

Stuttgart, 24.07.2019

Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) Lagebericht 2018

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	01.10.2019

Bericht

Der vorliegende Lagebericht 2018 (Stichtag 30. Juni 2018) ist mittlerweile der 5. Bericht zur Lage der Stuttgarter Bauflächenpotentiale. Die Berichtszeiträume umfassen jeweils drei Jahre. Ziel des Lageberichts ist es, die Veränderungen der Innenentwicklungspotentiale der Stadt Stuttgart darzustellen und eine Bilanz zur Flächenentwicklung im Innenbereich zu ziehen.

Die Bauflächenpotentiale werden von der Abteilung Stadtentwicklung erhoben und mit den städtebaulichen Planungsabteilungen sowie der Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen und der Abteilung Wirtschaftsförderung zweimal im Jahr abgestimmt. Folgende Inhalte werden dabei abgefragt und anschließend in der Datenbank dokumentiert:

- aktueller Entwicklungsstand
- voraussichtliche Verfügbarkeit
- Dichtepotentiale für Wohnbauflächen
- Entwicklungshemmnisse
- neue Bauflächenpotentiale.

Aktuell lässt die Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung eine Untersuchung zu Wohnbaupotentialen unter dem Titel „Potentialanalyse Wohnen“ erarbeiten. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in die NBS-Datenbank übernommen.

Zentrale Ergebnisse der Datenbankauswertung:

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

Erkenntnisse und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:

Um der hohen Nachfrage nach Bauflächen weiterhin Rechnung zu tragen und im Gegenzug der **Innenentwicklung weiterhin Vorrang zu gewähren**, müssen zukünftig verstärkt schwer entwickelbare Potentialflächen in den Fokus genommen werden. Das verlangt auch ein Umdenken bei der Ermittlung, der Definition und der Aktivierungsstrategie von Bauflächenpotentialen.

Damit diese Flächen möglichst schnell, mit der erforderlichen städtebaulichen Qualität und Dichte (Doppelte Innenentwicklung) entwickelt werden, ist es erforderlich, dass die Stadt Stuttgart eine noch aktivere Rolle in der Entwicklung, zumindest solcher Flächen übernimmt, die eine **hohe Relevanz für die Stadtentwicklung** (Flächenpriorisierung) haben.

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

Für eine erfolgreiche Innenentwicklung kommt es auf **Ausdauer und langfristige Strategien** an. Daher ist es wichtig bei den Flächen mit besonderen Hemmnissen, auf denen das Entwicklungspotential nicht offensichtlich ist, zu beginnen die **Hemmnisse abzubauen** und die **Potentiale aufzuzeigen**. Das städtische Engagement sollte bewusst zeitlich begrenzt sein und sich auf eine „Anschubfunktion“ beschränken. Flächen, bei denen die Entwicklungsmechanismen des freien Marktes greifen, werden explizit von den Aktivierungstätigkeiten ausgenommen.

Wesentliche Bausteine einer dementsprechenden Handlungsstrategie:

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

Bodenpolitischer Entwicklungsansatz:

Stuttgart verfügt auch weiterhin über ein großes Bauflächenpotential im Innenbereich. Damit die Potentiale aber auch tatsächlich entwickelt werden, muss die Aktivierung der Flächenpotentiale oberste Priorität haben. Potenzialflächen mit sehr komplexen Entwicklungshemmnissen sowie mit großer Bedeutung für die Stadtentwicklung und Deckung wichtiger städtischer Bedarfe, können in städtischer Eigentümerschaft adäquater entwickelt werden.

Der **Strategieansatz** sieht daher vor:

1. diese Flächen zu identifizieren,
2. möglichst zu erwerben und
3. die Flächenentwicklung aktiv durch entsprechende Maßnahmen (siehe Kapitel 5 des Lageberichts 2018) zu managen.

Auf dem Quartier am Wiener Platz (ehem. Schoch-Areal) wurde dieses Vorgehen sehr erfolgreich praktiziert.

Auf Basis der Erkenntnisse des vorliegenden NBS-Lageberichts, geht die Verwaltung davon aus, dass die Entwicklungsbedarfe der Stadt auch künftig über ein Angebot an Bestandsflächen gedeckt werden können.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. NBS Lagebericht
2. NBS Übersichtsplan 2018

<Anlagen>