftlichen Stärken Stuttgarts anknüpfen und sukzessive Konzepte im Sinne von Industrie 4.0 entwickeln und integrieren.

Nach Angaben des Bundesverbands Deutscher Innovations-, Technologie und Gründerzentren e.V. sollte ein Zentrum u.a. folgende Angebote bereithalten:

- Geeignete, flexible Räumlichkeiten (i.d.R. Büro)
- Gemeinsam nutzbare Räume / Angebote wie Konferenz / Besprechung, ggf. Ausstellung, Empfang und Sekretariat
- Gute technische Ausstattung (insbesondere Telekommunikation / IT)
- Kaufmännische, ggf. rechtliche Beratung (Aufstellen von Business-Plänen, Zugang zu Finanzierung / Fördermitteln etc.)
- Vernetzung mit Wissenschaft und Großunternehmen, Wissenstransfer
- Unterstützung beim Marketing

Angebote können über den Betreiber direkt oder in Kooperation mit weiteren Partnern bereitgestellt werden.





Kreativareal/ Co-Working Space SECOND HOME, London

Ziel ist die Förderung von jungen Unternehmen in ihrer Gründungsphase. Deshalb ist die Mietdauer in den Zentren i.d.R. begrenzt. Die zeitliche Befristung trägt jedoch auch dem Umstand Rechnung, dass eine dauerhafte Subventionierung von Unternehmen vermieden werden soll. Im Vordergrund bei der Entwicklung eines Hubs stehen: Connectivity (Nähe, Verbundenheit), sharing (Wissen, Infrastruktur, Räume), networking (persönliche/ fachliche Netzwerke), target group orientation (zielgruppenspezifische Angebote).

Manche Zentren fördern Gründer oder Technologieunternehmen auf relativ breiter Ebene, andere sind hochgradig spezialisiert. Hierbei bewegt sich die Bandbreite etwa zwischen den extremen Ausrichtungen High-Tech (z.B. Photonik-Zentrum in Berlin-Adlershof) und Kreativwirtschaft (z.B. Musikpark Mannheim, PERFECT FUTUR Karlsruhe, C-HUB Mannheim).

Manche Städte setzen in der Wirtschaftsförderung sehr stark auf das Instrument der Gründerzentren (z. B. Stadt Mannheim mit über 8 unterschiedlich profilierten Gründer- und Kreativwirtschaftszentren). Häufig finden sich Kombinationen von Gründer-Hubs mit Technologieparks. Junge Unternehmen sollen dem Unterstützung und Förderung bietenden Gründerzentrum entwachsen und nach Möglichkeit in unmittelbarer Nachbarschaft einen neuen Standort finden können. Dies setzt jedoch eine entsprechende Förder- und Entwicklungsstrategie zu Gründerfirmen und jungen Unternehmen sowie eine entsprechende mittel- bis langfristige Vorhaltung von geeigneten Flächen / Arealen voraus – ein kommunal geförderter Ansatz, der in Stuttgart angesichts der angespannten Flächensituation derzeit i.d.R. nicht verfolgt wird.

Stuttgart verfügt heute über einen Pool von ca. 20 Kreativ- und Gründerzentren unterschiedlicher Größe und Ausrichtung, die überwiegend gewerblich betrieben werden und vollständig ausgelastet sind. Für weitere Flächenangebote



Kreativitätszentrum C-HUB, Mannheim-Jungbusch

besteht eine große Nachfrage. In früheren Jahren wurden einzelne private Gründer- und Kreativzentren ansatzweise gefördert, so bspw. das Medienzentrum Römerkastell in Bad Cannstatt oder das MKI-Areal in Feuerbach (Gründerförderung kaufvertraglich/ grundbuchrechtlich gesichert). Teilweise wurden städtische Liegenschaften interimistisch (gegen Entgelt) zur Verfügung gestellt, z.B. die Kreativzentren auf Zeit (Kriegsbergstraße 28 oder v. Ossietzkystraße 8), oder wurden durch Projektzuwendungen gefördert, z.B. der Startup Campus Stuttgart auf dem Campus Kulturpark Berg (Merzakademie). In Ergänzung dieser einzelnen Förderinitiativen der städtischen Wirtschaftsförderung wird eine kommunale Gründerzentreninfrastruktur als notwendig angesehen.

Anwendungs- und Umsetzungsoptionen

Es wird empfohlen, zunächst die Entwicklung von ein bis zwei Gründerzentren anzugehen. Im Fokus sollten hierbei zwei unterschiedliche Ausrichtungen stehen:

- (1) Relativ spezialisiertes Gründer- und Startup-Zentrum mit dem Schwerpunkt Hochtechnologie / IT / Green-Tech / Neue Werkstoffe / Fin-Tech / Luft- und Raumfahrt, wobei der Standort möglichst in Nachbarschaft zu entsprechenden etablierten Wissenschafts- bzw. Forschungsstandorten liegen sollte.
- (2) Kreativwirtschaftszentrum / Hub mit breiterem Branchenansatz, z.B. IT, Animation / Film / Medien, Games und Design mit einem Standort innerhalb eines urbanen, kreativen Stadtquartiers (Standortentwicklung inkl. Inkubator- und Accelerator-Funktionen).

Gemeinsam mit der städtischen Wirtschaftsförderung erarbeitet das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung hierzu ein Umsetzungskonzept. Über eine Vorstudie müssen vertiefte Fragen zur Machbarkeit und Umsetzung untersucht werden, u.a. zu konkreten Standortoptionen, zu Kooperationsmöglichkeiten, zur Wirtschaftlichkeit



Gründerzentrum PERFEKT FUTUR, Kreativareal Alter Schlachthof, Karlsruhe

und zu Betreiberkonzepten. Auch wenn die Mehrzahl der Gründer-Einrichtungen in Deutschland über kommunale Betreibergesellschaften betrieben wird, sind Alternativen wie PPP-Modelle oder Übernahme der Aufgabe durch eine bereits bestehende Gesellschaft zu prüfen um so einen Ansatz für eine (ergänzende) Gründerzentreninfrastruktur durch die Stadt zu entwickeln. In einem weiteren Schritt sind – je nach Ergebnis der Prüfung – geeignete Standorte und Bauflächen bzw. Bestandsobjekte zu identifizieren, wobei Studien eine Mindestgröße von 5.000 m² (Mietfläche) empfehlen.¹ Insbesondere im Hinblick auf das breiter aufgestellte Kreativ-Zentrum sollte das städtische Immobilienportfolio auf geeignete Bestandsobjekte geprüft werden.

Konkrete Ansätze für privat initiierte/ betriebene Gründerzentren finden sich aktuell in Feuerbach-Ost (LIVEAT-WORK, ehem. Leitz-Areal) und in Vaihingen (Eiermann Campus, ehem. IBM-Areal Vaihingen). In beiden Fällen besteht die Chance, eine Gründerzentreninfrastruktur in die hybriden Nutzungsstrukturen der geplanten Quartiersentwicklungen zu integrieren.

Potenzielle Fokusbereiche / Themen-Hubs für den Gründer- und Kreativstandort Stuttgart:

- Neue, hybride Technologien / F+E (Technology Hub)
- Kulturwirtschaft / Kreativwirtschaft / Design (Creative Hub)
- Film / Medien / Animation (Media Hub)
- Software / Games (Games Hub)
- IT / Startups / Zukunftsbranchen (u.a. Automotive, Green-Tech, FinTech, Luft- und Raumfahrt – IT-Future Hub)
- Musikwirtschaft (Music Hub)
- Hybrid (Hybrid Creative Hub)

¹ Angabe des Bundesverbands deutscher Innovations-, Technologie- und Gründerzentren e.V. Der Verband bietet u.a. Unterstützung von Städten in der Orientierungsphase an.



4.3.2 Modellstandorte Urbane Produktion

Handlungsfelder:

Urbanisierung, Flächenangebote für besondere Zielgruppen

Ziele:

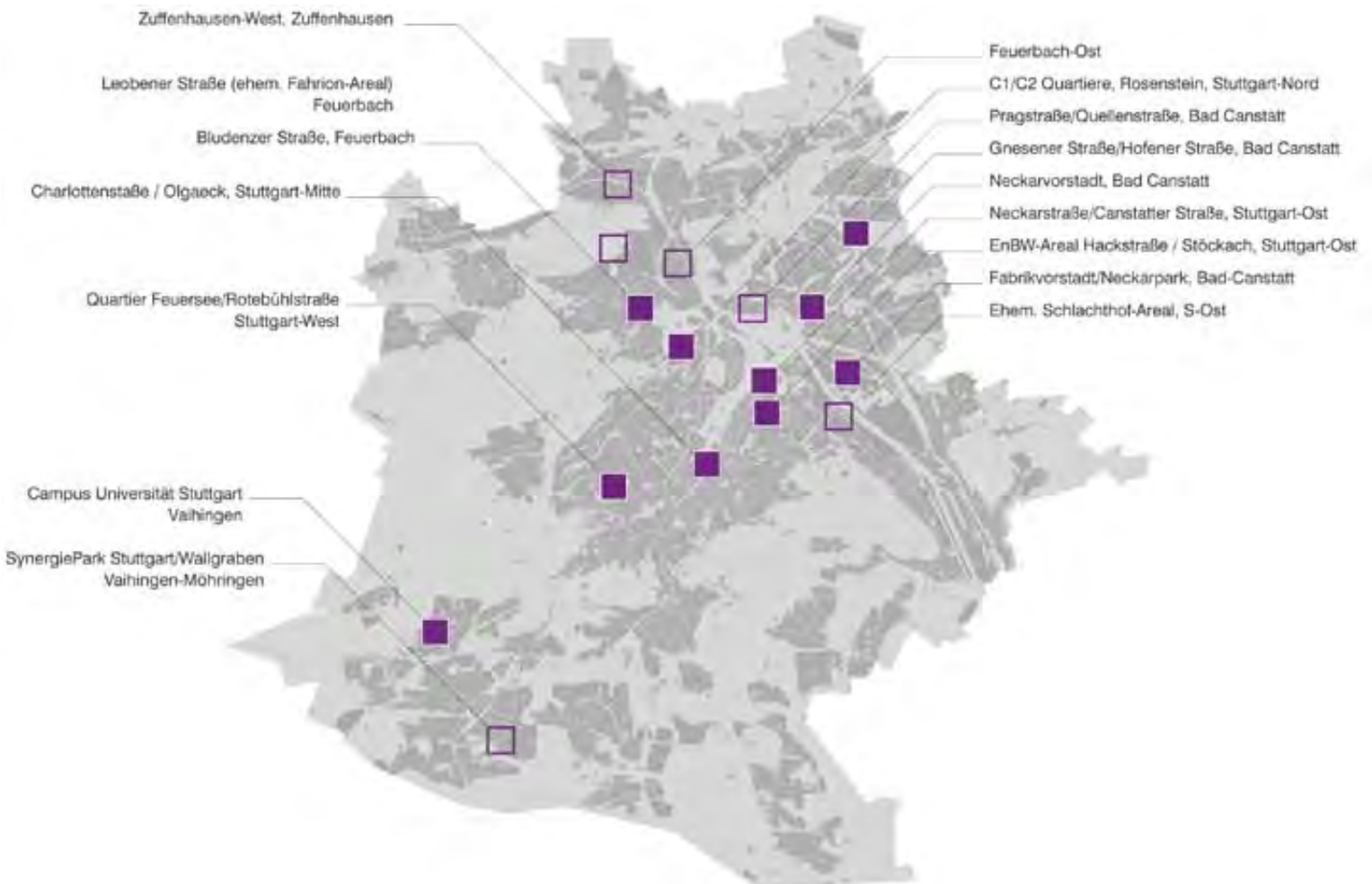
Sicherung des Gewerbes in Mischgebieten, Entwicklung neuer Mischgebiete, , Entwicklung von Modellstandorten für Urbane Produktion, Förderung von Unternehmen und Innovationen

Status: Projektidee

Zielsetzung

Eine realistische Antwort auf langfristige globale Trends und Herausforderungen ist die Integration von stadtvträglichen, oder vielmehr stadtaffinen, Produktionsformen in urbane Quartiere. Diese urbane Produktion steht für eine Wiedereinführung der materiellen Produktion in die Städte und bietet damit wesentliche Voraussetzungen für vielfältige Innovationsprozesse.

Die Produktion im urbanen Umfeld stellt eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten dar – innerstädtische Nachbarschaften werden durch die Stärkung der lokalen Ökonomie aufgewertet, Firmen können nachhaltiger wirtschaften und erhalten leichter Zugang zu gut ausgebildeten Arbeitskräften, lokalen Absatzmärkten sowie die Möglichkeit ihr Wissen und Fähigkeiten mit anderen Akteuren auszutauschen. Es entsteht eine städtebauliche und wirtschaftliche Durchmischung. Die Maßstäbe urbaner Produktion reichen dabei von mittelgroßen Fabriken über kleine Hinterhof-Handwerkerbetriebe bis hin zu FabLabs.



Urbane Produktion steht somit nicht in Konkurrenz zu den großen Produktionsstandorten. Urbane Produktion bedeutet vielmehr eine zusätzliche Produktion in der Stadt.

Trotz all dieser Vorteile besteht derzeit noch erheblicher Aufholbedarf bei der Sicherstellung günstiger Rahmenbedingungen für die Etablierung von Urbaner Produktion. Die Verfügbarkeit von bezahlbaren, kleinteiligen Gewerberäumen in einem differenzierten städtischen Nutzungsgefüge ist noch nicht ausreichend gegeben, und falls dies der Fall sein sollte mangelt es häufig an Akzeptanz von Seiten der Bewohner. Zusätzlich verhindern begrenzt vorhandene Flächen zukünftiges Wachstum.

Ansatz

Die Entwicklung geeigneter Instrumente und Maßnahmen zur „Versöhnung“ von Gewerbe und Urbanität stellt eine unverzichtbare Zukunftsinvestition dar.

Im Rahmen der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart erfolgte eine Ersteinschätzung lokaler Potenziale. Für eine detaillierte Suche muss ein Suchraster für geeignete Räume im Bestand entwickelt werden, das eine Differenzierung von Standortoptionen in (vorwiegend) gewerbegeprägten Mischgebieten (urbaner Quartierkontext) einerseits, sowie Standortoptionen in Randbereichen von Gewerbegebieten bzw. Übergangsbereichen zu Wohn-/Mischgebieten (gewerbegeprägter Quartierskontext) andererseits vorsieht.

Es müssen neue Richtlinien, Programme und Methoden geschaffen werden, die über die urbane Produktion informieren, diese entwickeln und leiten. Projekte, die die sozioökonomische Vielfalt und die Handlungsoptionen erhöhen sowie Lernprozesse stimulieren und dabei nachhaltige Produktionsverfahren haben, müssen gefördert werden. In diesem Zusammenhang wird die Einrichtung eines „Real-labors“ zur Überprüfung der Raum- und Rahmenbedingungen für urbane Produktion empfohlen.

Pilotprojekte, nach dem Prinzip „Learning by doing“ sind notwendig – Strukturen müssen entworfen und ausgetestet werden. Urbane Produktion in Stuttgart besitzt Modellcharakter. Hierfür sollte ein gemeinsames Label definiert werden, das die einzelnen teilweise bereits vorhandenen Entwicklungen zusammenführt. Eine Plattform von Best-Practice-Beispielen analog zur US-Amerikanischen „Urban Manufacturing Alliance“ könnte Städten und Stadteilen die Zugänglichkeit zu dem Thema erleichtern. Möglichkeiten zur Implementierung von urbaner Produktion im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen sollten im Weiteren untersucht werden. Bei der Standortentwicklung der Modellstandorte für Urbane Produktion ist der Lärmproblematik besondere Bedeutung beizumessen. Die gesetzlichen Anforderungen



Gewerbehaus NOERD, Binzmühlestrasse, Zürich-Oerlikon

des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der TA Lärm sind auf die jeweilige Art der Nutzung bzw. den angestrebten Nutzungsmix anzuwenden, im konkreten Konfliktfall sind spezifische Lösungen zu erarbeiten.

Anwendungs- und Umsetzungsoptionen

Die Entwicklung von urbanen, stadtverträglich eingebetteten und hybriden Produktionsstandorten in der gemischt genutzten Stadt verspricht eine Erhöhung der wirtschaftlichen und sozialen Durchmischung, fördert die Verbreiterung der wirtschaftlichen Basis und bietet so die Möglichkeit, die Anpassungsfähigkeit der Stadt zu erhöhen. Räumliche Eignung für Modellstandorte für Urbane Produktion – in bestehenden Transformationsquartieren wie in neuen Entwicklungsgebieten – weisen einzelne Innenstadtbezirke und (in einzelnen Quartieren) die Stadtbezirke Bad Cannstatt, Feuerbach und Wangen auf.

Standortoptionen können im Wesentlichen zwei Raum- bzw. Quartierskategorien zugeordnet werden:

- Urbane Produktionsstandorte in (vorwiegend) gewerbegeprägten Mischgebieten (urbaner Quartierskontext), z.B. Neckarvorstadt Bad Cannstatt, nördlicher Innenstadtbereich Bad Cannstatt, Fabrikvorstadt Bad Cannstatt, Neckarstraße/ Stöckach (Stuttgart-Ost), Rosensteinviertel.
- Urbane Produktionsstandorte in Randbereichen von Gewerbegebieten und Übergangsbereichen zu Wohn- und Mischgebieten (gewerbegeprägter Quartierskontext), z.B. SynergiePark Stuttgart (Vaihingen/ Möhringen), Wangen-Nord, Heiligenwiesen/ Hedelfinger Straße (Wangen/ Hedelfingen), Feuerbach-Ost (Feuerbach), Pragstraße (Bad Cannstatt), Leobener Straße/ Ehem. Fahrion-Areal (Feuerbach), Zuffenhausen-West (Zuffenhausen).

4.4 Regionale und interkommunale Kooperation

Verschiedene Problemstellungen können sinnvoll nur im Rahmen übergreifender Kooperation gelöst werden. Dies betrifft u.a. Fragen der regionalen Infrastruktur und der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Flächenentwicklung.



Logistik Bahn-Schiff, Hafen Stuttgart, Stuttgart-Hedelfingen



Containerterminal, Hafen Stuttgart, Stuttgart-Hedelfingen



4.4.1 Logistikflächenkonzept für die (Metropol-) Region Stuttgart

Handlungsfeld:

Mobilität und Infrastruktur

Ziele:

Aufbau eines regionalen Gewerbeflächenmanagements für den Bereich Logistik (VRS/WRS und weitere Träger)

Status:

Projektidee

Zielsetzung

Die Metropolregion Stuttgart hat einen überdurchschnittlich hohen Anteil an produzierendem Gewerbe, der auf schnelle und zuverlässige Anlieferungen der Zulieferindustrie und des Rohstoffhandels angewiesen sind. Ebenso wichtig ist, dass die fertigen Produkte und Dienstleistungen auf schnellen und wirtschaftlich sinnvollen Wegen die jeweiligen Kunden erreichen. Dies sind Standortfaktoren, die über die Konkurrenzfähigkeit der produzierenden Unternehmen entscheiden.

Logistikbetriebe und Güterverkehrsinfrastruktur stehen in einem engen Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und der Region Stuttgart. Da die Güterströme und Flächenbedarfe vielfach unbekannt sind, bestehen auch nur eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten. Hier liegt ein deutlicher Mangel vor. Die Güterverkehrslogistik und ihrer Betriebe ist notwendiger Teil einer funktionierenden Stadtwirtschaft.

In der Stadt und in der Region Stuttgart besteht ein Mangel an Logistikflächen. Aufgrund der hohen Bodenpreise und begrenzten Flächenressourcen an Gewerbe- und Logistikflächen kann ein großer Teil der nachfragenden Logistikbetriebe nur außerhalb der Stadt bzw. der Region Stuttgart angesiedelt werden. Es ist notwendig, auf der Ebene der Metropolregion bzw. der Region Stuttgart ein Logistikflächenkonzept zu entwickeln, um – soweit wie möglich – den Bedarf nach Flächen für die unterschiedlichen Typen von Logistikbetrieben und Verteilerzentren zu befriedigen. Dabei sind auch notwendige Ergänzungen im Güterverkehrsnetz und der Ausbau seiner Verkehrsknoten aufzuzeigen.

Ansatz

Angesichts der knappen und teuren Industrie- und Gewerbeflächen, der zunehmenden Verkehrsströme und der ausgeprägten Konkurrenz bei der Flächennutzung ist in der dicht besiedelten Metropolregion Stuttgart ein abgestimmtes und übergreifendes Handlungskonzept für Logistikflächen von zentraler Bedeutung.

Für die Metropolregion Stuttgart wurde von 2008 bis Mitte 2010 im Rahmen des Modellvorhabens der Raumordnung



Hafen Stuttgart (Luftbild), Stuttgart-Hedelfingen

(MORO) "Überregionale Partnerschaften – Innovative Projekte zur stadtreionalen Kooperation, Vernetzung und gemeinsamen großräumigen Verantwortung" unter Federführung des Verbands Region Stuttgart (VRS) eine raumverträgliche Logistikkonzeption mit Vertretern aus Wirtschaft, Wissenschaft und Regionalplanung erarbeitet. Behandelte Themen: Lage (wirtschafts- und verkehrsgeographischer Einzugsbereich und Gütermix), Lieferketten (Bedeutung der einzelnen Standorte, inkl. der mit Priorität behandelten Routen zu den Hubs); erforderliche Umschlagflächen (für den Umschlag von der Schiene auf die Straße oder umgekehrt, aber auch zwischen Straße, Schiene und Binnenschifffahrt) und die allgemeine Flächenausweisung für logistische Nutzung in den Regionalplänen der Metropolregion.

Im Vorfeld eines regionalen Logistikflächenkonzepts ist die Lage großer Logistikstandorte bzw. Zentrallager zu untersuchen. Zu klären ist auch, wo und wie die Güterverkehrsströme innerhalb der Region erfolgen. Die Schnittstellenfunktion eines Güterverkehrszentrums wird weniger durch die Anzahl umliegender Logistikbetriebe bestimmt als vielmehr durch die Umschlagsmenge, die u. a. durch die Anzahl ganzer Gleise und entsprechender Umschlagseinrichtungen bestimmt wird.

Als besonders wichtig wird in diesem Zusammenhang die Einbeziehung der beiden Häfen in Stuttgart und Plochingen sowie des Flughafens Stuttgart erachtet. Sie stellen jeweils einen logistischen Knoten dar. Allein der Hafen in Stuttgart verfügt über Bahnanlagen mit einer Länge von über 30 km. Der logistische Knoten Kornwestheim deckt den bestehenden Bedarf nicht ab.

Der Verband Region Stuttgart (VRS) sieht dementsprechend die Notwendigkeit des Ausbaus des Güterverkehrszentrums (GVZ) Kornwestheim, der notwendigen Schaffung eines GVZ im Südwesten im Bereich Gärtringen oder Bondorf/Rottenburg-Ergenzingen und eines GVZ in Kirchheim unter Teck im Osten der Region aufgrund alternativer Schnittstellen (u.a. Ulmer Häfen).

Für ein regionales Logistikflächenkonzept ist eine umfassende Bestandsaufnahme der Flächensituation an Logistikflächen in der Region vorzunehmen. Es sind auch die spezifischen Logistikbedarfe zu klären, ebenso, welche Arten von Logistikflächen im Einzelnen nachgefragt werden. Insbesondere sind folgende Logistikarten zu berücksichtigen:

- Beschaffungslogistik (optimale und zeitgerechte Zulieferung und Beschaffung von benötigten Gütern),
- Produktionslogistik (Planung, Steuerung und Überwachung der innerbetrieblichen Transport-,

- Umschlags- und Lagerprozesse),
- Distributionslogistik (Vertriebs-, Absatzlogistik; Verteilung oder Zustellung bzw. Vertrieb von Gütern),
- Entsorgungslogistik (Reverse-Logistik; Rücknahme von Abfällen und Rückständen zur Beseitigung oder Verwertung, Recycling),
- Lagerlogistik (Planung, und Durchführung von Lagersystemen (Lagerstandort, Lagertechnik, Lagerorganisation usw.).

Diese Untersuchungen sind in einer Konzeptstudie zusammenzufassen, die als Grundlage für ein integriertes Logistikflächenkonzept zu verstehen ist. Es wird als sinnvoll angesehen, dass der Verband Region Stuttgart (VRS) und die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) in Kooperation mit weiteren Akteuren mittelfristig auf der Grundlage vorgenannter Inhalte ein integriertes Logistikflächenkonzept für die (Metropol-) Region Stuttgart entwickelt.

Anwendungs- bzw. Umsetzungsoptionen

Eine Behandlung des Themas „Logistikflächen“ ist nur auf der regionalen Ebene bzw. auf der Ebene der Metropolregion Stuttgart sinnvoll. Auf Ebene der Landeshauptstadt Stuttgart geht es primär um die Sicherung der Trassen und Bahnanlagen, um die Bereitstellung entsprechender Flächen für bahn- oder schiffsverladende Betriebe, die unmittelbar an den Produktionsstandorten liegen müssen, und um einen möglichst stadt- und umweltverträglichen Gütertransport. Ein Großteil der übrigen nicht-produktionsaffinen Logistikbetriebe kann aufgrund der Flächenknappheit und Nutzungskonkurrenz nur außerhalb der Landeshauptstadt Stuttgart liegen.

Unter Federführung des Verbands Region Stuttgart (VRS) arbeiteten im MORO-Projekt "Metropolregion Stuttgart" die Region Stuttgart, die vier umliegenden Regionalverbände Neckar-Alb, Nordschwarzwald, Heilbronn-Franken und Ostwürttemberg sowie die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH an der Vernetzung von Akteuren, der Formulierung von gemeinsamen konzeptionellen Grundlagen und der Umsetzung konkreter Projekte. Diese Projektzusammenarbeit wurde schließlich aber nicht weitergeführt. An dieser Stelle erfolgt der Hinweis auf die fehlende Organisationsstruktur und Verfasstheit der Metropolregion Stuttgart. Nur die vorgenannten fünf Regionen in der Gesamtheit können Träger des angestrebten Logistikflächenkonzeptes für die Metropolregion sein.



4.4.2 Flächen- und Infrastruktureffizienz für durch Bahn und Schiff erschlossene Grundstücke (Gewerbeflächenmanagement Bahn-Schiff)

Handlungsfelder:

Mobilität und Infrastruktur, Interkommunale und regionale Kooperation, Erhöhung der Flächeneffizienz

Ziele:

Aufbau eines interkommunalen Gewerbeflächenmanagements in Kooperation mit Ludwigsburg und Remseck a.N.; effektive Nutzung bestehender Infrastruktur

Status:

Start über gefördertes Projekt, Bearbeitung seit Mitte 2015 (laufende Projektentwicklung)

Zielsetzung

Gemeinsam mit den Städten Ludwigsburg und Remseck a. N. prüft die Landeshauptstadt Stuttgart den Aufbau eines interkommunalen Gewerbeflächenmanagements. Schwerpunkt sind Bestandsflächen, die zumindest eine bimodale Erschließung durch Binnenschiff und/oder Bahnanschluss sowie Straße aufweisen. Durch das Gewerbeflächenmanagement sollen – gemeindeübergreifend – die Nutzungseffizienz der Flächen und der besonderen Verkehrsanbindung (Schiff, Bahn) erhöht und Fehlallokationen möglichst vermieden werden. Darüber hinaus soll durch optimale Allokation der Unternehmen der Schwerlastverkehr reduziert werden. Durch die interkommunale Kooperation werden diese Chancen erhöht. In diesem Kontext erfolgt eine Bestandserhebung der Infrastruktureinrichtungen, der ansässigen Unternehmen und der Auslastung der Einrichtungen.

Im günstigen Fall können durch eine effektivere Nutzung von Bestandsflächen Flächenpotenziale gehoben und das Flächenangebot für die Zielgruppe Logistik erweitert werden.

Das Projekt wird im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ durch das Land Baden-Württemberg gefördert. Die Bearbeitung wurde 2015 aufgenommen und soll Mitte 2017 (als gefördertes Projekt) abgeschlossen sein. Für die Folgejahre ist eine Verstetigung des interkommunalen Gewerbeflächenmanagements vorgesehen. Teil der Untersuchung ist auch die Feststellung des Bedarfes nach bahn- und schiffsaffinen Flächen im Nachbarschaftsraum.

Ansatz

Folgende Projektziele des interkommunalen Gewerbeflächenmanagementansatzes für durch Bahn und Schiff erschlossene Grundstücke werden durch die Projektpartner definiert:

- Bedarfsbestimmung nach bahn- und schiffsaffinen Flächen nach Umschlagsstoffen/ -gütern



Tanklager am Ölhafen, Hafen Stuttgart, Stuttgart-Untertürkheim

- Standortsicherung für bahn- und schiffaffine Betriebe mit Relevanz für die Funktionalität der Kernregion durch adäquate Nutzung von Flächen mit Erschließung durch Bahn und Schiff
- Optimierte Standortnutzung und Nutzungsverteilung in interkommunaler Abstimmung (Grundlage: Dialogprozess)
- Kooperationsform für interkommunale Abstimmung und Mechanismen für Wertausgleich bei Betriebsverlagerung über Gemeindegrenzen hinweg entwickeln: interkommunales Flächenmanagementsystem

Anwendungs- bzw. Umsetzungsoptionen

Überprüft werden sollen Möglichkeiten, Ziele und Erfolgsaussichten für ein interkommunales Gewerbeflächenmanagement mit dem Schwerpunkt auf Flächen mit Bahn- und Schiffsanschluss sowie Flächen für Betriebsstätten mit bahn- und schiffsaffinen Produkten und Betriebsabläufen. Für den Stuttgarter Projekttraum dieses interkommunalen Ansatzes werden die Gewerbequartiere Ehem. Schlachthof/ Güterbahnhof Gaisburg (Stuttgart-Ost), Großmarkt

(Stuttgart-Ost), Wangen-Nord (Wangen), Hafen Stuttgart sowie der Bereich des Kraftwerks Münster (Münster) näher betrachtet.

Die Diskussion zum Bedarf und den kommunalen Zielen für Flächen mit Bahn- und Schiffsanbindung soll anhand von unterschiedlichen Szenarien erfolgen bzw. vertieft werden. Damit verbunden sind auch unterschiedliche Entwicklungsperspektiven für die im Projekt betrachteten Standorte. Für das Gebiet Stuttgart Wangen/Großmarkt/Gaisburg sollen zwei Kontrastszenarien mit den Schwerpunktnutzungen „Güterumschlag in flächeneffizienter Form mit Bahnanschluss“ und „Bürostandort/Arbeiten am Wasser“ erarbeitet werden.

Das Projekt erfolgt in intensiver Kooperation mit der Hafen Stuttgart GmbH. Das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen- Geislingen (IfSR / HfWU) begleitet den Arbeitsprozess des Gewerbeflächenmanagements Bahn-Schiff.



4.4.3 Infrastruktur-Ausbau der Breitbandversorgung in Gewerbegebieten

Handlungsfelder:

Mobilität und Infrastruktur, Interkommunale und regionale Kooperation

Ziele:

Sicherstellung einer zukunftsfähigen (digitalen) Infrastruktur in den Arbeitsstättengebieten

Status:

Bestandsanalyse und Grobplanung erfolgt unter Federführung des Verbands Region Stuttgart (VRS)

Zielsetzung

Leistungsfähige Internetanbindungen werden zunehmend zum Standortkriterium für Unternehmen. Mit der zunehmenden Vernetzung wird der Datenaustausch erheblich wachsen (Digitalisierung, Industrie 4.0). Im Rahmen von Industrie 4.0-Ansätzen werden nicht nur die Geschäftsprozesse innerhalb eines Unternehmens vom Vertrieb über Produktion bis zur Finanzabteilung integriert, sondern Unternehmen vernetzen sich in den Wertschöpfungsketten (Lieferanten, Kunden, Partner). Daneben bietet Big Data Management, als intelligente Verknüpfung vorhandener Daten, in den nächsten Jahren große Potenziale für die Entwicklung innovativer Geschäftsmodelle (z. B. Telemedizin mit Ferndiagnose oder Fernwartung von Maschinen und Anlagen, Apps). Auch neuartige Informations- und Kommunikationstechnologien ermöglichen es, dass Unternehmen – teilweise global – über Internetplattformen auf potenzielle Arbeitskräfte zur Leistungserstellung zugreifen können (Crowdwork) oder ihre Arbeitsprozesse weltweit aufeinander abstimmen und verzahnen. Crowdwork gilt als Zukunftsmodell, um digitale und IT-gestützte Arbeit zu organisieren. Für viele Beschäftigten bieten mobile Endgeräte und Telearbeit die Chance, Arbeit und Familie besser zu vereinbaren. Die steigende private Nutzung sozialer und mobiler Medien beeinflusst die betriebliche Kommunikation und Leistungserbringung stetig. Leistungsfähige und schnelle Internetzugänge sind dafür die Grundlage.

Während Großunternehmen auf ihren Bedarf zugeschnittene Lösungen umsetzen können, ist das Gros der Klein- und Mittelunternehmen auf das vor Ort bestehende Angebot angewiesen.

Die Breitbandversorgung ist in den Ballungsräumen – und damit auch im Raum Stuttgart – als relativ gut zu bewerten. Dies gilt jedoch vorrangig für verdichtete Wohngebiete und weniger für Gewerbegebiete. Der Unterschied ergibt sich daraus, dass in den Wohngebieten die Anschlussdichte höher ist und dass hier häufig auf die Infrastruktur des Kabelfernsehens zurückgegriffen werden kann. In den Gewerbegebieten ist das Angebot meist limitiert, wobei



Breitbandversorgung mit Glasfasernetz

differenzierte Aussagen aufgrund der vielfältigen privaten Betreiberstruktur kaum möglich sind.

Die Telekom bietet neue Standards auf Basis der Vectoring-Technologie an, die jedoch auf das Netz aus Kupferkabeln aufbaut. Mittel- bis langfristig sollten jedoch die bestehenden Netze (inkl. der Hausanschlüsse) insgesamt durch Glasfaser ersetzt werden. Nur hierdurch wird eine langfristig zukunftsfähige Versorgung sichergestellt.

Der flächendeckende Ausbau der Breitbandverkabelung vorrangig mit Glasfaserleitungen ist auch ein Ziel der Landesregierung, die mittelfristig jedes Gebäude in Baden-Württemberg an das Glasfasernetz anschließen will (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, CDU-Landesverband 2016: 17).

Ansatz

Vor diesem Hintergrund entwickelte die Geschäftsstelle des Verbandes Region Stuttgart in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Stuttgart, allen Landkreisen der Region und mit Unterstützung des Ministeriums für Ländlichen Raum ein Projekt zur Verbesserung der Breitbandver-



sorgung in der Region Stuttgart. Inhalt des Projektes ist die Umsetzung einer gemeinsamen Backbone-Planung mit den Kernthemen „optimale Versorgung der Gewerbegebiete“ sowie „lückenloser Ausbau des Mobilfunks entlang der Hauptverkehrsachsen“ (Autobahn, Schnellstraßen, Bahnstrecken) im Sinne einer Mobilfunk-Versorgungsplanung. Von regionalem Interesse sind dabei vor allem die Verbesserung der Standortqualitäten der Gewerbebestände und die Aufrüstung der Hauptverkehrsachsen für zukünftige Anforderungen (mobiles Breitband). Ziel ist es, die bereits auf Kreisebene begonnenen und geplanten Aktivitäten zu bündeln, regionsweite einheitliche Standards für den späteren Ausbau zu sichern und dadurch wesentliche Kostensynergien zu erreichen.²

Anwendungs- und Umsetzungsoptionen

Das Projekt des Verbands Region Stuttgart beinhaltet zunächst die Bestandsanalyse für die Gebiete und – bis

Anfang 2017 – die Planung eines Backbone-Netzes für die gesamte Region. Die Landesregierung will das Glasfasernetz weiter im Betreibermodell ausbauen, unterstützend sollen die Fördermittel aufgestockt und zusätzliches Personal eingesetzt werden (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, CDU-Landesverband 2016: 18). Außerdem wird sie eine Änderung des Erschließungsrechts prüfen, damit Kommunen auch für die Breitbanderschließung Beiträge von den Anwohnenden erheben können (a.a.O.)

Danach wird die Landeshauptstadt Stuttgart – wie auch die beteiligten Kreise – gefordert sein, die Planung zügig umzusetzen und den Ausbau des Glasfasernetzes voranzutreiben. Verschiedene Optionen für die Bereitstellung der hierfür notwendigen Mittel sollten frühzeitig geprüft werden. Dazu gehören Fördermittel des Landes und des Bundes, aber auch die Prüfung der Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (EBS) vom 19.11.2009.

² Sitzungsvorlage 44/2015, Verband Region Stuttgart, Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung v. 14. 10., 2015



4.4.4 Interkommunale Gewerbegebiete und Standortentwicklungen

Handlungsfeld: Interkommunale und regionale Kooperation

Ziele: Erarbeitung von Entwicklungskooperationen für interkommunale Gewerbegebiete und themenbezogene Standortentwicklungen

Status: Projektidee

Zielsetzung

Kooperation und Vernetzung sind unverzichtbare Bedingungen für eine erfolgreiche Standortentwicklung innerhalb des hochverdichteten Wirtschaftsraumes Stuttgart: Zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung engagiert und vernetzt sich Stuttgart in unterschiedlichen Formen und Ansätzen mit den Partnern im Nachbarschaftsraum und in der Region Stuttgart.

Eine konzeptionelle Beschäftigung mit den Bedingungen und den Möglichkeiten des Wirtschaftsstandortes Stuttgart und seinen Umlandkommunen ist Voraussetzung dafür, interkommunale und regionale Kooperationen und Initiativen auf den Weg zu bringen. Interkommunale und regionale Themenstellungen und kommunenübergreifende „Fokusräume“ bieten geeignete Ansätze, gemeinsame (Flächen-) Aktivitäten und raumbezogene Projekte zu entwickeln. Regionale branchenbezogene oder thematische Kooperationen sind künftig zu verstärken. Dynamische regionale Netzwerke steigern die Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit des Standorts. Stuttgart wird damit auch von außen als „Produktive Stadt“ sichtbar und attraktiv – für Menschen, Unternehmen und Institutionen.

Städte und Gemeinden stehen vor großen Herausforderungen. Sie müssen mit knapper werdenden Ressourcen steigende Handlungsanforderungen bewältigen. In dieser Situation tun sich immer mehr Kommunen mit ihren Nachbarn zusammen, um anfallende Aufgaben gemeinsam anzugehen. Eine bewährte Kooperationsform ist die Planung, Realisierung und Vermarktung von "interkommunalen Gewerbegebieten". Mit der gemeinsamen Bereitstellung attraktiver Gewerbeflächen nutzen die Kommunen ihre Möglichkeiten, die räumlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen und die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu gewährleisten. Darüber hinaus baut die Zusammenarbeit Konkurrenzen zwischen den Gemeinden ab, entlastet die kommunalen Haushalte, begrenzt die Flächeninanspruchnahme und vergrößert die globale Wettbewerbsfähigkeit.

Für die Landeshauptstadt Stuttgart hat das Thema besondere Relevanz, da der gegenwärtige und künftige Bedarf an Wirtschaftsflächen voraussichtlich zwar überwiegend, aber nicht vollständig innerhalb der ausgewiesenen gewerbe-

bezogenen Gebietskulisse in Stuttgart befriedigt werden kann.

Ansatz

Im November 2014 wurden zwischen Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen erneut Gespräche zu den Themen Mobilität und Gewerbegebietsentwicklung aufgegriffen, nachdem diese längere Zeit (seit dem Start in 2007) ausgesetzt wurden. Für Leinfelden-Echterdingen und Stuttgart ist die Initiative für ein Interkommunales Gewerbegebiet Stuttgart – Leinfelden-Echterdingen von besonderer Bedeutung. Dazu hat es in den Jahren 2008 bis 2010 eine gemeinsame Planung westlich des Flughafens Stuttgart (auf der Gemarkung Leinfelden-Echterdingens) zwischen Flughafen und B 27 gegeben. Die Stadt Leinfelden-Echterdingen hatte 2007 angefragt, ob sich Stuttgart an einem gemeinsamen Gewerbegebiet beteiligen wolle. Das ausersehene Gebiet liegt vollständig auf Gemarkung Leinfelden-Echterdingen im Bereich zwischen dem Flughafen und dem Echterdinger Ostrand. Ziel ist es, die Entwicklungskosten auf beide Städte zu verteilen. Dafür soll Stuttgart ein Mitspracherecht bei der Verwertung der Bauplätze eingeräumt und die Gewerbesteuern anteilig auf beide Kommunen verteilt werden.

Im Jahr 2008/2009 wurde eine gemeinsame Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes erarbeitet. Ein interkommunales Gewerbegebiet auf der Gemarkung Leinfelden-Echterdingen wäre sinnvoll und auch vermarktbar (Zeitraum 8 – 10 Jahre). Regional ist derzeit kein Alternativstandort vorhanden mit vergleichbar guter infrastruktureller Anbindung und hohem Maß an Synergien durch Flughafen und Messe. Am 10.03.2010 wurden die Gemeinderäte von Leinfelden-Echterdingen und Stuttgart (WA und UTA) in einer gemeinsamen Sitzung vom Ergebnis der Machbarkeitsstudie unterrichtet. Aus vorwiegend finanziellen Erwägungen wurden zu diesem Zeitpunkt die Verhandlungen zunächst nicht fortgeführt.

Anwendungs- bzw. Umsetzungsoptionen

Inzwischen wurde das Projekt überarbeitet. Es bezieht sich nunmehr ausschließlich auf den Nordteil des geplanten Gewerbegebietes und ist somit deckungsgleich mit der im Regionalplan Stuttgart festgesetzten Gewerbefläche. Eine Untertunnelung der B 27 ist aus Kostengründen nicht mehr vorgesehen.

Die Stadt sieht das Projekt eines interkommunalen Gewerbegebietes Stuttgart – Leinfelden-Echterdingen positiv, um damit Unternehmen eine Option für einen flughafen- und messenahen Standort zu ermöglichen. Damit könnten ggf. auch Abwanderungen verhindert werden. Wegen der schwierigen Eigentumsverhältnisse braucht die Entwicklung des Gewerbegebietes einen langen Atem. Zudem sind die Entwicklungskosten hoch (mit entsprechendem Risiko)

und müssen noch näher spezifiziert werden. Es sind zudem hochwertige landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Die Verwaltungen von Leinfelden-Echterdingen und Stuttgart klären zurzeit die planerischen, eigentumsrechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen.

Mit den überregional bedeutsamen Verkehrsinfrastrukturen und dem Messestandort besitzt der Filderraum eine Standortgunst, die innerhalb des Landes Baden-Württemberg einzigartig ist. Nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung haben sich die Gemeinden in einem Kommunalen Arbeitskreis Filder (KAF) zusammengeschlossen. Diesem Arbeitskreis gehören Filderstadt, Leinfelden-Echterdingen, Ostfildern, Stuttgart, Denkendorf und Neuhausen auf den Fildern an. Ziel des Arbeitskreises ist u. a. eine abgestimmte Siedlungs- und Landschaftsentwicklungsplanung. Im Rahmen des „Dialogs Filder“ wurden 2015 fünf Themen- bzw. Handlungsfelder definiert, darunter das Themenfeld Gewerbeflächenentwicklung / Wirtschaftscluster. Die Bereitschaft zur interkommunalen Zusammenarbeit auch auf diesem Gebiet wächst. Resultierend aus dem hohen Handlungsdruck raumrelevanter Entscheidungen im Bereich der „Drehscheibe Filder“, bei der Weiterentwicklung der Airport City Stuttgart Filder und den Mobilitätsanforderungen unter Integration von Verkehrs- und Mobilitätskonzepten werden gemeinsame Zukunftsperspektiven aufgezeigt. Als ein erster Schritt sollte das Thema in einer Studie (Interkommunale Rahmenplanung „Stadttraum Filder“) vertieft werden, die sich mit der Angebots- und Nachfragesituation in diesem Raum auseinandersetzt und hierbei insbesondere auch die Impulse durch Flughafen, Messe und den künftigen Fernbahnhof aufgreift.

Interkommunale Initiativen zeichnen sich auch im Neckartal ab. Neben der Zusammenarbeit der Landeshauptstadt Stuttgart mit Ludwigsburg und Remseck a.N. im Rahmen des interkommunalen Gewerbeflächenmanagements Bahnschiff (Flächen- und Infrastruktureffizienz für durch Bahn und Schiff erschlossene Grundstücke, s. a. 4.14) gibt es auch erste Ansätze für ein gemeinsames Gewerbeflächenmanagement von Stuttgart und Esslingen mit dem Ziel der Initiierung einer Standortinitiative in einem industriegewerblichen geprägten Teilraum am Neckar.

Auch im Norden Stuttgarts wäre eine weitere gebietsbezogene Kooperationsinitiative für ein Interkommunales Gewerbegebiet Stuttgart – Kornwestheim wünschenswert. Das großflächige Gewerbegebiet mit Prägung durch Logistik am Südrand Kornwestheims ließe sich durch weitere gewerbliche Entwicklungsflächen auf Stuttgarter Gemarkung geringfügig arrondieren und – in gemeinsamer Regie bzw. unter gemeinsamem Gebietsmanagement – weiterentwickeln.

4.5 Leitbild und Übersicht geeigneter Räume für Leitprojekte

Wesentliche Aussagen zu räumlichen Schwerpunkten und deren spezifische Eignungen zur Umsetzung von Leitprojekten werden in den folgenden Plänen dargestellt.

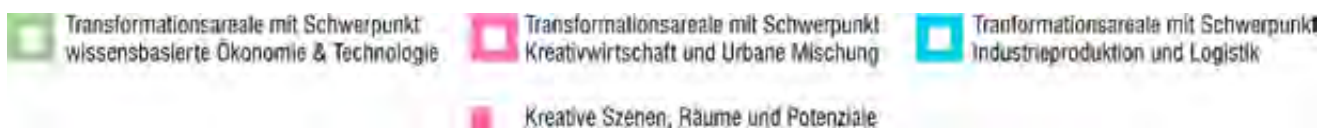
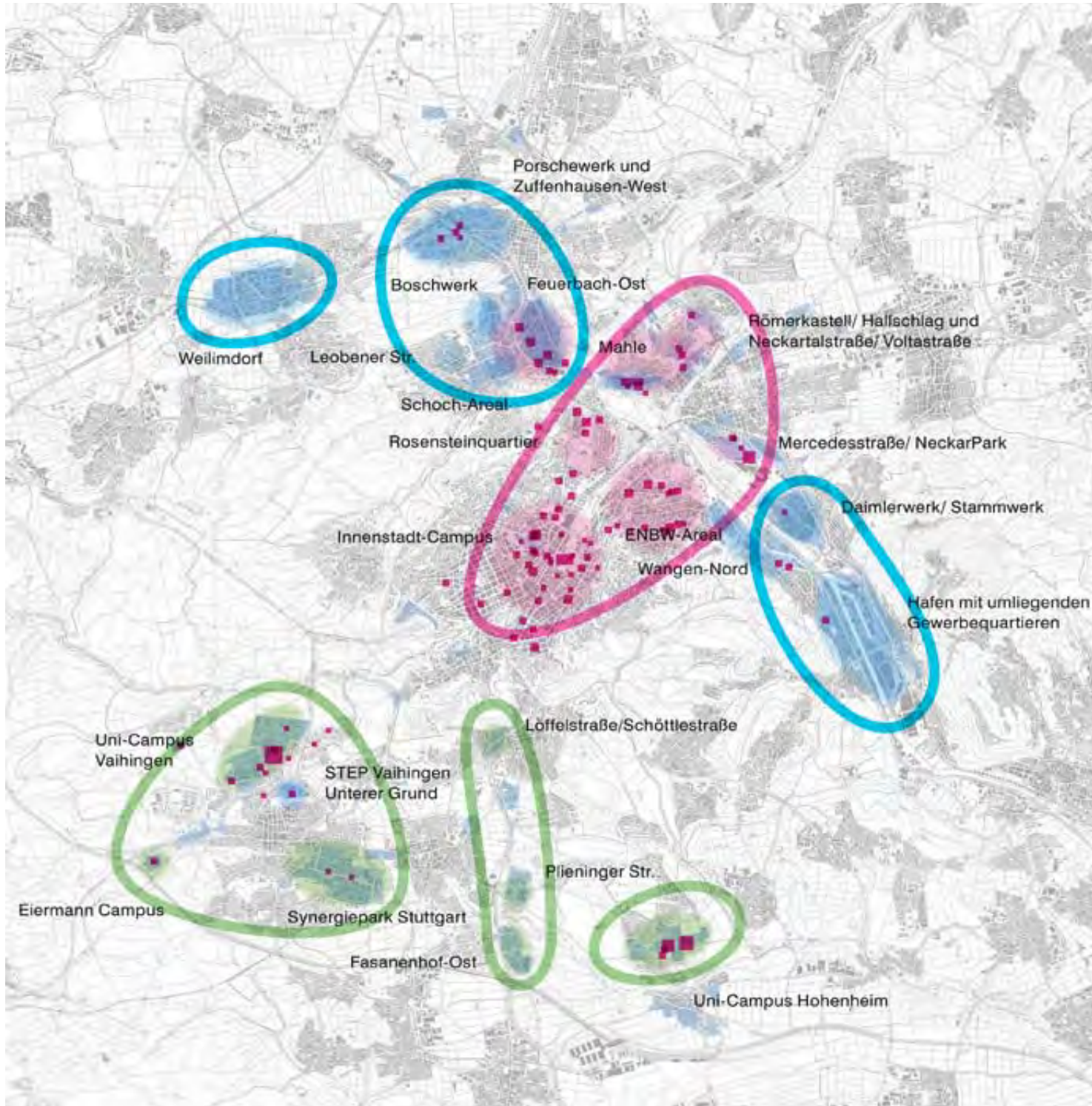
Das Räumliche Leitbild verdichtet die räumlichen Aussagen des Masterplans wie auch die Inhalte des Orientierungsrahmens für die Wirtschaftsflächenentwicklung in Stuttgart. Hier werden wesentliche Aussagen zu räumlichen Schwerpunkten und deren spezifische Eignungen zur Umsetzung von Leitprojekten skizziert. Bestehende Gewerbequartiere und gewerbliche Entwicklungsräume werden grundsätzlich drei Kategorien zugeordnet:

- Transformationsareale mit Schwerpunkt Wissensbasierte Ökonomie und Technologie
- Transformationsareale mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft und Urbane Mischung
- Transformationsareale mit Schwerpunkt Industrieproduktion und Logistik

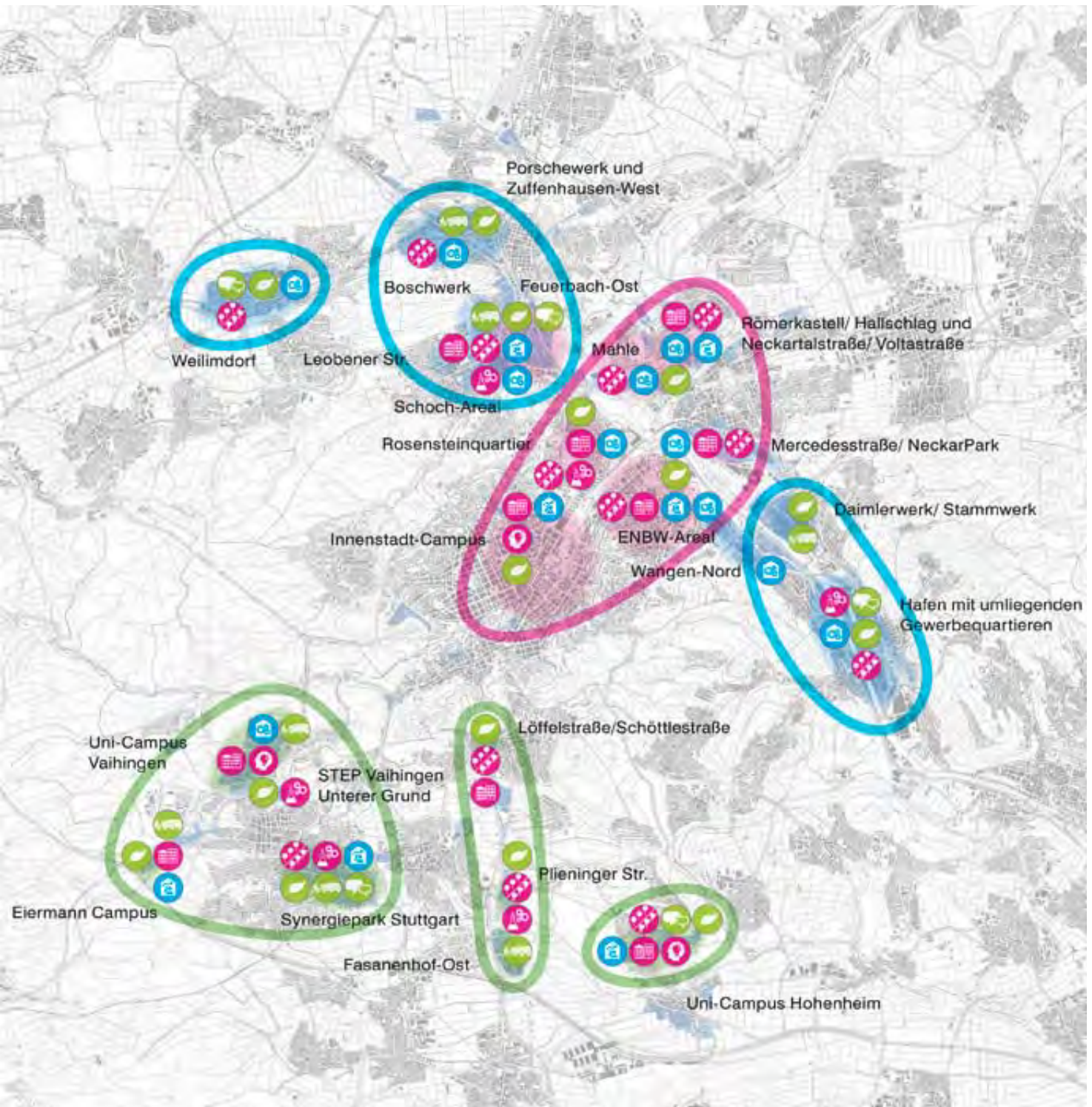
Während im südlichen Stadtgebiet – bedingt durch die Universitätsstandorte in Vaihingen und Hohenheim und weitere Forschungsstandorte – vorwiegend Transformationsareale mit Schwerpunkt Wissensbasierte Ökonomie und Technologie aufweisen, befinden sich im Norden und am Neckar auch künftig wesentliche Transformationsareale mit Schwerpunkt Industrieproduktion und Logistik. Der zentrale Bereich mit Innenstadt und angrenzenden Entwicklungsräumen wird weiterhin stark durch Transformationsareale mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft und Urbane Mischung definiert. Hier konzentrieren sich die bestehenden Standorte der Kreativwirtschaft und die kreativen Quartiere.

Innerhalb dieser grob umrissenen Transformationsräume wurden Flächeneignungen für einzelne Leitprojekte identifiziert, die bewusst noch nicht flächenscharf bzw. quartiersbezogen zugeordnet wurden. Es sind im Wesentlichen zunächst Prüfoptionen; eine konkrete Überprüfung dieser räumlichen Zuordnung von Leitprojekten muss im Rahmen der weiteren Umsetzung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart bzw. im Rahmen weiterer Vertiefungsstudien erfolgen.

Plan 33 Räumliches Leitbild



Plan 34 Flächeneignungen Leitprojekte



- | | | |
|--|--|---|
| <p>Stadtplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> Standorte für Wohnen und Arbeiten (neue Mischgebiete) Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbepark Weiterentwicklung von Wissens- und Wissenschaftsquartieren Urbanisierungsstrategien in tertiären Gewerbequartieren | <p>Management / Kommunikation</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebietsmanagement / Standortinitiativen Nachhaltiger Umbau von Industrie- und Gewerbequartieren Mobilitätsmanagement | <p>Modellvorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> Technologie- und Gründerzentren / Zentren für die Kreativwirtschaft Modellstandorte Urbane Produktion |
|--|--|---|



performance
electrics

Warning
Warning

Teil V: Handlungsprogramm

Gewerbeflächenentwicklung in Stuttgart beinhaltet im Wesentlichen die *Weiterentwicklung und Qualifizierung im Bestand*. Dies erfordert zum einen klare strategische Zielsetzungen, zum anderen jedoch auch Geduld und oft eine Politik der kleinen Schritte. Die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt sind begrenzt, nicht zuletzt aufgrund der Eigentumsverhältnisse, bestehender Baurechte und der Vielzahl von Akteuren mit ggf. gegenläufigen Interessen.

Das Handlungsprogramm zielt auf vier wesentliche Bereiche ab:

- Sicherung von Wirtschaftsflächen
- Aktivierung und Effizienzsteigerung von Wirtschaftsflächen / Gewerbeflächenmanagement
- Infrastrukturaufbau und Angebotsergänzung
- Kooperation mit den Unternehmen und Nachbarkommunen

Eine hohe Priorität kommt der *Sicherung der Wirtschaftsflächen* insgesamt zu, da die Entwicklung neuer Flächen im Außenbereich grundsätzlich nicht beabsichtigt ist und der Bedarf nach Wirtschaftsflächen – auch bei Erhalt der Flächenkulisse – nicht vollständig im Stadtgebiet befriedigt werden kann. Die Sicherung der Wirtschaftsflächen erfordert eine klare, unzweifelhafte und kontinuierliche Kommunikation der Stadt, um die Spekulation auf anderweitige Nutzungen zu unterbinden. Ähnlich verhält es sich bei der Sicherung spezifischer Qualitäten von Flächen, etwa bei der Sicherung für robuste industrielle Nutzungen, für junge Kreative und Gründer oder für Betriebe des Handwerks oder der Lokalen Ökonomie. Hier ist insbesondere in der räumlichen Planung zu prüfen, ob entsprechende Qualitäten beeinträchtigt werden – industrielle Qualitäten z.B. durch heranrückende Wohnbebauung oder Kreativquartiere durch die Erhöhung des wirtschaftlichen Drucks. Voraussetzung für die nachhaltige Sicherung von Wirtschafts- und Gewerbeflächen in Stuttgart ist ein Monitoringsystem, das auch die Bilanzierung von Flächenzunahmen oder -verlusten vornimmt.

Eine nachhaltige Sicherung und *Aktivierung von Wirtschaftsflächen* wird auch durch ein geeignetes und an die spezifischen Rahmenbedingungen eines Standortes bzw. eines Quartiers angepasstes Gebietsmanagement gewährleistet und unterstützt. Große Bedeutung hat für die Flächenaktivierung ein auf Gewerbeareale und -grundstücke ausgerichtetes Kommunales Flächenentwicklungsmanagement (FEM). Es aktiviert öffentliche wie private Flächen und stellt diese dem Gewerbestand zur Verfügung.

In Bezug auf Gebiets- und Flächenentwicklungsmanagement bieten sich zudem *neue Kooperationsformen* und -initiativen mit Unternehmen bzw. benachbarten Kommunen an. Einzelne Netzwerkiniziativen und interkommunale Kooperationsprojekte zeichnen sich ab.

Neue (spezifische) Flächenangebote sollen den Ansatz des Wirtschaftsstandortes Stuttgart verbreitern und diversifizieren helfen. Verdichtete und kleinteilige Gewerbeformen für Handwerk und Lokale Ökonomie, neue, als gemischt genutzte Gewerbequartiere konzipierte Standorte für Wohnen und Arbeiten (urbane Quartiere), für die differenzierte Mischgebietstypen entwickelt werden, oder neue Standorte für eine zunehmend stadtverträglich ausgestaltete (urbane) Produktion werden im Rahmen der EWS vorgeschlagen. Das bereits sehr erfolgreiche Modell STEP kann an weiteren Standorten in Form eines Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbeparks (CAMPUS) aufgegriffen, ggf. spezifiziert und weiterentwickelt werden.

Hierfür ist auch eine neue (erweiterte) *Gewerbeinfrastruktur* vonnöten. Dies impliziert u.a. Technologiezentren,

Gründerzentren, Inkubatoren („Brutkästen“) und Akzeleratoren („Beschleuniger“) sowie Zentren für die wachsende Kreativwirtschaft am Kreativ- und High-Tech-Standort Stuttgart. Die Besonderheiten der kreativwirtschaftlichen Flächenbedarfe, ein relativ begrenzter Markt mit bislang überwiegend mit privatwirtschaftlichen Raumangeboten, aber auch die sich verstärkende Eigendynamik kreativwirtschaftlicher Nutzungs- und Raumkonzepte erfordern eine intensivere Flankierung durch eine aktive kommunale Kreativflächenpolitik. Um Stuttgart auch weiterhin als internationalen Innovations- und Wissensstandort, als kreative Ideenschmiede mit internationaler Ausrichtung, industrieller Prägung, anwendungsnahe Forschung und interdisziplinärer Zusammenarbeit zu profilieren, gilt es auch hier, durch Erforschung und Anwendung neuer Technologien, Diversifizierung, Technologietransfer, Gründungsunterstützung oder neue Geschäftsmodelle das hohe Entwicklungspotenzial der kreativen und High-Tech-Branchen zu fördern. Neue Raumangebote wie Inkubatoren, Akzeleratoren und andere räumliche „Schnittstellen“ sorgen für nachhaltige Entfaltungsmöglichkeiten junger Unternehmen.

Mit der Fokussierung auf geeignete Gewerbequartiere und Standorte innerhalb der Wirtschaftsflächenkulisse Stuttgarts finden einzelne der entwickelten Leitprojekte Anwendung. Unterstützt und vermittelt werden diese Schlüsselprojekte u.a. durch das vorgeschlagene (gebietsbezogene) Gewerbegebietsmanagement und im Einzelfall durch das auszuweitende (auf Flächenaktivierung einzelner Grundstücke ausgerichtete) kommunale Flächenentwicklungsmanagement (FEM).

Zur Umsetzung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart, zur Bündelung und Begleitung der EWS-Projekte und zur Klärung der Schnittstellen wird eine „*Interdisziplinäre Projektgruppe Wirtschaftsflächen*“ (IPG) vorgeschlagen. In dieser IPG können sowohl grundsätzliche Leitlinien der Wirtschaftsflächenentwicklung fachübergreifend besprochen als auch konkrete Entwicklungen auf einzelnen Flächen abgestimmt werden.

Das *EWS-Handlungsprogramm* umfasst im Einzelnen Aussagen zur Prioritätensetzung und Schwerpunktbildung bei einzelnen Leitprojekten, zum notwendigen Vertiefungsbedarf einzelner Leitprojekte im Zuge der Umsetzung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen sowie zu den erforderlichen personellen und finanziellen Ressourcen.

Konkrete Ansätze zur Umsetzung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart werden in einer gesonderten Gemeinderatsdrucksache im Einzelnen dargelegt.

5.1 Prioritäten

Nachfolgend werden Prioritäten genannt, die ein aktives Handeln der Stadt erfordern.

Zur *Sicherung der gewerblichen Flächenkulisse* (Leitprojekt) sind u.a. neue Bebauungspläne für die Gewerbequartiere EnBW-Kohlelager/ Kraftwerk Gaisburg in Stuttgart-Ost sowie für den geplanten Allianz Campus Vaihingen am Südrand des SynergieParks Stuttgart als Ausgleich für gewerbliche Flächenverluste (z.B. HANSA-Areal Möhringen) und neue Standortentwicklungen erforderlich. Darüber hinaus werden für Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Gründerzentren) und Modellvorhaben gezielter Flächenerwerb und "Gelegenheitskäufe" als notwendig angesehen.

Außerdem wird aufgrund der sehr begrenzten Flächenkulisse zugunsten des Gewerbes vorgeschlagen, ein *Gewerbeflächenmonitoring* (Monitoring der planungsrechtlich festgesetzten Gewerbeflächen) aufzubauen und zu betreiben. Die Verwaltung beabsichtigt, jeweils im Rahmen der Zeitstufenliste Gewerbe auch über die Entwicklung des Bestandes der festgesetzten Gewerbeflächen zu berichten.

Eine besondere Priorität kommt dem Aufbau eines *Gebietsmanagements in ausgewählten Gewerbequartieren* zu, die möglichst mit der *Vernetzung lokaler Akteure* verbunden werden sollte. Das Gebietsmanagement dient der Aktivierung von Flächen, der Verbesserung und Modernisierung der Infrastruktur, 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 Urbanisierung, nachhaltige Gebietsentwicklung und Mobilitätsmanagement*, die letztlich nur in enger Kooperation mit den lokalen Akteuren präzisiert und umgesetzt werden können. Im Idealfall bilden sich neue Standortinitiativen heraus bzw. werden bestehende Initiativen unterstützt, die wirtschaftliche Synergien nutzen und sich eigene Ziele zur Profilierung eines Gebietes setzen.

Die Umsetzung des *Gebietsmanagements* sollte schrittweise erfolgen. Während die Vorbereitungs- und Konzeptphase in der Federführung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung (Abt. Stadtentwicklung) in Kooperation mit der Abteilung Wirtschaftsförderung liegt, soll die eigentliche Umsetzung des Gewerbegebietsmanagements (und der jeweils abgestimmten Handlungsfelder und Maßnahmen) federführend bei der Abteilung Wirtschaftsförderung verortet sein. Priorität haben hierbei die Gebiete SynergiePark Stuttgart (Wallgraben West / Ost) und Weilimdorf, in denen die bestehenden Standortinitiativen intensiviert bzw.

ausgebaut werden sollen, sowie Feuerbach Ost. Weitere Gebietsmanagements sollten zu Fasanenhof Ost, Zuffenhäusen West und Heiligenwiesen / Hedelfinger Straße (Gewerbequartier zwischen Wangen-Süd und Hedelfingen-Nord) aufgebaut werden.

Wichtiger Baustein zur Umsetzung ist die Durchführung von sogenannten *Standortkonferenzen* zum gemeinsamen Herausarbeiten der Problemlagen vor Ort und zur Entwicklung von Lösungsansätzen und Entwicklungsperspektiven für die größeren Gewerbequartiere. Hierbei kann auch ausgelotet werden, an welche Interessen der lokalen Akteure und Unternehmen vorrangig angeknüpft werden soll. Erste Ansätze hierfür bieten der erfolgreiche Antrag „Gewerbegebietsmanagement PLUS – Planen, Lenken, Umsetzen, Stärken“ (SynergiePark Stuttgart) im Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung 2016“ des Landes Baden-Württemberg – zusammen mit der Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e.V. (WIV) –, sowie Vorarbeiten eines 2013 durchgeführten verwaltungsinternen Workshops für das Gewerbequartier in Feuerbach („Entwicklungsszenarien Feuerbach-Ost“).

Der Auf- bzw. Ausbau lokaler, vernetzter Strukturen erfolgt hierzu parallel. Die Beispiele erfolgreicher, aus dem Unternehmensumfeld der jeweiligen Gebiete entstandener *Standortinitiativen* zeigen, dass hierzu – zumindest in der Anfangsphase – eine externe Unterstützung notwendig ist.

Hohe Priorität kommt auch dem Leitprojekt *Kommunales Flächenentwicklungsmanagement (FEM)* zu. Dieses Instrument wurde bereits in den vergangenen Jahren im Zuge der Förderprojekte REFINA und COBRAMAN entwickelt und hat sich für die Flächenaktivierung von strategischen Gewerbearealen und Schlüsselgrundstücken bewährt. Die vorhandenen Personalkapazitäten sind im Hinblick auf die zu aktivierenden Flächen allerdings zu gering und sollten aufgestockt werden. Eine stärkere Fokussierung auf die Aktivierung von strategischen Gewerbegrundstücken/-arealen wäre wünschenswert. Im Rahmen einer Evaluierung des FEM soll der zukünftige Stellenbedarf beziffert werden.

Zur Umsetzung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart, zur Bündelung und Begleitung der EWS-Projekte und zur Klärung der Schnittstellen wird eine *„Interdisziplinäre Projektgruppe Wirtschaftsflächen“ (IPG)* vorgeschlagen. In dieser IPG können sowohl grundsätzliche Leitlinien der Wirtschaftsflächenentwicklung fachübergreifend besprochen als auch konkrete Entwicklungen auf einzelnen Flächen abgestimmt werden. Die Koordination liegt beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Abt. Stadtentwicklung) gemeinsam mit der Abteilung Wirtschaftsförderung.

Den Leitprojekten zur *Erhöhung des Flächenangebots für spezifische Zielgruppen* kommt ebenfalls eine hohe Priorität zu. Mit Vorbereitungen sollte unmittelbar begonnen werden, die Umsetzung ist jedoch eher in einer mittelfristigen Perspektive realistisch.

Das am Standort geringe Gründerniveau (mit einem relativ geringen Anteil an Gründerfirmen) erfordert eine Diversifizierungsstrategie. Erschwert wird dieses durch den vorwiegend hochpreisigen Bodenmarkt. Gemeinsam mit der städtischen Wirtschaftsförderung erarbeitet das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung hierzu ein Umsetzungskonzept; über eine Vorstudie werden Fragen zur Machbarkeit und Umsetzung untersucht. Auf der Grundlage dieser Vorarbeiten wird vorgeschlagen, den Aufbau von *Gründer- und Technologiezentren sowie Zentren für die Kreativwirtschaft* zu verfolgen. Neben hybriden, branchenübergreifenden Gründerzentren sollten auch spezifische, branchenbezogene Technologie- und Kreativwirtschaftszentren aufgebaut werden. Diese neuen Infrastrukturangebote könnten durch die Stadt oder in Kooperation mit Entwicklungspartnern (Hochschulen, Unternehmen, WRS) oder weiteren Dritten entwickelt und betrieben werden. Im Hinblick auf den Aufbau von Gründer- und Technologiezentren oder Zentren für die Kreativwirtschaft sind zunächst inhaltliche, organisatorische und finanztechnische Fragen zu klären und die konkreten Infrastrukturbedarfe (spezifische oder branchenübergreifende Ausrichtung) zu ermitteln. In einem zweiten Schritt sind geeignete Standorte (Grundstücke, Areale) zu identifizieren und ggf. zu erwerben. Dessen ungeachtet sollen Kooperationsmöglichkeiten mit privat initiierten Gründer- und Technologiezentren oder Zentren für die Kreativwirtschaft geprüft und eingegangen werden.

Zur Verfolgung des Leitprojektes *Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbe-campus* soll zunächst der Standortentwicklungsansatz eines „STEP II“ verfolgt werden; hierfür sind – vorzugsweise gemeinsam mit der L-Bank – die städtebaulichen, wirtschaftlichen und finanziellen Voraussetzungen für eine Projektentwicklung (Organisations- und Kooperationsmodelle, spezifisches Profil) und mögliche Standorte (z. B. Leobener Straße/ Fahrion-Areal in Feuerbach, Entwicklungsfläche Nobelstraße/ Campus Vaihingen, C2 Quartier in Stuttgart-Nord) zu prüfen.

Als *Standorte für Wohnen und Arbeiten (Neue Mischgebiete)* sind geeignete Gebiete / Quartiere zu identifizieren. Als „Mischgebiete neuen Typs“ könnten neue Quartiere im Rosensteinviertel (insbesondere das C1 Quartier um die Wagenhallen, das C2 Quartier östlich des Löwentorzentrums, Teilbereiche des B Quartiers um den S-Bahnhof Mitternachtstraße und um ggf. zu erhaltende Lokhallen im Übergang zum Schlossgarten), in den Quartieren Metzstraße/

Neckarstraße und (nach Nutzungsaufgabe durch die EnBW) im EnBW-Areal Hackstraße / Stöckach in Stuttgart-Ost entwickelt werden. Zur Sicherung eines ebenso angemessenen Wohnanteils und einer vielfältigen Urbanität sind im Einzelfall ggf. die städtebaulichen Dichten anzupassen bzw. zu erhöhen (urbanes Quartier). In vielen Mischgebieten der Stadt ist, bedingt durch den Strukturwandel, ein schleichender Gewerbeverlust zu verzeichnen. 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.

Ferner sollen spezifische Flächenangebote für die *Urbane Produktion* sowie für lokale Ökonomien und das *Urbane Handwerk* angeboten werden. Das Handwerk hat eine essentielle Versorgungsfunktion für das urbane Wohnen. Aus Gründen der Funktionsmischung und Verkehrsvermeidung sind geeignete Raumangebote auch in der inneren Stadt vonnöten. Für das urbane Handwerk und für stadt-, umwelt- und sozialverträglich eingebettete Produktionsräume eignen sich insbesondere gewerbegeprägte Mischgebiete, konkret die Innenstadtbezirke, u.a. an deren Rändern sowie die Transformationsquartiere (z.B. Fabrikvorstadt Bad Cannstatt, Neckarvorstadt Bad Cannstatt, EnBW-Areal Hackstraße/ Stöckach, oder auch Bludenzer Straße/ Brengener Straße Feuerbach). Hier bietet sich die Entwicklung von differenzierten Quartierstypen mit unterschiedlicher Mischung von Wohnen und Arbeiten an. In diesem Zuge können auch kultur- und kreativwirtschaftliche Standortkonzepte gefördert werden.

Eine *Verbesserung des Flächenangebots für Logistik* ist überwiegend nur auf regionaler Ebene möglich. Die Erfahrungen der Vergangenheit lassen erwarten, dass kurzfristige Entwicklungen kaum möglich sind.

Unter den *interkommunalen und regionalen Kooperationsinitiativen* sind desweiteren insbesondere zwei von großem Interesse: Die vor Jahren eingeleitete, dann zunächst unterbrochene Standort- und Gebietsentwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes Echterdingen Ost am Flughafen Stuttgart (Airport City) sowie die interkommunale Rahmenplanung „Stadtraum Filder“. Beide Initiativen haben ihren Ausgangspunkt in der hohen Entwicklungsdynamik auf den Fildern. Grundsätzlich sollte interkommunale Kooperation zu allen Kommunen aktiv gesucht und Kooperationsarbeit geleistet werden. Auf der regionalplanerischen Ebene sollten neue bedeutsame Flächenentwicklungen künftig vorzugsweise in interkommunaler Abstimmung und Regie erfolgen.

5.2 Vorbereitung zur Umsetzung

Für einzelne Leitprojekte sind weitere *Untersuchungen und Vorstudien* in Vorbereitung der Umsetzung unerlässlich. Dies gilt insbesondere für den Aufbau von Gründer- und Kreativwirtschaftszentren, für die Modellstandorte für Urbane Produktion, für die Konzeption und Einrichtung von Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerparks (INNOVATIONSCAMPUS), sowie für den Nachhaltigen Umbau von Industrie- und Gewerbequartieren.

Im Hinblick auf die *Technologie-, Gründer- und Kreativwirtschaftszentren* sind mehrere Fragestellungen vertiefend zu bearbeiten. Dies betrifft die spezifische Ausrichtung und Profilierung der Zentren (Analyse / Bewertung Alleinstellungsmerkmale in der Stuttgarter Kreativ- und Wissenschaftslandschaft, zukunftsfähige Marktfelder, Stärken / Schwächen der Stuttgarter Gründer- und Kreativszene bzw. des High-Tech- / Kreativstandorts). Klärungsbedarf besteht vor allem auch im Hinblick auf Betreiber-, Finanzierungs- und Kooperationsmodelle.

Ähnliches gilt auch für die Betrachtung von Wissensquartieren und die Konzeptionierung von *Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerparks (INNOVATIONSCAMPUS)*. Auch wenn der STEP-Ansatz grundsätzlich als blueprint für neue Wissenschaftsparks und Campus-Entwicklungen geeignet erscheint, sind hier weiterführende Untersuchungen notwendig, die die Hochschul-, Forschungs- und Arbeitslandschaft in den Blick nehmen, die existierenden und künftigen Potenziale ermitteln und Ansätze für neue Arbeitsfelder identifizieren. Unerlässlich sind hierfür Kenntnisse und Erfahrungen über Wissenstrends und die Wissenschaftsentwicklung sowie über wirtschaftliche und technologische Trends und die Industrie- und Gewerbeentwicklung.

Räumliche Ansätze für urbane Produktionsformen gibt es einige in Stuttgart. Diese potenziellen *Modellstandorte für Urbane Produktion und Urbanes Handwerk* sind auf Machbarkeit und Umsetzbarkeit im Einzelnen zu prüfen.

Gleiches gilt für den *Nachhaltigen Umbau von Industrie- und Gewerbequartieren*. In einem ersten Schritt gilt es, verwaltungsintern im Rahmen einer ressortübergreifenden Arbeitsgruppe unter Beteiligung des Amtes für Umweltschutz, des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung und der Stabstelle Wirtschaftsförderung Indikatoren zur Ermittlung der Flächeneignung festzulegen: Diese könnten z.B. Aspekte wie Synergiepotenziale, Umstrukturierungstendenzen, Energiepotenziale, Stadtklima, Lärm, Standortimage oder Unternehmensengagement berücksichtigen. Auf Basis der so gefundenen Indikatoren wird eine *Potenzialanalyse* durchgeführt werden mit dem Ziel, einzelne geeignete Quartiere und Gewerbebestände zu identifizieren, die

sich in besonderer Weise für die Entwicklung beispielhafter Nachhaltigkeitsstrategien anbieten.

5.3 Personelle und finanzielle Ressourcen

Als Anshub und zur Umsetzung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart wurde 2016 eine gesonderte befristete Personalstelle (begrenzt auf drei Jahre) durch den Gemeinderat bereitgestellt.

Eine aktive Bestandsentwicklung ist mit einer Vielzahl von Akteuren konfrontiert und entsprechend personalintensiv. Im Hinblick auf die im Handlungsprogramm dargestellte Fokussierung auf das Gewerbegebiets- und das Flächenentwicklungsmanagement wird ein erhöhter Ressourceneinsatz der Stadt erforderlich. Das Gewerbegebietsmanagement kann u.a. die Flächenaktivierung und Flächenintensivierung, die Urbanisierung und Infrastrukturverbesserung, den nachhaltigen Umbau eines Standortes und nachhaltige Mobilitätsstrategien und –maßnahmen beinhalten. Das Kommunale Flächenentwicklungsmanagement (FEM) fokussiert demgegenüber auf einzelne Parzellen und Gewerbeareale mit Entwicklungs- und Anshubbedarf. Auch hier können Flächenaktivierung und Flächenintensivierung sowie Strategien und Maßnahmen zum Nachhaltigen Umbau zum Tragen kommen. Die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen sieht den schrittweisen Aufbau eines Gebietsmanagements für mehrere Gewerbequartiere und die Unterstützung der lokalen Akteure bei Ansätzen zur Vernetzung und Selbstorganisation (Standortinitiativen) vor. Der Aufbau des Gebietsmanagements setzt eine entsprechende personelle Ausstattung voraus. Die Unterstützung lokaler Initiativen ist ggf. nur in der Startphase erforderlich.

Für die weitere Konzeptionierung der einzelnen Leitprojekte und Modellvorhaben, zur Initiierung und Abstimmung von Maßnahmen sowie Vorbereitung der Umsetzung, zur Initiierung und Umsetzung sind weitere personelle und finanzielle Ressourcen (Personal- und Sachkosten) erforderlich. Diese werden im Detail im Rahmen einer gesonderten Gemeinderatsdrucksache zur Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart dargelegt.

5.4 Ausblick

Das wirtschaftliche Geschehen am Standort Stuttgart ist weiterhin von hoher Dynamik gekennzeichnet. Diese wirtschaftliche Dynamik wird sich in Zukunft noch deutlich erhöhen, da durch fortwährenden Einwohnerzuwachs (insbesondere durch stark vermehrte Zuzüge seit 2010) wachsende wirtschaftliche Chancen einhergehen. Die in den Handlungsfeldern der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart dargelegten Aufgabenschwerpunkte und daraus abgeleiteten Leitprojekte und Modellvorhaben beinhalten zahlreiche neue Entwicklungsmöglichkeiten und Aktivierungspotenziale.

Im Zuge der weiteren wirtschaftlichen und stadträumlichen Entwicklung werden Anpassungsprozesse erforderlich sein, u.a. die Überprüfung und Nachjustierung von räumlichen und funktionalen Anforderungen und Bedürfnissen zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes im Sinne der „Produktiven Stadt“. Hierfür sind ein Wirtschaftsflächen-Monitoring und die Fortentwicklung der mit der EWS dargelegten Wirtschaftsflächenstrategie notwendig.

Die Umsetzung der einzelnen, in der EWS dargestellten Maßnahmen stellen Zukunftsinvestitionen in den Wirtschaftsstandort Stuttgart dar. Sie sind unerlässliche Bestandteile einer nachhaltigen Diversifizierungsstrategie für Stuttgart als „Produktive Stadt“ der Zukunft.



Anhang

A1 Verzeichnis der Karten und plangraphischen Darstellungen

Karten

Masterplan 1 : 20.000

70

Plangraphische Darstellungen

Unmaßstäbliche Darstellungen im Text

Plan 1	Arbeitsstättengebiete		31
Plan 2	Themenkarte:	Flächensicherung für Zielgruppen	54
Plan 3	Störfallbetriebe im Stadtgebiet Stuttgart		56
Plan 4	Themenkarte:	Flächenaktivierung	57
Plan 5	Themenkarte:	Flächeneffizienz	59
Plan 6	Themenkarte:	Urbanisierung	61
Plan 7	Themenkarte:	Geeignete Räume / zusätzliche Flächenangebote für ausgewählte Zielgruppen	63
Plan 8	Themenkarte:	Flächeneignungen Nachhaltige Gewerbeentwicklung	64
Plan 9	Themenkarte:	Mobilität und Infrastruktur	66
Plan 10	Teilraum Nord:	Übersicht	74
Plan 11	Fokusraum Weilimdorf:	Leitbild	77
Plan 12	Fokusraum Weilimdorf:	Maßnahmen	78
Plan 13	Fokusraum Zuffenhausen:	Leitbild	80
Plan 14	Fokusraum Zuffenhausen:	Maßnahmen	80
Plan 15	Fokusraum Feuerbach:	Leitbild	85
Plan 16	Fokusraum Feuerbach:	Maßnahmen	86
Plan 17	Teilraum Nord:	Handlungsbedarf	89
Plan 18	Teilraum Neckar:	Übersicht	90
Plan 19	Fokusraum Obere Neckarvororte:	Leitbild	94
Plan 20	Fokusraum Obere Neckarvororte:	Maßnahmen	95
Plan 21	Fokusraum Bad Cannstatt:	Leitbild	98
Plan 22	Fokusraum Bad Cannstatt:	Maßnahmen	99
Plan 23	Teilraum Neckar:	Handlungsbedarf	101
Plan 24	Teilraum Filder:	Übersicht	102
Plan 25	Fokusraum Vaihingen West:	Leitbild	105
Plan 26	Fokusraum Vaihingen West:	Maßnahmen	106
Plan 27	Fokusraum Vaihingen/Möhringen:	Leitbild	109
Plan 28	Fokusraum Vaihingen/Möhringen:	Maßnahmen	110
Plan 29	Teilraum Filder:	Handlungsbedarf	111
Plan 30	Teilraum Mitte:	Übersicht	112
Plan 31	Fokusraum Innenstadt:	Leitbild	116
Plan 32	Teilraum Mitte:	Handlungsbedarf	119
Plan 33	Räumliches Leitbild		158
Plan 34	Flächeneignungen für Leitprojekte		159

A2 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigem im Städtevergleich	18	
Abb. 2	Stadt Stuttgart – Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	18	
Abb. 3	Anteil der Erwerbstätigen im Produzierenden Gewerbe an allen Erwerbstätigen (Städtevergleich)	18	
Abb. 4	Automotive-Standorte	Stadt Stuttgart	19
Abb. 5	Automotive-Standorte	Region Stuttgart	20
Abb. 6	Produktionstechnik-Cluster-Standorte	Region Stuttgart	20
Abb. 7	Elektrotechnik / I&K-Standorte	Stadt Stuttgart	21
Abb. 8	Standorte: Banken, Versicherungen und unternehmensbezogene Dienstleistungen	Stadt Stuttgart	24
Abb. 9	Standorte: Banken, Versicherungen und unternehmensbezogene Dienstleistungen	Region Stuttgart	24
Abb. 10	Standorte: Kreative Szenen, Forschung, Hochschulen, Kultur	Stadt Stuttgart	25
Abb. 11	Bestand gewerblicher Bauflächen im Städtevergleich	30	
Abb. 12	Anteil der gewerblichen Bauflächen an der Siedlungsfläche im Städtevergleich	30	
Abb. 13	Verteilung des Flächenbestands und der Flächenpotenziale auf Standorttypen	30	
Abb. 14	Verteilung der Standorttypen im Stadtgebiet	35	
Abb. 15	Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte	37	
Abb. 16	Bodenrichtwerte für einfache Flächen und Preistendenz	37	
Abb. 17	Flächenumsätze mit unbebauten gewerblichen Grundstücken	38	
Abb. 18	Entwicklung des mittleren Kaufpreises	38	
Abb. 19	Prägung ausgewählter Wirtschaftsstandorte im Stuttgarter Umland	39	
Abb. 20	Methodischer Ansatz der Flächenbedarfsprognose	43	
Abb. 21	Mögliche Schwerpunkte der interkommunalen Kooperation	68	
Abb. 22	Gliederung des Stuttgarter Stadtgebiets in Teilräume	14	
Abb. 23	Entwicklungsflächen Rosenstein (Stuttgart 21), Stuttgart-Nord	118	
Abb. 24	Schematische Darstellung des Flächenentwicklungs-Managements	135	

A3 Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Betrachtete Flächenkulisse insgesamt	29
Tab. 2	Verteilung der Arbeitsstättengebiete auf die Bezirke	29
Tab. 3	Übersicht über die Standorttypen	33
Tab. 4	Flächenpotenziale lt. NBS nach Standorttypen	34
Tab. 5	Flächenpotenziale lt. NBS nach Flächengröße	36
Tab. 6	Verfügbarkeit der Flächenpotenziale nach gutachterlicher Einschätzung	36
Tab. 7	Umsätze mit unbebauten gewerblichen Flächen	38
Tab. 8	Flächennachfragen 2011 bis 2014 bei der Wirtschaftsförderung Stadt Stuttgart	40
Tab. 9	Flächennachfragen 2011 bis 2014 im Zeitverlauf	41
Tab. 10	Flächenvermittlung in Stuttgart nach Grundstücksgrößen	41
Tab. 11	Zusammenfassung der prognostizierten Flächenbedarfe	42
Tab. A1	SVP-Beschäftigte nach Tätigkeitsgruppen	175
Tab. A2	Veränderung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in den betrachteten Tätigkeitsgruppen	176
Tab. A3	Zusammenfassung der prognostizierten Flächenbedarfe	177

A4 Quellenverzeichnis

Literatur

- Ahlers, Elke; Öz, Fikret; Ziegler, Astrid (2007): Standortverlagerung in Deutschland – einige empirische und politische Befunde. Düsseldorf.
- Automobil-Produktion: Auswertung der Zeitschrift Jahrgang 2014.
- Baasner, Günter; Langwald, Horst-R., Möller, Gerhard (1988): Zum Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe, in: *Industriebau* 3/1988
- Baasner, Günter; Schulten, Andreas (2005): Neue methodische Ansätze zur Prognose der Büroflächenentwicklung, in: *PlanerIn* 4/2005
- Bauer, Martin; Bonney, Hanns Werner (1987): Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsrechnung nach GIFPRO. Dortmund (= Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Materialien Band 4.035)
- Bauer, Wilhelm; Dispan, Jürgen; Friedrich, Horst E.; Spath, Dieter; et al. (2012): Elektromobilität und Beschäftigung. Wirkungen der Elektrifizierung des Antriebsstrangs auf Beschäftigung und Standortumgebung (ELAB), Studienergebnisse, Düsseldorf.
- Bellmann, Lutz; Schwengler, Barbara; Kaiser, Nicole (2010): Betriebliche Aus- und Weiterbildung in süddeutschen Metropolregionen. IAB-Forschungsbericht, 12/2010, Nürnberg.
- Bienzeisler, Bernd (2014): Wie smarte Dienste die Arbeit aufmischen. In: *Mitbestimmung*, Heft 6/2014, S. 16-19, Düsseldorf.
- Bischoff, Ulrike (2013): Bankbeschäftigung Frankfurt – Panik unbegründet. *Finanzplatz-Fokus* vom 12. März 2013, Helaba, Frankfurt am Main.
- BMU – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012): *Greentech made in Germany 3.0. Umwelttechnologie-Atlas für Deutschland*. Berlin.
- Brachat-Schwarz, Werner; Dominé, Attina (2007): Voraussichtliche Entwicklung der Erwerbspersonenzahl bis 2025. Modellrechnung für die Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs, in: *Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg* 11/2007, S. 29-34, Stuttgart.
- Bulwien, Hartmut; Denk, Ulrich; Scheffler, Rolf (2008): Hochrechnung der Büroflächenbestände in Deutschland. In: *Zeitschrift für Immobilienökonomie*, Sonderausgabe 2008, S. 85
- BulwienGesa AG (ohne Jahr): *Büroimmobilienmarktstudie Region Stuttgart*. Stuttgart (hrsg. Wirtschaftsförderung Region Stuttgart und Landeshauptstadt Stuttgart)
- Bundesagentur für Arbeit – Statistik (2011): *Einführung der Klassifikation der Berufe 2010 in die Arbeitsmarktstatistik*. Nürnberg (= Methodenbericht der Statistik der BA)
- Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (Hrsg.) (2009): *Forschungsbericht: Gesamtwirtschaftliche Perspektiven der Kultur- und Kreativwirtschaft in Deutschland*, Berlin.
- BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN; CDU-Landesverband (Hrsg.) (2016): *Baden-Württemberg gestalten: Verlässlich. Nachhaltig. Innovativ. Koalitionsvertrag*. Stuttgart (http://www.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/dateien/PDF/160509_Koalitionsvertrag_B-W_2016_2021_final.pdf; Stand 24.5.2016)
- Byron, Joan; Mistry, Nisha (2011): *The Federal Role in Supporting Urban Manufacturing*, New York.
- Clustermanagement Kultur und Kreativwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2015): *Handbuch: Räume kreativ nutzen*, Wuppertal.
- Commerzbank Research (2014): *Metallerzeugung und –bearbeitung. Branchenbericht*, Frankfurt am Main.
- Credit Suisse (2012): *3D-Druck. I&T – Innovation und Technologie*. Ausgabe Oktober 2012.
- Deutscher Bundestag (2011): *Fachkräftemangel in Deutschland. Statistiken, Studien und Strategien, Wissenschaftliche Dienste*, WD 6 – 3010-189/11, Berlin.
- Deutscher Städtetag (2011): *Positionspapier – Stadt.Kreativität. Entwicklung*, Köln und Berlin.
- Deutsches Institut für Urbanistik (2013): *Kommunale Wirtschaftsförderung 2012: Strukturen, Handlungsfelder, Perspektiven*, Berlin.
- Dispan, Jürgen (2013): *Elektromobilität: Schlüsselfaktor Qualifikation. Ergebnisse der ELAB-Studie zu Kompetenzanforderungen und Qualifikationsbedarfen*, Stuttgart.

Dispan, Jürgen (2012): Maschinen- und Anlagenbau: Herausforderungen und Zukunftsfelder. In: Allespach, Martin; Ziegler, Astrid (Hrsg.): Zukunft des Industriestandortes Deutschland 2020, Marburg.

Dispan, Jürgen (2011): Greentech im Maschinen- und Anlagenbau Baden-Württembergs. Stuttgart.

Dispan, Jürgen; Pfäfflin, Heinz (2012): Nachhaltige Wertschöpfungsstrategie. Unternehmensstrategie im Kontext von Industriepolitik und Megatrends, Stuttgart.

Dispan, Jürgen; Seibold, Bettina (2003): Perspektiven der Wirtschaft in Stuttgart. Industrie und unternehmerorientierte Dienstleistungen in der Stadt, Gutachten im Auftrag des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart, Stuttgart.

Dispan, Jürgen; Koch, Andreas; Luitjens, Pascal; Seibold, Bettina (2017): Strukturbericht Region Stuttgart 2017. Entwicklung von Wirtschaft und Beschäftigung. Schwerpunkt: Digitaler Wandel. Stuttgart.

Dispan, Jürgen; Krumm, Raimund; Seibold, Bettina (2013): Strukturbericht Region Stuttgart 2013. Entwicklung von Wirtschaft und Beschäftigung, Stuttgart/Tübingen.

Dispan, Jürgen; Krumm, Raimund; Seibold, Bettina (2009): Strukturbericht Region Stuttgart 2009. Entwicklung von Wirtschaft und Beschäftigung, Stuttgart/Tübingen.

Dispan, Jürgen; Koch, Andreas; Krumm, Raimund; Seibold, Bettina (2011): Strukturbericht Region Stuttgart 2011. Entwicklung von Wirtschaft und Beschäftigung, Stuttgart/Tübingen.

Dispan, Jürgen; Koch, Andreas; Krumm, Raimund; Seibold, Bettina (2015): Strukturbericht Region Stuttgart 2015. Entwicklung von Wirtschaft und Beschäftigung, Stuttgart/Tübingen

Dworschak, Bernd; Buck, Hartmut; Nübel, Liselotte; Weiß, Maren (2012): Innovationsmanagement mit allen Altersgruppen. Innovationsfähigkeit im demografischen Wandel, Stuttgart.

e-mobil BW (Hg.) (2019): Strukturstudie BWe mobil 2019 – Transformation durch Elektromobilität und Perspektiven der Digitalisierung. Stuttgart.

Expertenkommission Forschung und Innovation (EFI) (Hrsg.) (2014): Gutachten zu Forschung, Innovation und technologischer Leistungsfähigkeit Deutschlands 2014. Berlin.

Forschungsunion Wirtschaft und Wissenschaft (2012): Umsetzungsempfehlungen für das Zukunftsprojekt Industrie 4.0. Berlin.

Fraunhofer-Institut für Produktionstechnik und Automatisierung IPA (Hrsg.) (2014): interaktiv 2/2014. Das Kundenmagazin des Fraunhofer IPA, Stuttgart.

Frisoli, Pasquale; Schmitz-Veltin, Ansgar (2013): Stuttgart bleibt auch nach dem Zensus die sechstgrößte Stadt Deutschlands. In: Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte, 12/2013, S. 323, Stuttgart.

Fromm, Leonhard (2014): Logistik und Industrie? Bitte draußen bleiben... In: Magazin Wirtschaft Nr. 7/2014, S. 6-10.

Gareis, Karsten (2007): The State of eWork in Europe Today. Quelle: http://www.empirica.com/publikationen/documents/2007/gareis_keynote%28final29.pdf (letzter Zugriff: 28.8.2014).

Glaser, Andrea (2010), Innovationszentren in Deutschland – eine statistische Bestandsaufnahme (unveröffentlicht, undatiert)

Gieck, Jochen (2012): Mobil ohne eigenes Auto? – Ergebnisse einer Bürgerumfrage 2011, Monatsheft 1/12 Statistik und Informationsmanagement, Statistisches Amt, Landeshauptstadt Stuttgart

Handelsblatt Research Institute (2015): Erfolgsfaktoren für Etablierung von Inkubatoren im Ruhrgebiet (unveröffentlichtes Gutachten)

Heilweck-Backes, Inge (2013): Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor in Stuttgart 2008 bis 2012. In: Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte, 10/2013, S. 272-274, Stuttgart.

Henzelmann, Torsten (2010): Erfolg durch Green Transformation. Köln.

Hirsch-Kreinsen, Hartmut (2014): Wandel von Produktionsarbeit – „Industrie 4.0“. Soziologisches Arbeitspapier Nr. 38/2014, Dortmund.

Hirschfeld, Karin (2014): Telecare verändert die Pflege. In: Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.): Mitbestimmung, Juni, 6/2014, S. 36-37.

- Hochstetter, Bernhard (2013): Stadt – Land – Flucht? Teil I: Analysen zu aktuellen Wanderungstrends in Baden-Württemberg, In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 9/2013, S. 10-18, Stuttgart.
- IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (1991): Arbeitsplatzentwicklung und Gewerbeflächen in Stuttgart, Berlin (unveröffentlichtes Gutachten)
- IG Metall (Hrsg.) (2014): Industriepolitik heute. Regionale Beispiele der IG Metall, Frankfurt am Main.
- IHK Region Stuttgart (2013): Wie attraktiv sind die Standorte in der Region Stuttgart? Ergebnisse einer Unternehmensbefragung zum Standort und der Analyse der Verlagerung von Unternehmen, Stuttgart.
- IHK Region Stuttgart (2013): Bedeutende Unternehmen in der Region Stuttgart. Stuttgart (verschiedene Jahrgänge).
- IHK Region Stuttgart (2006): Wie attraktiv sind die Standorte in der Region Stuttgart? Eine Analyse der Verlagerung von Unternehmenssitzen, Stuttgart.
- Kagermann, Henning (2012): Die vierte industrielle Revolution: Industrie 4.0. In: Garn, Markus et al. (Hrsg.): Die Zukunft der Industrie in Deutschland. Frankfurt.
- Kaiser, Monika (2014): Erwerbstätige in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs – eine Bilanz der letzten 20 Jahre. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 11/2014: 5-14
- Kieser, Dietmar (2012): Comeback der Stadtfabrik. In: Industrieanzeiger, H. 22/2012, S. 24-28.
- Koch, Andreas; Lerch, Christian; Rammer, Christian; Klee, Günther; Meyer, Niclas (2019): Die Bedeutung der industrienahe Dienstleistungen in Baden-Württemberg unter besonderer Berücksichtigung der Digitalisierung. Tübingen.
- Kohl, Holger (Hrsg.) (2014): Studie Wissensstandort Deutschland. Deutsche Unternehmen auf dem Weg in die wissensbasierte Wirtschaft – Ergebnisse 2014, Berlin.
- Krumm, Raimund; Neugebauer, Katja (2012): Der Finanzplatz Stuttgart im europäischen Standortvergleich. Tübingen, IAW Policy Report No. 9.
- Läpple, Dieter (2013): Zurück in die Stadt? Vortrag auf dem ARL-Kongress 2013 „Regionale StadtLandschaften“ in Hamburg, 6.-7.6.2013, Quelle: http://www.arl-net.de/system/files/laepple_ja.pdf, letzter Abruf: 24.7.2014.
- Läpple, Dieter (2007): Urbane Milieus für wissensbasierte Ökonomie. Vortrag auf der Tagung „Zukunft der Standortentwicklung – ein attraktiver Arbeitsort verbindet – Genderakzente für Netzwerke und Räume in der Praxis“ in Castrop-Rauxel, 20.11.2007, Quelle: <http://www.zfibt.de/veroeffentlichungen/zukunft-der-standortentwicklung/dokumente/DieterLaepple-urbanemilieus.pdf>, letzter Abruf: 24.7.2014.
- Landeshauptstadt Potsdam (2011): Stadtentwicklungskonzept (STEK) Gewerbe
- Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2014): Statistisches Jahrbuch 2012/2013. Statistik und Informationsmanagement Jahrbücher. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2015): Die produktive Stadt, Stuttgart
- Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2013): Der Wissensstandort Stuttgart. Seine Hochschulen und Forschungseinrichtungen, Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart (2014): Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart, Energiekonzept der Stadt Stuttgart, Entwurf vom 11.12.2014, S. 23f.
- Lisowski, Rainer et al. (2011): Wissensbasierte Stadtentwicklung, Essen.
- Müller-Christ, Georg.; Liebscher, Anna Katharina (2010): Nachhaltigkeit im Industrie- und Gewerbegebiet. Ideen zur Begleitung von Unternehmen in eine Ressourcengemeinschaft. München.
- Münzenmaier, Werner (2014): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit in großen Städten Deutschlands. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 4/2014, S. 26-33, Stuttgart.
- Münzenmaier, Werner (2014a): Entwicklung von Bevölkerung und Erwerbstätigkeit in größeren Städten Deutschlands 2000 bis 2011. In: Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement Monatshefte, 2/2014, S. 71-82, Stuttgart.
- Münzenmaier, Werner (2013): Rezession 2009 und Boom 2010: Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen auf Stadt und Region Stuttgart sowie weitere Großstädte. In: Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement Monatshefte, 2/2013, S. 47-58, Stuttgart.
- Münzenmaier, Werner (2004): Produzierendes Gewerbe bleibt bestimmend für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Stuttgarts. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 3/2004, S. 34-37, Stuttgart.

- Oliver Wyman; VDA (2012): FAST 2025. Future Automotive Industry Structure, Berlin.
- Oswalt, Philipp; Overmeyer, Klaus; Misselwitz, Philipp (Hrsg.) (2013): Urban Catalyst, Berlin.
- Porter, Michael E. (1998): Spitzenleistungen erreichen und behaupten. Frankfurt am Main.
- Prognos AG (2014): Deutschland Report 2020 / 2030 / 2040
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2013): Einwohnervorausberechnung 2012 bis 2030: Annahmen und Ergebnisse. In: Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement Monatshefte, 11/2013, S. 301-318, Stuttgart.
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2012): Bevölkerungsdynamik und Wanderungen in der Stadtregion Stuttgart – Von der Sub- zur Reurbanisierung. In: Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement Monatshefte, 4/2012, S. 129-148, Stuttgart.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2011): Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe
- Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie Berlin (Hg.) (2000): Wirtschaftsstandort Berlin. Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich. Berlin (Selbstverlag)
- Spath, Dieter (Hg.) (2009): Office 21®-Studie: Information Work 2009. Über die Potenziale von Informations- und Kommunikationstechnologien bei Büro- und Wissensarbeit. Stuttgart (Fraunhofer IAO)
- Stadt Frankfurt am Main (Hrsg.) (2014): Entwicklungskonzept für die Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach, Frankfurt am Main.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Wiesbaden.
- Statistisches Landesamt (2011): Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg. Berufe im Wandel. Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de, letzter Abruf: 26.6.2014.
- Stieler, Sylvia (2008): Qualifikationen in der Region Stuttgart – Trends und Handlungsempfehlungen. Stuttgart. (= Thematische Zusammenfassung der Strukturberichte von 1988 bis 2007, herausgegeben von der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart)
- Stiller, Silvia (2012): Hamburg: wissenschaftlicher Strukturwandel beeinflusst die Standortpolitik. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung – Leibniz-Forum für Raumwissenschaften (Hrsg.): Städte und Regionen im Standortwettbewerb : neue Tendenzen, Auswirkungen und Folgerungen für die Politik. Hannover.
- Stifterverband für die deutsche Wissenschaft (2013): FuE-Datenreport 2013. Analysen und Vergleiche, Essen.
- Störfallkommission beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2005): Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG
- Forschung & Entwicklung (2013), 8. Jahrgang. Essen. SV Wissenschaftsstatistik GmbH (Hrsg.), Essen.
- Stuttgart Financial (2012): Regionalwirtschaftliche Bedeutung des Finanzsektors für die Region Stuttgart. Stuttgart.
- Thomas, Angelika (2009): GreenTech: Arbeitsplätze mit Zukunft. Frankfurt am Main.
- vbw – Vereinigung der Bayerischen Wirtschaft e. V (Hrsg.) (2011): Zukunft industrieller Wertschöpfung: Hybridisierung. München.
- Verband Region Stuttgart (Hrsg.) (2014): Strukturbericht. Entwicklung von Wirtschaft und Beschäftigung, Stuttgart.
- Voskamp, Ulrich; Wittke, Volker (2012): Globale Qualitätsproduktion. Eine Studie zu neuen Strategien transnationaler Produktion bei Zulieferern der Automobilindustrie und im Maschinenbau, SOFI Working Paper, Nr. 7, Göttingen.
- Wanger, Susanne (2012): Arbeitszeitpotenziale von Frauen. Wunschlängen und wahre Größe, in: IAB-Forum, 1/2012, S. 18-25, Nürnberg.
- Wirtschaftsförderung Metropolregionruhr (2012): Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr. Marktbericht. Mülheim an der Ruhr
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2009): Qualifizierungsbedarf 2015 und 2030 in Baden-Württemberg. Basel, Studie erstellt von der Prognos AG.
- Wittmann, Nadja (2011): Pendlerströme wachsen weiter an, Monatsheft 6/11 Statistik und Informationsmanagement Statistisches Amt, Landeshauptstadt Stuttgart

Vorträge / Sonstiges

Ritscher, Gerhard (Landeshauptstadt Dresden), Von der Intrastrukturplanung zur Mobilitätsstrategie, Vortrag v. 20. 09. 2007

www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/verkehr/Mobilitaetsmanagement_Dresden.pdf

Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt (2007): http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Publikationen/DE_NSP/leipzig_charta_zur_nachhaltigen_europaeischen_stadt.pdf?__blob=publicationFile&v=1 , letzter Abruf: 21.01.2016.

Daten

Statistik-Service Südwest der Bundesagentur Arbeit: Sonderauswertung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Landeshauptstadt Stuttgart für 2007 bis 2011 und 2012 bis 2013, für IMU Institut GmbH (17.9.2014)

Gutachterausschuss Stuttgart: Sonderauswertung der Kaufpreissammlung zum Flächenumsatz mit unbebauten gewerblichen Grundstücken, für: Baasner Stadtplaner GmbH (04. 08. 2014)

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt: Sonderauswertungen des Unternehmensregisters, für: Baasner Stadtplaner GmbH (25. 11. 2014 / Ebene Arbeitsstättengebiete und 16. 11. 2015 / Ebene Bezirke)

Kartengrundlagen

Alle Kartengrundlagen und Luftbilder mit freundlicher Genehmigung der Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt.

A5 Diskussionsprozess

Die Erarbeitung der Entwicklungskonzeption wurde durch einen intensiven Dialog auf unterschiedlichen Ebenen begleitet.

Arbeitskreis EWS

Teilnehmer: Verschiedene Ämter LHS, IHK Stuttgart, HK Stuttgart, WRS, Prof. Dr. Ruther-Mehlis, Gutachtertteam

05. 06. 2015 Workshop 1:
Aufaktgespräch
Vorstellung und Diskussion des Projekts EWS

30. 09. 2014 Workshop 2
Vorstellung und Diskussion der Analyse – Phase I

12. 12. 2014 Workshop 3
Vorstellung und Diskussion der Flächenbedarfsprognose

21. 05. 2015 Workshop 4:
Strategielabor I
Diskussion über wesentliche Themen und Ziele der EWS

22. 07. 2015 Workshop 5:
Strategielabor II
Die räumliche Dimension, Diskussion der Entwicklung in den Fokusräumen

01. 10. 2015 Workshop 6:
Wirtschaftspolitischer Orientierungsrahmen

02. 10. 2015 Workshop 7:
Handlungsfelder
Vorstellung und Diskussion der zentralen Handlungsfelder der EWS

04. 12. 2015 Workshop 8:
Arbeitsstand Phase II
Darstellung und Diskussion des erreichten Arbeitsstands sowie einzelner Leitprojekte und Fokusräume

23. 06. 2015 Workshop 9:
Ergebnis
Vorstellung und Diskussion der Konzeption

Unternehmensdialog

Teilnehmer: Vertreter aus Industrie und Immobilienwirtschaft sowie Teilnehmer des Arbeitskreises EWS

24. 10. 2014 Workshop: Unternehmensdialog I
Diskussion der Analyse, Erwartungen und Anregungen aus den Unternehmen

23. 10. 2015 Workshop: Unternehmensdialog II
Diskussion zu den Themen relevante Zielgruppen, Gebietsmanagement / Standortinitiativen und Technologie- / Gründerzentren / kommunale Werkhöfe

Symposium DIE PRODUKTIVE STADT

Offenes Diskussionsforum, überwiegend Fachpublikum

28. 11. 2014 Teil I: Zukunft der Arbeit / Industriestandort Stuttgart und Stadtwirtschaft, Handwerk, Baugewerbe / Notwendigkeit des Alltäglichen

05. 12. 2014 Teil II: Arbeiten und Wohnen / Ansätze und Perspektiven für gemischt genutzte Quartiere und hybride Nutzungskonzepte und Kreative Wirtschaft und kreative Standorte

'Think Tanks' – ergänzende Gesprächsrunden zu Einzelthemen

Teilnehmer: Externe Experten und Teilnehmer des Arbeitskreises EWS (teilweise)

29. 09. 2015 THINK TANK I –
Urbane Produktion
In Kooperation mit dem Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO)
08. 10. 2015 THINK TANK II –
Creative Kitchen / Kreative Standortentwicklung
In Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) und dem Württembergischen Kunstverein Stuttgart (WKV)
10. 11. 2015 THINK TANK III –
Wachsende Wissensstandorte
In Kooperation mit dem Städtebau-Institut (SI) der Universität Stuttgart
19. 11. 2015 THINK TANK IV –
Nachhaltige Gewerbe(gebiets)entwicklung
In Kooperation mit der Geschäftsstelle des DGNB e.V.

Lenkungskreis EWS

14. 01. 2015 Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse der Analyse – Phase I
28. 10. 2015 Vorstellung und Diskussion der zentralen Handlungsfelder und Leitprojekte

Unterausschuss EWS

16. 03. 2015 Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse der Analyse – Phase
17. 11. 2015 Vorstellung und Diskussion der zentralen Handlungsfelder und Leitprojekte
08. 04. 2016 Weitere Diskussion zu den Handlungsfeldern und Leitprojekten

A6 Ansätze der Flächenbedarfsprognose

Bis 2030 wird für die Landeshauptstadt Stuttgart ein Flächenbedarf von ca. 145 ha Wirtschaftsfläche prognostiziert. Auf welchen Ansätzen diese Prognose beruht, wird hier kurz zusammengefasst.

Für die Prognose wird von einem weiteren Anstieg der Erwerbstätigen ausgegangen und damit der Trend der letzten beiden Jahrzehnte fortgesetzt. Auch die langfristig stabilen Wirkungen des Strukturwandels werden im Prognosezeitraum fortgeschrieben. Der als „doppelte Tertiarisierung“ charakterisierte Wandel zeichnet sich hier durch eine langfristige und deutliche Zunahme der Zahl der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor bei fortgesetztem Stellenabbau im Produzierenden Gewerbe und durch steigende Qualifikationsanforderungen sowie der weiteren Zunahme von Dienstleistungstätigkeiten unabhängig von der Branchenzugehörigkeit der Unternehmen aus. Schon jetzt sind über 80 % der Beschäftigten in Stuttgart in Dienstleistungsberufen tätig.

Die Prognose des Flächenbedarfs an Wirtschaftsflächen wird auf Daten über die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Bundesagentur für Arbeit zurückgegriffen. Auf Grundlage der Berufsstatistik (KdB 2010) wurden fünf Tätigkeitsgruppen gebildet, in denen Berufe mit jeweils ähnlichen Flächenanforderungen zusammengefasst sind:

- *Produktions- und Fertigungstätigkeiten in Industrie und Handwerk*, die vor allem in Industrie- und Gewerbegebieten ausgeübt werden;
- *Logistiktätigkeiten* vorwiegend in Industrie- und Gewerbegebieten mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit;
- *Baugewerbe und mobile Dienstleistungen* in Gewerbegebieten mit eher niedrigen Anforderungen an die Gestaltung des Umfelds und hohen Anforderungen an die verkehrliche Erreichbarkeit;
- *Büro-Dienstleistungen mit einfachem und mittlerem Qualifikationsniveau*, die sowohl in Gewerbegebieten als auch im übrigen Stadtgebiet ausgeübt werden können sowie
- *Büro-Dienstleistungen mit hohem Qualifikationsniveau* und höheren Anforderungen, die sowohl in Gewerbegebieten als auch im übrigen Stadtgebiet angesiedelt sind und die – vor allem in Gewerbegebieten – höhere Anforderungen an die Gestaltung, die Aufenthaltsqualität und die Urbanität haben.

Für die Prognose des Gewerbeflächenbedarfs werden Flächenbedarfe abgeleitet aus den ausgeübten Berufen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bzw. für fünf aus den Berufen gebildeten Tätigkeitsgruppen. Diese Tätigkeitsgruppen wurden anhand der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit von 2013 (als aktuell

verfügbarste Beschäftigtenzahlen) und auf Grundlage der Klassifikation der Berufe 2010 (KldB 10) von 2013 gebildet. Herangezogen wurden die Berufsbereiche (die sogenannten „1-Steller“), zeigten sich innerhalb der Berufshauptgruppe deutliche Unterschiede im Qualifikationsgefüge der Berufsuntergruppen, wurde teilweise auch nach Berufshauptgruppen kategorisiert (Verwendung der „2-Steller“). Die genaue Zuordnung wird in der folgenden Tabelle dargestellt. Ausgenommen wurden Berufe, die typischerweise in der Innenstadt bzw. im übrigen Stadtgebiet ausgeübt werden und

damit nicht in den in der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen betrachteten Gebieten. Die Betrachtung nach Berufen weicht von der üblicherweise verwendeten Branchensystematik (Klassifikation der Wirtschaftszweige) ab, ist aber für die Betrachtung der Flächenbedarfe passender. Die den Tätigkeitsgruppen zugeordneten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten decken im Jahr 2013 gut 70 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ab (270.375 von insgesamt 371.237 svpf. Beschäftigten).

Tab. A1: SVP-Beschäftigte nach Tätigkeitsgruppen

TÄTIGKEITSGRUPPE BERUFSHAUPTGRUPPE (2-STELLER)	ANTEIL AN ALLEN BESCHÄFTIGTEN	TÄTIGKEITSGRUPPE BERUFSHAUPTGRUPPE (2-STELLER)	ANTEIL AN ALLEN BESCHÄFTIGTEN
Produktions- und Fertigungstätigkeiten in Industrie und Handwerk	19,7 %	Büro-Dienstleistungen mit mittlerem Qualifikationsniveau	34,9 %
<ul style="list-style-type: none"> • Rohstoffgewinnung, Glas-, Keramikverarbeitung (21) • Kunststoff- und Holzherstellung, -verarbeitung (22) • Papier-, Druckberufe, techn. Mediengestaltung (23) • Metallerzeugung, -bearbeitung, Metallbau (24) • Maschinen- und Fahrzeugtechnikberufe (25) • Mechatronik, Energie- und Elektroberufe (26) • Techn. Entwicklung, Konstruktion, Produktionssteuerung (27) • Textil- und Lederberufe (28) • Lebensmittelherstellung und Verarbeitung (29) 		<ul style="list-style-type: none"> • Einkaufs-, Vertriebs- und Handelsberufe (61) • Berufe Unternehmensführung und -organisation (71) • Finanzdienstl., Rechnungswesen, Steuerberatung (72) • Berufe in Recht und Verwaltung (73) 	
Logistiktätigkeiten	5,3 %	Büro-Dienstleistungen mit hohem Qualifikationsniveau	6,9 %
<ul style="list-style-type: none"> • Verkehr, Logistik (außer Fahrzeugführer) (51) • Führer von Fahrzeug- und Transportgeräten (52) 		<ul style="list-style-type: none"> • Mathematik-, Biologie-, Chemie-, Physikberufe • Bauplanung, Architektur, Vermessungsberufe • Geologie-, Geografie-, Umweltschutzberufe • Informatik- und sonstige ITK-Berufe 	
Baugewerbe und mobile Dienstleistungen	6,0 %	nicht berücksichtigt (nicht überwiegend auf Wirtschaftsflächen ausgeübt)	27,2 %
<ul style="list-style-type: none"> • Hoch- und Tiefbauberufe (32) • (Innen-)Ausbauberufe (33) • Gebäude- und versorgungstechnische Berufe (34) • Schutz-, Sicherheits- und Überwachungsberufe (53) • Reinigungsberufe (54) 		<ul style="list-style-type: none"> • Verkaufsberufe (62) • Tourismus-, Hotel-, Gaststättenberufe (63) • Medizinische Gesundheitsberufe (81) • Nichtmedizinische Gesundheit, Körperpflege, Medizintechnik (82) • Erziehung, soz., hauswirtschaftliche Berufe, Theologie (83) • Lehrende und ausbildende Berufe (84) • Geistes-, Gesellschafts-, Wirtschaftswissenschaften (91) • Werbung, Marketing, kaufm., red. Medienberufe (92) • Produktdesign, Kunsthandwerk (93) • Darstellende, unterhaltende Berufe (94) • Angehörige der regulären Streitkräfte (01) • Land-, Tier, Forstwirtschaftsberufe (11) • Gartenbauberufe, Floristik (12) • keine Zuordnung möglich 	

Tab. A2: Veränderung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in den betrachteten Tätigkeitsgruppen

TÄTIGKEITSGRUPPE	VERÄNDERUNG DER SOZIAL- VERSICHERUNGSPFLICHTIGEN BESCHÄFTIGUNG		ERWARTETE JÄHRLICHE VERÄNDERUNG	ERWARTETE VERÄNDERUNG VERÄNDERUNG DER SVVPL. BESCHÄFTIGUNG (CA.)
	2007-2011	2012-2013	2013-2013	
Produktions- und Fertigungstätigkeiten in Industrie und Handwerk	-3,1 %	+1,1 %	-0,3 %	-3.100
Logistiktätigkeiten	-0,4 %	+0,3 %	+0,05 %	+1.700
Baugewerbe und mobile Dienstleistungen	+0,2 %	+1,9 %	+0,25 %	+8.600
Büro-Dienstleistungen mit einfachem und mittlerem Qualifikationsniveau	+1,4 %	+0,7 %	-0,01 %	-2.200
Büro-Dienstleistungen mit hohem Qualifikationsniveau	+10,5 %	+1,7 %	+2,25 %	+10.300

Produktions- und Fertigungstätigkeiten

- Abnahme der Beschäftigung um jährlich -0,3 % im Prognosezeitraum, von rund 73.000 Beschäftigten im Jahr 2013 auf rund 69.400 Beschäftigte 2030;
- Steigerung des Flächenbedarfs durch Automatisierung, deshalb angesetzte Flächenkennziffer im Prognosezeitraum für Stuttgart ca. 110 m² Grundstücksfläche je Arbeitsplatz bei einem aktuellen Flächenbedarf von rund 100 m²;
- damit steigt der Bedarf an Wirtschaftsflächen für Produktions- und Fertigungstätigkeiten einschließlich der Flächen für das Handwerk trotz des Beschäftigungsrückgangs um knapp 31 ha.

Logistiktätigkeiten

- Für Stuttgart wird ein ganz leichter Zuwachs der Beschäftigten im Logistikbereich von 0,05 % pro Jahr erwartet, damit steigt die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von rund 19.600 Beschäftigten im Jahr 2013 auf rund 21.300 im Jahr 2030;
- dieser Beschäftigungsaufbau wird etwa zur Hälfte flächenrelevant;
- bei einer Flächenkennziffer von etwa 300 m² Grundstücksfläche
- ergibt sich damit ein zusätzlicher Flächenbedarf für Logistiktätigkeiten von 25 ha.

Baugewerbe und mobile Dienstleistungen

- Bei stark konjunkturgeprägter Beschäftigung im Baugewerbe und einem Beschäftigungswachstum bei den mobilen Dienstleistungen wird die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von knapp 22.300

Beschäftigten 2013 um rund 1 % im Jahr auf 26.400 Beschäftigte im Jahr 2030 wachsen.

- Je Arbeitsplatz wird als Durchschnittswert mit einer Flächenkennziffer von 10 m² Bruttogeschoßfläche gerechnet, der sich über den Prognosezeitraum nicht verändert.
- Aus dem Beschäftigungsaufbau folgt daher ein zusätzlicher Flächenbedarf von rund 41.000 m² Bruttogeschoßfläche, bei einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,5 folgt daraus ein zusätzlicher Flächenbedarf von knapp 2,7 ha.

Büro-Dienstleistungen mit einfachem und mittlerem Qualifikationsniveau

- In den letzten Jahrzehnten gab es ein deutliches Beschäftigungswachstum bei Bürotätigkeiten. Im Prognosezeitraum wird jedoch für die Tätigkeitsgruppe der Büro-Dienstleistungen mit einem einfachen und einem mittleren Qualifikationsniveau von einer Trendumkehr und damit von einer ganz leichten Abnahme um 0,01 % im Jahr ausgegangen. Damit sinkt die Zahl der Beschäftigten von 2013 mit gut 129.700 Beschäftigten auf etwa 127.500 Beschäftigte im Jahr 2030.
- Aktuell beträgt die Flächenkennziffer für Mietfläche je Büroarbeitsplatz etwa 30 m², für Beschäftigte mit einfachem und mittlerem Qualifikationsniveau wird im Prognosezeitraum ein etwas niedrigerer Wert von 27,5 m² je Arbeitsplatz bzw. einer Bruttogeschoßfläche von 34 m² ausgegangen.
- Bei einer Geschoßflächenzahl von 2,0 ergeben sich damit aus der sinkenden Beschäftigtenzahl und aus der niedrigeren Flächenkennziffer geringere Flächenbedarfe für diese Tätigkeitsgruppe im Umfang von rund 26 ha (etwa

3,7 ha durch die Abnahme der Beschäftigtenzahl, etwa 22 ha durch die sinkende Flächenkennziffer).

Büro-Dienstleistungen mit hohem Qualifikationsniveau

- Ein deutlicher Beschäftigungsaufbau wird dagegen für die Tätigkeitsgruppe der Büro-Dienstleistungen mit einem hohen Qualifikationsniveau erwartet. Hier steigt die Beschäftigung in Stuttgart von 25.700 Beschäftigten auf etwa 36.000 Beschäftigte im Jahr 2030, das entspricht einer jährlichen Zunahme um 2,25 %.
- Im Prognosezeitraum wird in dieser Tätigkeitsgruppe mit einer stabilen Flächenkennziffer von 30 m² Mietfläche bzw. 37,5 m² Bruttogeschoßfläche sowie einer Geschoßflächenzahl von 2,0 gerechnet.
- Damit ergibt sich für diese Tätigkeitsgruppe ein steigender Flächenbedarf in einer Größenordnung von knapp 20 ha.

Flächenansatz für nicht-gewerbeflächenrelevante Erwerbstätigkeit

- Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind zu 60 % auf den derzeitigen Industrie- und Gewerbeflächen tätig. Die anderen 40 % sind – wie auch ein großer Teil der Selbständigen – im übrigen Stadtgebiet angesiedelt.
- Mit der Annahme eines fortgesetzten Beschäftigungswachstums entsteht deshalb auch aus nicht-gewerbeflächenrelevanten Tätigkeiten ein Flächenbedarf an Wirtschaftsflächen, der in dieser Prognose mit rund 26 ha angesetzt wird (die Hälfte des vorgenannten Flächenbedarfs).

Zusätzliche Flächenbedarfe

- Aufgrund langjähriger Erfahrungen wird für Umzüge bestehender Unternehmen in Gewerbegebiete ein zukünftiger Flächenbedarf von 10 ha angesetzt.
- Eine Flächenreserve von 30 ha wird zur Profilierung des Wirtschaftsstandorts in den künftigen Bedarf eingeplant.
- Für politisch veranlasste Initiativen und Sonderentwicklungen werden 15 ha im künftigen Flächenbedarf berücksichtigt.
- Rund 8 % des prognostizierten Bedarfs werden als Fluktuations- und Erweiterungsreserve von 11 ha vorgesehen.

Damit ergibt sich insgesamt ein zusätzlicher Flächenbedarf von rund 145 ha bis 2030, der sich in einen anhaltenden Bedarf unterschiedlicher Standorttypen differenzieren lässt.

Tab. A3: Zusammenfassung der prognostizierten Flächenbedarfe

ZUKÜNFTIGER FLÄCHENBEDARF	PROGNOSTIZIERTER FLÄCHENBEDARF
nach Beschäftigtenzuwachs bzw. steigender Flächenkennziffer auf Wirtschaftsflächen steigender Flächenbedarf	53 ha
zusätzlicher Bedarf nach gewerblich nutzbaren Flächen im übrigen Stadtgebiet	26 ha
Ansiedlung bestehender Unternehmen aus Mischgebieten in Gewerbegebieten	10 ha
Flächenreserven zur Profilierung des Standorts	30 ha
Flächenvorhaltung für politisch veranlasste Sonderentwicklungen	15 ha
Fluktuationsreserve und Flächen für betriebliche Erweiterungen	11 ha
Summe Flächenbedarf	145 ha

Quelle: eigene Berechnungen IMU Institut

STUTTGART

