



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung



Riethmüller, Architecture, Design, Consulting.

STADTTTEILZENTREN KONKRET: Konzeptstudien zur Revitalisierung von Einkaufs- und Ladenzentren

Ansprechpartner:
Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl. Ing. Lorenz Riethmüller

Lörrach/ Hamburg, den 23.09.2020



INHALTSVERZEICHNIS:

| | |
|--|----------|
| 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG..... | 1 |
| 2. GRUNDHALTUNG | 3 |
| 3. ENTWICKLUNGEN IM EINZELHANDEL UND BEI HANDELSIMMOBILIEN | 4 |
| 3.1 ONLINE-HANDEL UND DIGITALISIERUNG..... | 4 |
| 3.2 AUSWIRKUNGEN DES STRUKTURWANDELS IM HANDEL | 7 |
| 4. VORGEHENSWEISE UND STRUKTUR DER KONZEPTSTUDIE..... | 8 |
| 5. PHASE 1: BAULICH-FUNKTIONALE KURZANALYSE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNG | 9 |
| 5.1 BAD CANNSTATT: KÖNIG-KARL-PASSAGE UND SCHWABENBRÄU-IMMOBILIE | 9 |
| 5.1.1 Lage und Nutzung der Immobilien..... | 9 |
| 5.1.2 Baulich-funktionale Kurzanalyse | 10 |
| 5.1.3 Leitideen zur Revitalisierung | 12 |
| 5.1.4 Bewertungsmatrix der Potenziale und Empfehlung | 13 |
| 5.1.5 Diskussion zur Handlungsempfehlung | 14 |
| 5.2 FEUERBACH - BURGENLANDZENTRUM | 15 |
| 5.2.1 Lage und Nutzung der Immobilie..... | 15 |
| 5.2.2 Baulich-funktionale Kurzanalyse | 16 |
| 5.2.3 Leitideen zur Revitalisierung | 18 |
| 5.2.4 Bewertungsmatrix der Potenziale und Empfehlung | 20 |
| 5.2.5 Diskussion zur Handlungsempfehlung | 21 |
| 5.3 UNTERTÜRKHEIM - STORCHENMARKT | 21 |
| 5.3.1 Lage und Nutzung der Immobilie..... | 21 |
| 5.3.2 Baulich-funktionale Kurzanalyse | 22 |
| 5.3.3 Leitideen zur Revitalisierung | 24 |
| 5.3.4 Bewertungsmatrix der Potenziale und Empfehlung | 25 |
| 5.3.5 Diskussion zur Handlungsempfehlung | 25 |
| 5.4 VAIHINGEN - BÜLOW-CENTER | 26 |
| 5.4.1 Lage und Nutzung der Immobilie..... | 26 |
| 5.4.2 Baulich-funktionale Kurzanalyse | 27 |
| 5.4.3 Leitideen zur Revitalisierung | 29 |
| 5.4.4 Bewertungsmatrix der Potenziale und Empfehlung | 30 |
| 5.4.5 Diskussion zur Handlungsempfehlung | 30 |
| 5.5 WEILIMDORF - LÖWEN-MARKT | 31 |
| 5.5.1 Lage und Nutzung der Immobilie..... | 31 |
| 5.5.2 Baulich-funktionale Kurzanalyse | 31 |



| | | |
|------------|--|-----------|
| 5.5.3 | Leitideen zur Revitalisierung | 34 |
| 5.5.4 | Bewertungsmatrix der Potenziale und Empfehlung | 36 |
| 5.5.5 | Diskussion zur Handlungsempfehlung | 37 |
| 5.6 | ZUFFENHAUSEN - Z-CARRÉ UND KULTUR- UND BILDUNGSZENTRUM..... | 37 |
| 5.6.1 | Lage und Nutzung der Immobilien..... | 37 |
| 5.6.2 | Baulich-funktionale Kurzanalyse | 38 |
| 5.6.3 | Leitideen zur Revitalisierung | 39 |
| 5.6.4 | Bewertungsmatrix der Potenziale und Empfehlung | 40 |
| 5.6.5 | Diskussion zur Handlungsempfehlung | 40 |
| 6. | GESPRÄCHE MIT DEN EIGENTÜMER*INNEN..... | 41 |
| 7. | AUSWAHL DER IMMOBILIEN FÜR DIE KONZEPTSTUDIEN..... | 42 |
| 8. | PHASE 2: KONZEPTSTUDIEN ZUR REVITALISIERUNG | 43 |
| 8.1 | FEUERBACH - BURGENLANDZENTRUM | 43 |
| 8.1.1 | Leitidee: Neues Entree zum Burgenlandzentrum..... | 43 |
| 8.1.2 | Nutzungskonzept | 44 |
| 8.1.3 | Baulicher Entwicklungsansatz | 45 |
| 8.2 | VAIHINGEN - BÜLOW-CENTER | 46 |
| 8.2.1 | Leitidee: Neubau eines Hotels bzw. Dienstleistungszentrums..... | 46 |
| 8.2.2 | Nutzungskonzept | 46 |
| 8.2.3 | Baulicher Entwicklungsansatz | 48 |
| 8.3 | WEILIMDORF - LÖWEN-MARKT | 49 |
| 8.3.1 | Leitidee: Umstrukturierung zu einem Nahversorgungs- und Kultur-/ Verwaltungszentrum | 49 |
| 8.3.2 | Nutzungskonzept | 50 |
| 8.3.3 | Baulicher Entwicklungsansatz | 53 |
| 9. | ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG ZUR WEITEREN VORGEHENSWEISE | 54 |
| 10. | FAZIT | 56 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

| | | |
|----------|--|----|
| Abb. 1: | Umsätze im Online-Handel sowie im Einzelhandel insgesamt..... | 4 |
| Abb. 2: | Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten..... | 5 |
| Abb. 3: | Anteil der stationären Vertriebslinien mit und ohne Online-Shop im Jahr 2019 nach Branchen..... | 6 |
| Abb. 4: | Stadträumliche Einordnung der König-Karl-Passage und des Schwabenbräu-Gebäudes..... | 10 |
| Abb. 5: | Baulich-funktionale Situation der König-Karl-Passage und des Schwabenbräu-Gebäudes..... | 11 |
| Abb. 6: | Bewertungsmatrix zur Revitalisierung der König-Karl-Passage und des Schwabenbräu-Gebäudes | 14 |
| Abb. 7: | Stadträumliche Einordnung des Burgenlandzentrums | 15 |
| Abb. 8: | Baulich-funktionale Situation des Burgenlandzentrums | 17 |
| Abb. 9: | Neuausrichtung des Lebensmittelmarktes zur Stuttgarter Straße | 18 |
| Abb. 10: | Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Bestand..... | 19 |
| Abb. 11: | Bewertungsmatrix zur Revitalisierung des Burgenlandzentrums | 20 |
| Abb. 12: | Stadträumliche Einordnung des Storchenmarktes | 22 |
| Abb. 13: | Baulich-funktionale Situation des Storchenmarktes | 23 |
| Abb. 14: | Bewertungsmatrix zur Revitalisierung des Storchenmarktes | 25 |
| Abb. 15: | Stadträumliche Einordnung des Bülow-Centers | 26 |
| Abb. 16: | Baulich-funktionale Situation des Bülow-Centers | 28 |
| Abb. 17: | Funktionale Ergänzung des Dienstleistungsbereiches durch Neubau und Umnutzung des Bülow-Centers..... | 29 |
| Abb. 18: | Bewertungsmatrix zur Revitalisierung des Bülow-Centers..... | 30 |
| Abb. 19: | Stadträumliche Einordnung des Löwen-Marktes | 31 |
| Abb. 20: | Baulich-funktionale Situation des Einkaufszentrums Löwen-Markt..... | 33 |
| Abb. 21: | Weiterentwicklung des Löwenmarktes und des Stadtteilzentrums..... | 35 |
| Abb. 22: | Erweiterung des Löwenmarktes und Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums | 36 |
| Abb. 23: | Bewertungsmatrix zur Revitalisierung des Löwen-Marktes..... | 37 |
| Abb. 24: | Stadträumliche Einordnung des Z-Carrés sowie des Kultur- und Bildungszentrums.. | 38 |
| Abb. 25: | Bewertungsmatrix zur Revitalisierung | 40 |
| Abb. 26: | Neues Entreé Burgenlandzentrum | 44 |
| Abb. 27: | Bauliche Entwicklungsperspektive | 45 |
| Abb. 28: | Neues Entreé Burgenlandzentrum und Neubau Grazer Straße 36..... | 46 |
| Abb. 29: | Nutzungskonzeption Bülow-Center EG – 3. OG..... | 47 |
| Abb. 30: | Nutzungskonzeption Bülow-Center SG | 48 |
| Abb. 31: | Bauliche Entwicklungsperspektive | 49 |
| Abb. 32: | Neues Geschäfts-, Verwaltungs-/ Kulturgebäude Löwen-Markt..... | 50 |
| Abb. 33: | Neues Nahversorgungs- und Quartierszentrum Löwen-Markt Basement..... | 51 |
| Abb. 34: | Neues Nahversorgungs- und Quartierszentrum Löwen-Markt EG..... | 51 |
| Abb. 35: | Neues Nahversorgungs- und Quartierszentrum Löwen-Markt OG | 52 |
| Abb. 36: | Neues Nahversorgungs- und Quartierszentrum Löwen-Markt weiteres OG | 52 |
| Abb. 37: | Bauliche Entwicklungsperspektive | 53 |



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Das Zentrenkonzept von 1980, welches 1997 erstmalig und 2008 als Einzelhandels- und Zentrenkonzept letztmalig fortgeschrieben wurde, konnte die städtebauliche und funktionale Qualität der innerstädtischen Zentren nicht in allen Bereichen sichern.

In mehreren Stuttgarter Stadtteilzentren müssen leerstehende Ladenlokale, erhöhte Fluktuation, Billiganbieter und das Vordringen von Spielhallen, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten ähnlichen Gastronomiebetrieben festgestellt werden. Die z.T. erheblichen funktionalen Defizite und Trading-Down-Prozesse führten nicht nur zu einer Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung in den entsprechenden Stadtbezirken, sondern auch zu einem drohenden Verlust der gesellschaftlichen und kulturellen Mitte.

Durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen und die Abteilung Wirtschaftsförderung erfolgte im Sommer 2015 eine qualitative Erstbewertung der Stuttgarter Stadtteilzentren gegenüber der im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2008¹ ermittelten Situation. Dabei wurden nur die B-, C-, und D-Zentren berücksichtigt. Die E-Zentren wurden auf Grund ihrer geringen Bedeutung zurückgestellt.

Nach dieser Erstbewertung wurden in neun von insgesamt 28 Zentren Trading-Down-Prozesse festgestellt. Für sechs Stadtteilzentren (Bad Cannstatt, Feuerbach, Untertürkheim, Vaihingen, Weilimdorf und Zuffenhausen) wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen, jeweils ein Handlungskonzept für lebendige Stadtteilzentren erarbeitet² (im Weiteren Grundlagenstudie).

Die Untersuchung Stadtteilzentren KONKRET enthält eine städtebauliche-funktionale Analyse und ein ortsspezifisches, umsetzungsorientiertes und integriertes Handlungskonzept für die jeweiligen Zentren.

Ein zentrales Thema im Rahmen der Handlungskonzepte war die Einbindung der Immobilienwirtschaft, denn nur sie kann die immobilienwirtschaftlichen Defizite, die letztlich auf den zentralen öffentlichen Raum wirken, selbst beheben.

¹ Büro Dr. Acocella: Fortschreibung Konzeption Einzelhandel und Zentren für die Landeshauptstadt Stuttgart, Lörrach, Juli 2008.

² Büro Dr. Acocella: Stadtteilzentren KONKRET: Handlungskonzept für lebendige Stadtteilzentren, Lörrach, Juni 2017.



„In den 1970er und 80er Jahren wurden zahlreiche Immobilienobjekte mit gemischten Nutzungen im Teileigentum errichtet. In den Zentren verursachen diese Objekte städtebauliche und funktionale Probleme, wenn in diesen auch Einzelhandel untergebracht ist. Die technischen, baulichen, atmosphärischen und funktionalen Ansprüche an diese Gebäude haben sich seit ihrer Errichtung erheblich verändert. Viele dieser kleinen und mittleren Einkaufszentren wurden mit Wohnen und Büros kombiniert, sodass eine weitverzweigte und inhomogene - wohnungsbezogene und gewerbliche/ freiberufliche Selbstnutzende, private und institutionelle Anleger - Eigentümerstruktur besteht, die unterschiedliche Interessen und finanzielle Möglichkeiten zur Nachinvestition hat. Augenscheinlich ist eine Folge dieser z.T. differenzierten Eigentümerstrukturen oftmals ein erheblicher Investitionsstau, weil bei Investitionsentscheidungen, wenn überhaupt, anscheinend nur zwingend erforderliche Maßnahmen durchgeführt wurden. Durchgreifende Investitionen z.B. zur Anpassung des Einzelhandelsbereiches an moderne Anforderungen hätten erhebliche finanzielle Aufwendungen erfordert, die entweder nicht gewollt waren oder an den finanziellen Möglichkeiten Einzelner gescheitert zu sein scheinen. Unabhängig von diesen Hintergründen sind durchgreifende bauliche und strukturelle Veränderungen erforderlich, um die funktionale Bedeutung dieser Anlagen zu sichern und die städtebaulichen Qualitäten wieder herzustellen.“³

Mit der hier vorgelegten Ausarbeitung der Konzeptstudien zur Revitalisierung von Einkaufs- und Ladenzentren im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen, erfolgt ein erster Schritt zur Einbeziehung der Eigentümer*innen in die Zentrenentwicklung.

Folgende Bausteine wurden bearbeitet:

1. Baulich-funktionale Kurzanalyse der jeweiligen Objekte
2. Ideenentwicklung zur städtebaulichen und baulich-funktionalen Revitalisierung für die festgelegten Einkaufs- und Ladenzentren
3. Konsultation der Eigentümer*innen zur Klärung der Mitwirkungsbereitschaft
4. Erarbeitung von Konzeptstudien zur baulich-funktionalen Revitalisierung von drei ausgewählten Einkaufs- und Ladenzentren

³ Büro Dr. Acocella: Stadtteilzentren KONKRET: Handlungskonzept für lebendige Stadtteilzentren, Lörrach, Juni 2017; 29f.



2. GRUNDHALTUNG

Um Menschen langfristig zu begeistern, reichen Werbekampagnen lange nicht mehr aus. Mehr denn je müssen Stadt(teil)zentren mit ihren stationären Handelsstandorten sich im Wettbewerb um die Gunst der Kunden behaupten. Erfolgreiche Zentren und Handelsstandorte entwickeln Identität und außergewöhnliche Erlebnisqualitäten für die persönliche Relevanz der Menschen. Es gilt, die jeweilige besondere DNA des Standortes in Bezug zur Handelsimmobilie herauszuarbeiten und entsprechend zu inszenieren.

Neben den gesetzten Orten des Wohnens und der Arbeit entscheiden die Menschen bei dem Besuch eines Zentrums oder einer Handelsimmobilie jeden Tag freiwillig aufs Neue, ob Sie die Angebote dieser „dritten Orte“ annehmen. Als gestalteter Lebensraum dienen diese „dritten Orte“ nicht nur dem Konsum, sondern sind ein wichtiger Bestandteil der Identifikation mit dem Stadtteil und mit einer großen emotionalen Aufladung verbunden. Dabei spielt auch die Verknüpfung der Handelsimmobilien mit ihrer innerstädtischen Umgebung eine zentrale Rolle, damit aus der funktionierenden Handelsimmobilie in Verbindung mit der städtebaulichen und funktionalen Umgebung ein zentraler „Erlebnisraum“ wird. Das Erlebnis ist immer wichtiger Bestandteil dieser Orte. Dabei erfolgt die Erlebnisgestaltung insbesondere der Handelsimmobilien einem strikten Aufbau, der für alle „dritten Orte“, für alle Erlebniswelten charakteristisch ist und auch als „Rezeptbuch“ für erfolgreiche Handelsimmobilien funktioniert.

Dieses „Rezeptbuch“ für die Handelsimmobilie beruht auf 4 Säulen und hat unabhängig von seiner Größe universelle Gültigkeit. Demnach soll die Immobilie

- der Versorgung dienen,
- ein Identifikationspunkt sein,
- der Kommunikation dienen und
- Orientierung in der Innenstadt bieten.

Sich dieser Mechanismen bewusst zu sein und den dramaturgischen Aufbau zu verstehen, hilft bei dem Sanierungsprozess und der Entscheidungsfindung in Bezug auf die Handelsimmobilie und damit auch zum Beitrag zur positiven Gesamtentwicklung des Zentrums. Eine funktionierende Handelsimmobilie ohne Einbindung in das Umfeld des Stadtteilzentrums ist immobilienwirtschaftlich möglicherweise erfolgreich, nicht aber für die Zentrenentwicklung insgesamt; es kann sogar zum Nachteil des Zentrums sein.



3. ENTWICKLUNGEN IM EINZELHANDEL UND BEI HANDELSIMMOBILIEN

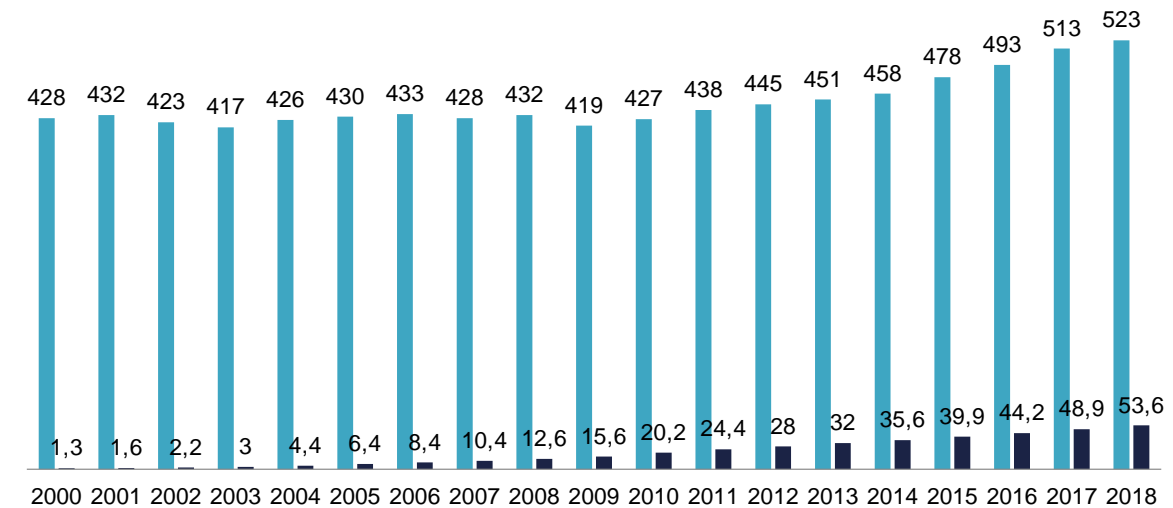
3.1 ONLINE-HANDEL UND DIGITALISIERUNG

Das Internet ist zu einem Teil der Handelslandschaft geworden, aber der Distanzhandel, zu dem auch der Online-Handel gehört, ist schon seit jeher ein Teil der Handelsformen.

In Abb. 1 ist zu erkennen, dass der Online-Handel - trotz der hohen Zuwächse in den vergangenen Jahren (vgl. Abb. 2) - nur einen Anteil von rd. 10% am Gesamtumsatz des Einzelhandels erreicht. Der größte Teil des Einzelhandelsumsatzes wird weiterhin im stationären Handel erwirtschaftet.

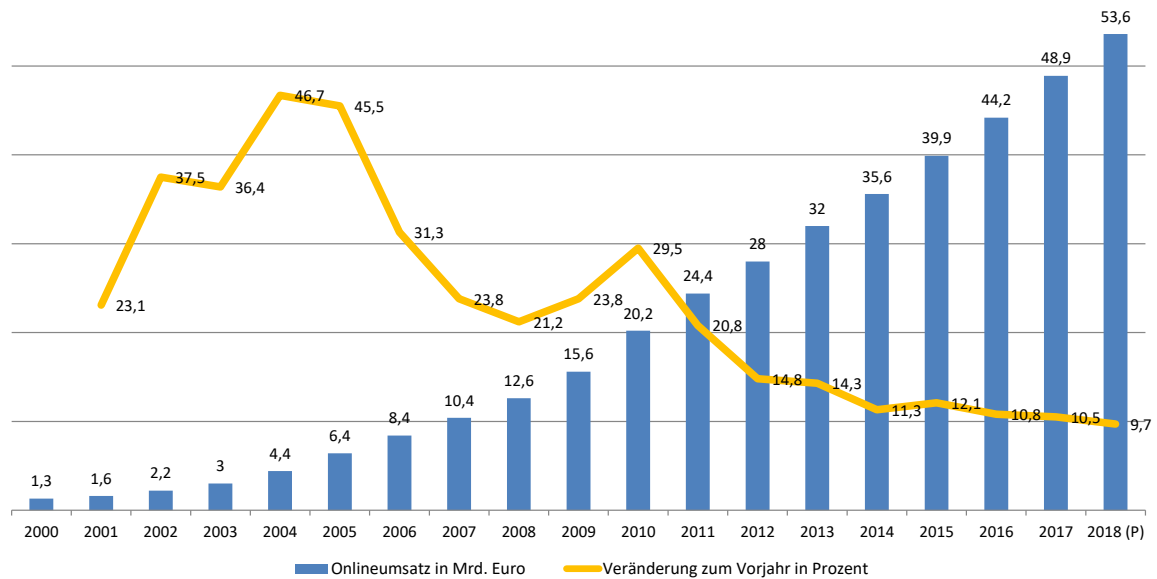
Abb. 1: Umsätze im Online-Handel sowie im Einzelhandel insgesamt

- Umsatzvolumen im gesamtdeutschen Einzelhandel in Mrd. Euro (netto)
- Onlineumsatz in Mrd. Euro



Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Handel digital, Online-Monitor 2018

Abb. 2: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten



Umsatzangaben netto: ohne Umsatzsteuer; ohne Dienstleistungen; ohne Streaming und ohne Online-Mietser-
services; ohne Retouren

Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Handel digital, Online-Monitor 2018

In Abb. 2 wird darüber hinaus deutlich, dass der Online-Umsatz, absolut betrachtet, zwar steigt, der prozentuale Anstieg jedoch deutlich rückläufig ist. Teilweise wird prognostiziert, dass nach 2025 keine überdurchschnittliche Entwicklung mehr erfolgt⁴.

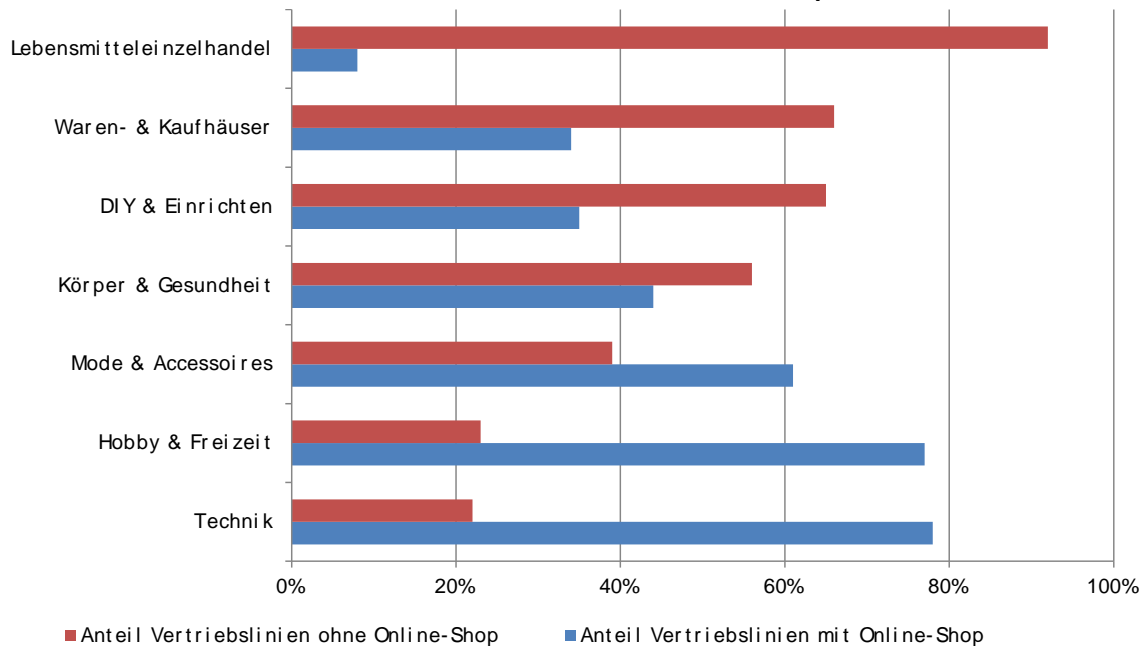
Allerdings ist zu berücksichtigen, dass im Online-Handel auch die über das Internet erzielten Umsätze des stationären Einzelhandels enthalten sind. Und hierbei zeigt sich, dass es deutliche Unterschiede zur Online-Affinität nach Warengruppen gibt. Mittlerweile lässt sich feststellen, dass der Anteil der Online-Shops je nach Affinität zum Online-Handel besonderes hoch bzw. besonders niedrig ist. Insofern ist zwar der Anteil am Gesamtumsatz nicht problematisch. Die Betrachtung nach Warengruppen zeigt jedoch, dass die Sortimente, die hauptsächlich die Innenstädte prägen auch besonders onlineaffin sind. Allein die Warengruppen Unterhaltungselektronik/ Computer und Bekleidung machen mit je rd. 25% die Hälfte des Umsatzes im Onlinehandel aus⁵.

⁴ Vgl. z.B. GfK: eCommerce: Wachstum ohne Grenzen?, Juli 2015.

⁵ HDE: Online Monitor 2019, S. 14



Abb. 3: Anteil der stationären Vertriebslinien mit und ohne Online-Shop im Jahr 2019 nach Branchen



Quelle: EHI Retail Institute in handelsdaten.de

Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen der Zuwachs im Online-Handel auf die Entwicklung unserer Städte und Gemeinden hat:

In Großstädten ist der Druck auf die Stadtteilzentren schon lange als Auswirkung der großen Zentren und der dezentralen Standorte zu beobachten. In kleineren Städten und Gemeinden ist dieser Druck von den dezentralen Standorten auf die Innenstädte und Ortszentren ebenso erkennbar. Der Online-Handel verstetigt diesen Prozess, auch auf Grund der Reaktion/ Nichtreaktion des Handels, zusätzlich. Der Online-Handel wird vor allem die "unrentierlichen" Standorte in Randlagen unter Druck setzen bzw. entstandene Netzlücken ersetzen.

Zentren mit hohem inhabergeführten Besatz - also eher die kleineren - sind latent stärker gefährdet, weil der inhabergeführte Einzelhandel erfahrungsgemäß die Potenziale des Online-Handels weniger stark nutzt und selbst geringfügige Umsatzrückgänge weniger gut verkraften kann als die großen Filialunternehmen.

Online-Handel erzeugt Investitionsdruck - insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel - und verschärft damit die Nachfolgeregelungen.

Es besteht durch den Online-Handel ein höherer Bedarf an Logistikflächen an Standorten, die auch für produzierendes Gewerbe attraktiv sind und verschärft damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen in vielen Städten und Gemeinden. Zudem kommt es durch den zunehmenden Lieferverkehr zu einer deutlich ansteigenden Verkehrsbelastung.



Insgesamt sind die Auswirkungen des Online-Handels insbesondere als betriebswirtschaftliche Effekte zu verstehen, auf die der Handel auch selbst reagieren muss. Der Online-Handel verunsichert die gesamte Handelslandschaft, da der Wettbewerb um die Flächen und die stationäre Präsenz nicht mehr allein maßgebend ist.

3.2 AUSWIRKUNGEN DES STRUKTURWANDELS IM HANDEL

Das Konsumverhalten der Menschen ändert sich fortwährend. Traditionelle Einkaufskanäle kommen unter Druck und neue Handelsformen entstehen. Die Veränderungsprozesse im Einzelhandel haben immer auch konkrete Auswirkungen auf die jeweiligen Anforderungen an bestehende Handelsimmobilien und damit auch direkte Auswirkungen auf die Struktur von Stadtteilzentren.

Eine wesentliche Leitfunktion von Stadtteilzentren ist der stationäre Handel, deshalb wirkt sich die aktuelle Umbruchphase im Einzelhandel unmittelbar auf die Zukunftsperspektiven der heutigen Stadtteilzentren aus.

Um diese Auswirkungen des durchgreifenden Strukturwandels auf die Stadtteilzentren besser verstehen und einordnen zu können, sind nachfolgend einige wichtige übergeordnete Tendenzen plakativ in Thesen zusammengefasst:

- Neben der Konkurrenz durch E-Commerce entsteht der größte Anpassungsdruck für den Einzelhandel durch die Veränderung des Konsumverhaltens der Verbraucher.
- Die Konsumausgaben in den klassischen zentrenrelevanten Handelsbereichen sinken. Die Ausgaben verteilen sich heutzutage stärker auch auf die Bereiche Dienstleistung, Freizeit und Wohnen.
- Die Expansion des stationären Einzelhandels fokussiert sich stärker auf die A-Lagen und verliert in den untergeordneten Zentren (C und D Standorte) weiter an Bedeutung.
- Die Flächennachfrage von zentrenrelevanten Branchen (Mode/ Schuhe/ Schmuck) geht zurück. Damit geht auch ein wesentlicher Baustein der gewachsenen Stadtteilzentren verloren.
- Die Bedeutung der Versorgungsfunktion (Lebensmittel/ Drogerie) bleibt relevant und wird auch aufgrund der zukünftigen Veränderung von Mobilität in den Stadtteilzentren weiterhin eine wichtige Funktion haben.
- Die Passantenfrequenzen in den Geschäftslagen nehmen ab. Die Menschen gehen durch die Möglichkeiten des Online-Handels weniger einkaufen.
- Der demografische Wandel wird den aktuellen Strukturwandel beschleunigen.
- Der Flächenbedarf im stationären Einzelhandel wird weiter abnehmen.



- Der Anpassungsdruck bewirkt immer kürzere Lebenszyklen und benötigt für die Immobilien eine hohe Nutzungsflexibilität.
- Investitionen im Bereich der Handelsimmobilien werden durch sinkende Mieten und steigende Kosten zunehmend schwieriger.
- Steigerung der Relevanz durch stärkere Nutzungsmischungen bei Handelsimmobilien.
- Die Erwartungen an den Einkaufsbesuch im Stadtzentrum haben sich verändert.
- Einkaufen wird mehr als Erlebnis empfunden. Die reine Konsumbefriedigung rückt in den Hintergrund. Ein vielfältiges Gastronomie- und Kulturangebot gewinnt eine immer stärker werdende Bedeutung („Cappuccino statt Klamotte“).

4. VORGEHENSWEISE UND STRUKTUR DER KONZEPTSTUDIE

Nach einem Startgespräch mit dem Auftraggeber, in dem die Ziele und der Ablauf besprochen wurden, wurden die Objekte und Standorte durch die Gutachter vor Ort besichtigt, was eine wesentliche Grundlage für die Bearbeitung der Phase 1 war. In dieser wurden Leitideen für jeden Standort bzw. für jedes Objekt mit einer Realisierungsbewertung aus stadtentwicklungsplanerischer und immobilienwirtschaftlicher Sicht entwickelt. Diese Ergebnisse wurden sowohl mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, der Abteilung Wirtschaftsförderung als auch mit den Bezirksvorsteher*innen diskutiert. Danach wurden die Überlegungen den Eigentümer*innen in Gesprächen vorgestellt.

Nachdem in der zweiten Phase für die drei ausgewählten Objekte entsprechende Konzeptstudien erarbeitet wurden, erfolgte wiederum die Rückkopplung innerhalb der Verwaltung und mit den Eigentümer*innen. Die Ergebnisse dieser verschiedenen Abstimmungsrunden sind in diesem Bericht dokumentiert und bilden nicht die alleinige Auffassung der Gutachter ab, sondern sind als Ergebnis der verschiedenen Abstimmungsgespräche zu verstehen.

Das Projekt war in seiner Art für alle Beteiligten ein Experiment, welches auch gezeigt hat, dass der Abstimmungsbedarf innerhalb der Verwaltung und mit den Eigentümer*innen zeitlich und inhaltlich deutlich umfangreicher war, als zu Beginn angenommen.



5. PHASE 1: BAULICH-FUNKTIONALE KURZANALYSE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNG

Als Ausgangspunkt für die Entwicklung von Leitideen zur Revitalisierung wurde jede Immobilie einer überwiegend immobilienwirtschaftlichen Bewertung im Kontext der städtebaulichen Lage und Funktion unterzogen.

5.1 BAD CANNSTATT: KÖNIG-KARL-PASSAGE UND SCHWABENBRÄU-IMMOBILIE

5.1.1 Lage und Nutzung der Immobilien

Das Ladenzentrum König-Karl-Passage liegt am südlichen Rand der Altstadt von Bad Cannstatt und bildet gemeinsam mit dem gegenüber liegenden Galeria Kaufhof den südlichen, städtebaulich-funktionalen Abschluss der Altstadt im Übergang zum Bahnhofsquartier. Gleichzeitig liegt die König-Karl-Passage unmittelbar am Wilhelmsplatz, dem zentralen Verkehrsknotenpunkt mit Stadtbahn und Busverbindungen von und zur Innenstadt von Stuttgart. Mit der König-Karl-Straße führt gleichzeitig die wichtigste Ost-West-Verbindung für den Individualverkehr in Richtung und aus der Innenstadt von Stuttgart unmittelbar an der König-Karl-Passage vorbei. Damit weist die König-Karl-Passage eine sehr gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern auf.

Die König-Karl-Passage ist vor allem ein Nahversorgungszentrum mit verschiedenen Einzelhandelsangeboten aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (Lebensmittel und Drogerie) mit Ergänzungen aus dem Dienstleistungssektor. Insofern dient die König-Karl-Passage insbesondere der Nahversorgung für die Bevölkerung aus dem Kernbereich/ der Altstadt von Bad Cannstatt.

Das Schwabenbräu-Gebäude liegt im Bahnhofsquartier als Teil des Gebäudekomplexes zwischen König-Karl-Straße, Bahnhofstraße und Eisenbahnstraße in der Lauflage zwischen Altstadt und Bahnhof Bad-Cannstatt. Das Quartier insgesamt zeigt erhebliche städtebauliche und funktionale Schwächen, in die sich der Schwabenbräukomplex einreicht und mit seinen Angeboten bisher nicht in der Lage war, diesen Schwächen entgegen zu treten.

Abb. 4: Stadträumliche Einordnung der König-Karl-Passage und des Schwabenbräu-Gebäudes

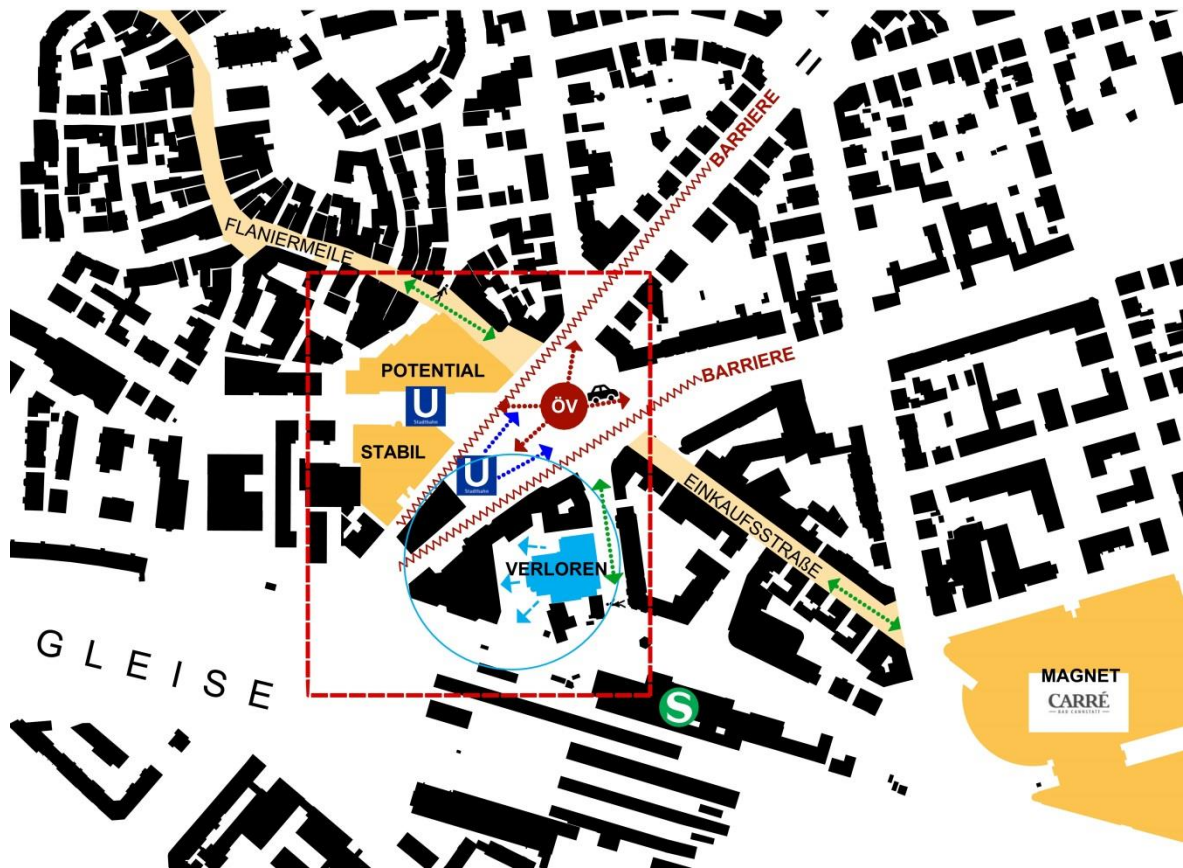


5.1.2 Baulich-funktionale Kurzanalyse

Die gemeinsame Begehung ergab ein vergleichbares Ergebnis der stadträumlichen Situation mit der städtebaulich-funktionalen Analyse der Untersuchung Stadtteilzentren KONKRET:

- Der öffentliche Raum wirkt insbesondere im Bahnhofsquartier sehr vernachlässigt. Insbesondere der Bahnhofsvorplatz wird seiner Funktion als Eingangsbereich zum Stadtteilzentrum nicht gerecht.
- Die Seelbergstraße und Bahnhofstraße als wichtige Verbindungsachsen zur Altstadt wirken gestalterisch und z.T. funktional aufwertungsbedürftig.
- Der Trading-Down-Prozess im Bahnhofsquartier wird insbesondere auch durch die Konzentration von Vergnügungsstätten im Bereich Bahnhofstraße deutlich.
- Das Bahnhofsquartier hat im Vergleich zur Altstadt keine eigene Identität.
- Die Immobilien sind z.T. sanierungsbedürftig.
- Die König-Karl-Passage im Übergang vom Bahnhofsquartier und im Eingangsbereich zur Altstadt hat eine wichtige Nahversorgungsfunktion, kann aber auf Grund der Wegeverbindungen nur bedingt als Frequenzbringer für die Altstadt dienen.

Abb. 5: Baulich-funktionale Situation der König-Karl-Passage und des Schwabenbräu-Gebäudes



Die **König-Karl-Passage** ist eine in die Jahre gekommene, zweigeschossige Einkaufspassage mit weiteren Geschossen zur gewerblichen Nutzung. Das Obergeschoss wird außer über den Hauptzugang von der König-Karl-Straße/ Badstraße über eine Brücke zur U-Bahn-Haltestelle Wilhelmsplatz erschlossen. Als Hauptmieter und Frequenzbringer für das Einkaufszentrum sind im EG ein Rewe City-Lebensmittelmarkt und im OG der Drogeriemarkt Rossmann angesiedelt. Darüber hinaus prägen Leerstände und Mieter mit einem unattraktiven Auftritt das Bild der Passage.

In dieser Form wird die Funktion einer Ladenpassage zukünftig nicht mehr aufrecht zu erhalten sein, da die Grundstruktur zu klein ist, damit ein Obergeschoss auf Dauer funktionieren würde.

Die Passage selbst stellt kein Schlüsselprojekt für die stadträumliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Bad Cannstatt dar, muss als derzeit wichtige fußläufige Verbindung zwischen S-Bahn-Halt und Altstadt und durch die Lage am zentralen Wilhelmsplatz im Gesamtzusammenhang einer künftigen Quartiersentwicklung aber mit betrachtet werden. Solange die Anbieter Rewe und Rossmann ihre Standorte in dieser Passage beibehalten, kann diese auch in dieser Form noch Jahre funktionieren. Mit der



Aufgabe einer dieser beiden Nutzungen dürfte die Revitalisierungsdiskussion von neuem beginnen.

Für das **Schwabenbräu-Gebäude** stellt sich die Situation noch extremer dar. Das erheblich sanierungsbedürftige Gebäude ist in seiner Gebäudestruktur überholt und nicht mehr zeitgemäß. Die vorhandenen Flächen sind schon auf Grund ihrer Zuschnitte nicht mehr zu vermarkten, was sich auch an den vorhandenen Leerständen und der untergenutzten Flächenbelegung ablesen lässt.

Der im Umfeld befindliche gewerbliche Besatz mit einer funktional und baulich prekären Struktur erzeugt eine städtebauliche Situation, die die Schwächen des Gebäudes eher verstärken, als überdecken. Dies wird zusätzlich durch das westlich angrenzende sanierungsbedürftige Parkhaus und dem sich anschließenden leerstehenden Bürogebäude verstärkt.

Die Quartierslage hat durch ihre gut integrierte Lage zu den Haupteinkaufslagen und einer sehr guten verkehrlichen Anbindung an das ÖPNV Netz ein grundsätzlich vorhandenes Entwicklungspotenzial.

5.1.3 Leitideen zur Revitalisierung

Aus der Unterschiedlichkeit der jeweiligen Immobilienstruktur und Standortlage der König-Karl-Passage und des Schwabenbräu-Gebäudes ergeben sich auch unterschiedliche Leitideen.

Wie oben beschrieben wird die **König-Karl-Passage** in der bestehenden baulichen und damit auch funktionalen Struktur auf Dauer nicht bestehen können, dies betrifft insbesondere das Passagenkonzept. Das OG ist in seiner heutigen Struktur ebenfalls auf Dauer nicht marktgängig, was die aktuellen Leerstände bereits dokumentieren. Mit der im Gespräch befindlichen Schließung des Martin-Mayer-Stegs würde sich dieses Problem verschärfen. Die Lage am südlichen Ende der Altstadt in Insellage zwischen Stadtbahnlinien und Straßen muss dazu führen, dass der Standort eine eigenständige Funktion bekommt bzw. behält, die auch mit der Insellage zurechtkommt.

Perspektivisch sollte der Standort weiterhin die Funktion wahrnehmen, die er auch heute innehat, nämlich als Nahversorgungsstandort. Das Passagenkonzept muss aus handelswirtschaftlichen und handelsfunktionalen Gründen aufgegeben werden (keine Durchwegung des Gebäudes), weil ansonsten die vorhandenen Flächen nicht handelskonform neu

konfiguriert werden können, sodass der Lebensmittelmarkt im EG ein nach heutigen Maßstäben tragfähiges Flächenlayout bekommen kann. Im EG befindet sich auch ein Antritt als Verteilfunktion (Eingang = Ausgang des Gebäudes) in die wenigen verschiedenen Läden. Im OG ist ein Marktkonzept anzusiedeln, das auch im zweigeschossigen Betrieb oder auch nur eingeschossig im OG funktioniert und gleichzeitig der Nahversorgung dient (z.B. zweigeschossiges Drogeriekaufhaus). Ergänzt werden die Handelsflächen durch Dienstleistungen, die dem Standortprofil des Geschäftshauses entsprechen.

Einen stadtentwicklungsplanerischen Impuls für das Stadtteilzentrum insgesamt bzw. nur für die Marktstraße kann dieses Objekt auf Grund seiner Insellage allerdings nicht entfalten.

Das **Schwabenbräu-Gebäude** befindet sich in gänzlich anderem städtebaulich-funktionalen Umfeld im Bahnhofsquartier. Die Trading-Down-Tendenzen sind nicht mehr nur durch partielle Ergänzungen oder Umwidmungen von einzelnen Gebäuden zu überwinden. Die Handelsfunktion ist einerseits durch die Altstadt und andererseits durch das Cannstatter Carré weitgehend abgedeckt. Mit dem Schwabenbräu-Gebäude und den angrenzenden, z.T. abgängigen Immobilien besteht die Chance, das Quartier grundlegend neu zu positionieren. Die herausragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr legt hier eine stadtweit relevante Nutzung mit Strahlkraft nahe. Da der Handelsbereich in anderen Quartieren des Stadtteilzentrums weitgehend abgedeckt ist, der Standort Galeria Kaufhof perspektivisch weiterhin ein Handelsstandort bleiben wird und selbst in der Seelbergstraße nicht durchgehender Einzelhandelsbesatz vorhanden ist, werden als strukturell sinnvolle und ergänzende Nutzungen für das Schwabenbräu-Areal im Schwerpunkt gewerbliche und kulturelle Nutzungen empfohlen. Als sinnvolle Erweiterung der Nutzungspalette bietet sich an diesem verkehrlich optimal angebundenen Standort das Wohnen an.

Damit jedoch dieser Standort auf das Bahnhofsquartier insgesamt ausstrahlt, muss die anzusiedelnde Nutzung selbst gewichtig genug sein, gleichsam ikonenhaft, und muss sich einbetten in eine Gesamtentwicklung des Quartiers⁶. Auf Grund der umfangreichen und komplexen städtebaulich-funktionalen Probleme wird eine gesamthafte und nicht auf eine einzelne Immobilie bezogene Lösung empfohlen.

5.1.4 Bewertungsmatrix der Potenziale und Empfehlung

Wie der nachfolgenden Matrix zu entnehmen ist, sind die Ausgangsbedingungen für die Immobilien zwar denkbar schlecht, dennoch lassen sich auf Grund der o.g. Merkmale

⁶ Das Objekt ist zwischenzeitlich von der LH Stuttgart gekauft worden.

Chancen nutzen und umsetzen, wobei die Renditeerwartung eher durchschnittlich sein wird (bei Revitalisierungen im Bestand). Stadtentwicklungsplanerisch ist jedoch mit einer erheblichen Aufwertung des jeweiligen Standortumfeldes zu rechnen, wenn auch die städtebaulichen Defizite in wertigem Ausmaß ausgeglichen werden. In der Summe können sich dann auch zukünftige Wertsteigerungen für die jeweilige Immobilie ergeben.

Abb. 6: Bewertungsmatrix zur Revitalisierung der König-Karl-Passage und des Schwabenbräu-Gebäudes

| BEWERTUNGSGRUNDLAGEN | BESTANDSANALYSE | POTENTIAL |
|--|-----------------|-----------|
| ZENTRALITÄT // BODENRICHTWERT | | |
| PLANUNGSRECHTLICHE ZIELE // BEDEUTUNG FÜR DEN STADTTEIL | | |
| ORTSBEGEHUNG // SICHTNAHME | | |
| AKTUELLE NUTZUNGEN // BRANCHENSTRUKTUR | | |
| LEERSTÄNDE // MIETVERTRÄGE | | |
| RECHTLICHE STRUKTUR (WEG) // VERFÜGBARKEIT | | |
| EMPFEHLUNG ZENTRENKONZEPT // ZUKUNFTSFÄHIGKEIT | | |
| RENDITEMÖGLICHKEIT // RECHTL. RAHMENBEDINGUNG | | |

5.1.5 Diskussion zur Handlungsempfehlung

Die König-Karl-Passage kann ausschließlich durch die Eigentümer*innen zukunftsfähig gemacht werden, in dem die erkannten Defizite behoben und die funktionale Positionierung klar definiert werden.

Die Umgestaltung des Wilhelmsplatzes ist ein Beitrag der LH Stuttgart, der die Positionierung und die städtebauliche Einbindung unterstützen, aber nicht die Revitalisierung von innen ersetzen kann.

Der Gemeinderat der LH Stuttgart hat am 06.02.2020 den Beschluss zum Erwerb des Schwabenbräukomplexes gefasst. Damit besteht nun die Möglichkeit zu einer gesamt-haften Quartiersentwicklung.

5.2 FEUERBACH - BURGENLANDZENTRUM

5.2.1 Lage und Nutzung der Immobilie

Das Burgenlandzentrum liegt zwischen Grazer Straße und Sankt-Pöltener-Straße einerseits und Burgenlandstraße und Stuttgarter Straße andererseits. Obwohl die Immobilie einerseits an der Grazer Straße, der Verbindungsstraße zwischen Bezirksrathaus/ U-Bahn-Station und der Stuttgarter Straße, der Haupteinkaufsstraße in Feuerbach liegt, wird dieses Zentrum städtebaulich kaum wahrgenommen. Die städtebaulich nur bedingte Wahrnehmung des Gebäudekomplexes überrascht vor allem auch deshalb, weil es auf Grund seiner Kubatur den baulichen Maßstab seiner Umgebung erheblich überschreitet.

Der funktionale Einfluss des Burgenlandzentrums auf das Zentrum von Feuerbach ist ebenfalls geringer, als Lage und Volumen es vermuten lassen. Dies ergibt sich ggf. aus der Nutzungsart und -mischung des Burgenlandzentrums.

Abb. 7: Stadträumliche Einordnung des Burgenlandzentrums



Die Hauptnutzungen innerhalb des Burgenlandzentrums sind das Wohnen, das Pflegeheim, die Stadtbibliothek Feuerbach und der EDEKA Supermarkt. Insbesondere letzterer spielt allerdings für die Funktionalität und Frequenz in der Grazer Straße eine erhebliche Rolle, denn hier befindet sich der Eingang des EDEKA-Marktes. Insofern hängt auch die zukünftige Funktionalität der Grazer Straße vom Bestand des EDEKA-Marktes selbst und



von seiner Zugänglichkeit ab. Als Lebensmittelmarkt trägt der EDEKA-Markt zur Nahversorgung des unmittelbar umliegenden ausgedehnten Wohngebiets, der umliegenden Schulen und der gewerblichen Betriebe bei.

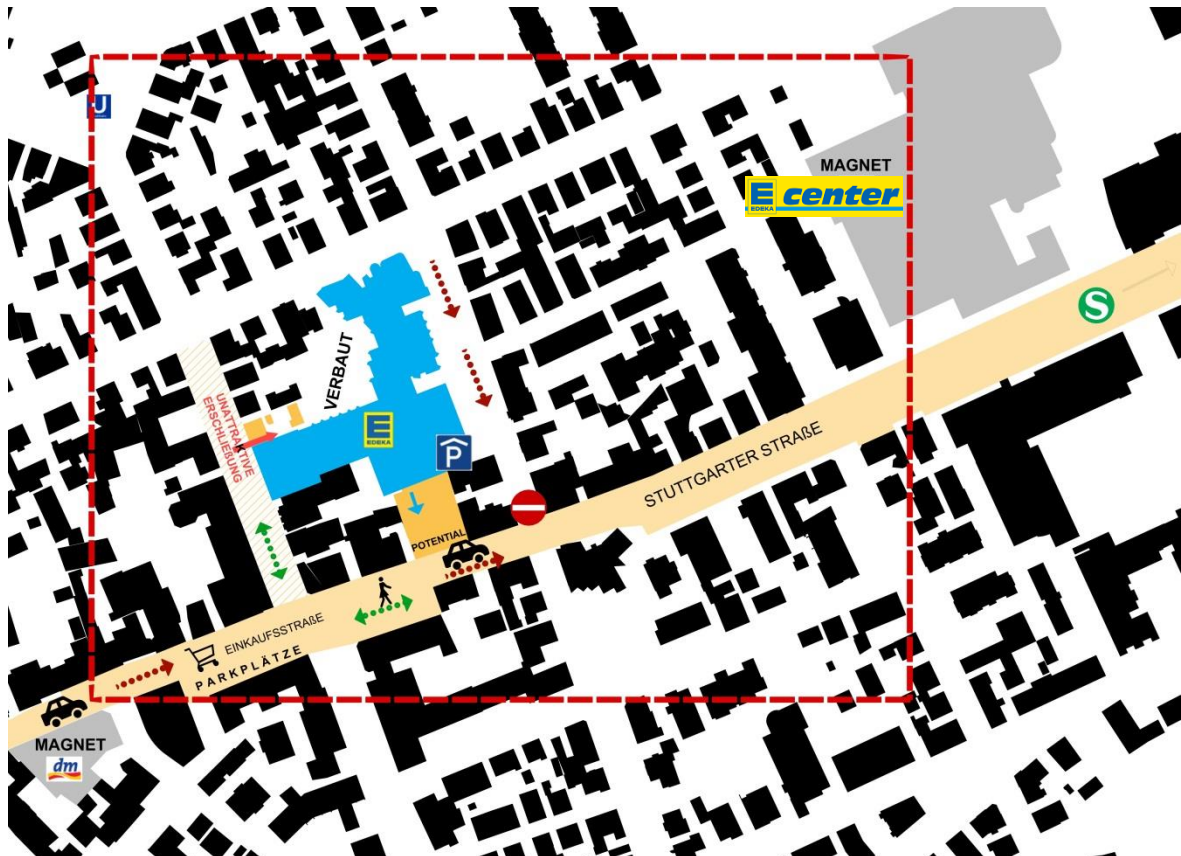
Die Stadtbibliothek könnte ein Ort der Begegnung sein, befindet sich aber eher „versteckt“ im 1. Obergeschoss des Burgenlandzentrums und ist von außen kaum wahrnehmbar.

5.2.2 Baulich-funktionale Kurzanalyse

In der Grundlagenstudie stand das Burgenlandzentrum nicht im Fokus der Betrachtung, sehr wohl aber die städtebauliche und vor allem funktionale Bedeutung des in diesem Zentrum angesiedelten EDEKA-Marktes und das städtebauliche Umfeld des Burgenlandzentrums. Ein besonderes Augenmerk zur Entwicklung dieses Teilraums galt der Grazer Straße als Verbindungsstraße zwischen dem Bezirksrathaus/ U-Bahnhaltepunkt am Wilhelm-Geiger-Platz einerseits und der Stuttgarter Straße andererseits. In diesem Kontext spielte der EDEKA bzw. seine Eingangsorientierung eine wichtige Rolle.

Während die Grundlagenstudie den städtebaulich-funktionalen Blick auf diesen Bereich gelegt hat, wurde in der zweiten Begehung im Kontext dieser Studie die Immobilie selbst stärker in den Blick genommen. Neben den o.g. Merkmalen wurden zwei weitere Aspekte betrachtet: Das Erweiterungspotenzial des Burgenlandzentrums über das Postareal (Abbruch und Neubau) an die Stuttgarter Straße und die schlechte Erreichbarkeit des Parkhauses des Burgenlandzentrums. Letzteres ist durch die Einbahnregelung in der Sankt-Pöltener-Straße, die ein direktes Abbiegen von der Stuttgarter Straße in das Parkhaus verhindert, begründet. Durch die Verkehrsregelung wird ein Umweg von der Stuttgarter Straße über die Grazer Straße und Burgenlandstraße in die Sankt-Pöltener-Straße erforderlich.

Abb. 8: Baulich-funktionale Situation des Burgenlandzentrums



Das Gebäude insgesamt ist veraltet und erweckt den Eindruck eines erheblichen Sanierungsbedarfs. Auch wenn der Lebensmittelmarkt aktuell noch zu funktionieren scheint, und das, obwohl „handelsideologisch“ der Eingang nicht zeitgemäß orientiert ist, nämlich zur Hauptauflage der Stuttarter Straße. Die Lage des Eingangs an der Grazer Straße und somit an der räumlichen Verbindungsachse zur Stadtbahn, darf allerdings hinsichtlich seiner Akzeptanz nicht unterschätzt werden (hohe Fußgängerfrequenz).

Die Zugänge zu den städtischen Nutzungen und zur Wohnanlage sind allerdings unattraktiv, weil sie z.B. zu eng, schlecht beleuchtet oder schlicht sanierungsbedürftig sind. Dies setzt sich allerdings in der Immobilie insgesamt fort, denn auch die Tiefgaragenzufahrt entspricht nicht mehr den heutigen Standards.

5.2.3 Leitideen zur Revitalisierung

Eine gemischte Nutzung mit Lebensmittelmarkt, Pflegeheim und städtischen Einrichtungen sollte erhalten bleiben, aber zukunftsfähig bzw. besser zugänglich gemacht werden. Inwieweit eine innere Neuorganisation des Gebäudes zur Verbesserung von Funktionalität und Zugänglichkeit erforderlich ist (und eine eventuelle Umgestaltung der Freiflächen), müsste in einer Detailstudie geklärt werden.

Grundsätzlich sollten jedoch insbesondere die städtischen Funktionen und der Lebensmittelmarkt besser im Zentrum von Feuerbach wahrnehmbar sein, um somit einen Beitrag zur Verbesserung der Funktionalität des Zentrums leisten zu können.

Bezüglich der Standortsicherung des Lebensmittelmarktes scheint nach heutigen Maßstäben eine Erweiterungsoption notwendig zu sein, was allerdings vom Betreiber aktuell noch nicht so gesehen wird. Hierzu bieten sich zwei Ansätze an:

Große Lösung: Die Anbindung des Lebensmittelmarktes an die Stuttgarter Straße, um diese durch die Frequenz zum und vom Lebensmittelmarkt zu stärken. Dazu wird allerdings das heutige Postgebäude an der Stuttgarter Straße benötigt.

Abb. 9: Neuausrichtung des Lebensmittelmarktes zur Stuttgarter Straße



In dieser Variante würde ein zusätzliches Flächenpotenzial in der Grazer Straße entstehen, das z.B. für die Ansiedlung einer Gastronomie und für die Attraktivierung bzw. großzügigere Gestaltung des Zugangs und des Innenhofs genutzt werden könnte. Gleichzeitig ermöglichen Umbau und Neustrukturierung des Arkadengangs eine verbesserte Erschließung der städtischen Flächen bzw. eine Flächenerweiterung des EDEKA-Marktes. Voraussetzung wäre allerdings die Möglichkeit des Zugriffs auf die Postfläche.

Kleine Lösung: Die Beibehaltung des Eingangs in der Grazer Straße, um dieser weiterhin eine Frequenz zu geben, die die anderen Nutzungen benötigen.

Abb. 10: Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Bestand



Beide Ansätze hätten jedoch zur Folge, dass die Zugänglichkeit zum Burgenlandzentrum deutlich verbessert werden könnte. Dazu gehört auch, dass die Einbahnregelung von der Stuttgarter Straße bis zur Parkhauseinfahrt in der Sankt-Pöltener-Straße aufgehoben wird. Die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Stuttgarter/ Grazer Straße ist ebenfalls nicht von der Umsetzung der jeweiligen Variante abhängig und könnte umgesetzt werden. Ebenso soll die Aufenthaltsqualität entlang der Grazer Straße verbessert werden.



Für den Marktbetreiber selbst ist eine Neuorientierung zur Stuttgarter Straße aktuell noch keine Option, da somit eine unmittelbare und vor allem wahrnehmbare Konkurrenz zum Edeka Center (ehemals Marktkauf) entsteht. Insofern kommt derzeit nur in Betracht, den Zugang zum Burgenlandzentrum gestalterisch aufzuwerten und funktional zu ergänzen. Das Ziel ist demnach, ein neues qualitativ und funktional aufgewertetes Entreé zum Burgenlandzentrum zu schaffen, womit gleichzeitig ein stadtentwicklungsplanerischer Impuls für die Aufwertung der Grazer Straße gesetzt wird.

Zwingende Voraussetzung für diese Leitidee ist, dass das benachbarte Gebäude Grazer Straße 36 durch die LH Stuttgart erworben wird.

5.2.4 Bewertungsmatrix der Potenziale und Empfehlung

Der Bewertungsmatrix ist zu entnehmen, dass es am Burgenlandzentrum selbst derzeit keinen unmittelbaren Handlungsdruck gibt, was eine konzeptionelle Überarbeitung vereinfacht, da sie systematisch und ohne Zeitzwänge erfolgen kann. Eine Revitalisierung im Sinne einer Modernisierung und Sanierung enthält jedoch erhebliche Entwicklungspotenziale für die Immobilie selbst, aber auch für das Umfeld. Die Renditen können gesichert/erhöht werden und gleichzeitig würde mit der Umsetzung der Revitalisierungspotenziale die Chance, eine bessere städtebaulich-funktionale Integration zu erreichen, genutzt.

Abb. 11: Bewertungsmatrix zur Revitalisierung des Burgenlandzentrums

| KRITERIUM | BEWERTUNGSGRUNDLAGEN | BESTANDSANALYSE | POTENTIAL |
|-----------------------------------|--|-----------------|-----------|
| LAGEQUALITÄT // GRUNDSTÜCK | ZENTRALITÄT // BODENRICHTWERT | | |
| STADTRÄUMLICHE RELEVANZ | PLANUNGSRECHTLICHE ZIELE // BEDEUTUNG FÜR DEN STADTTTEIL | | |
| ARCHITEKTUR // BAULICHER ZUSTAND | ORTSBEGEHUNG // SICHTNAHME | | |
| NUTZUNGSKONZEPTION // FUNKTION | AKTUELLE NUTZUNGEN // BRANCHENSTRUKTUR | | |
| WIRTSCHAFTLICHKEIT | LEERSTÄNDE // MIETVERTRÄGE | | |
| EIGENTÜMERSTRUKTUR | RECHTLICHE STRUKTUR (WEG) // VERFÜGBARKEIT | | |
| NACHHALTIGKEIT | EMPFEHLUNG ZENTRENKONZEPT // ZUKUNFTSFÄHIGKEIT | | |
| REALISIERUNGS- WAHRSCHEINLICHKEIT | RENDITEMÖGLICHKEIT // RECHTL. RAHMENBEDINGUNG | | |



5.2.5 Diskussion zur Handlungsempfehlung

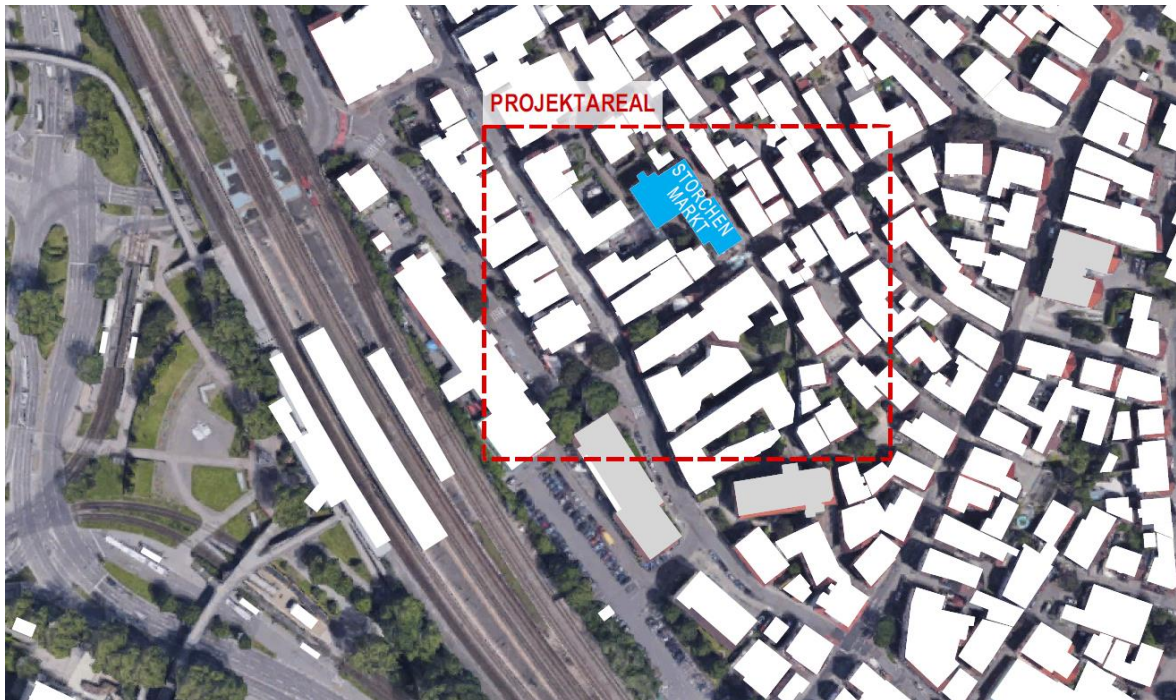
Die grundsätzliche Ausrichtung der Leitidee ist unbestritten, allerdings wurde die Frage der Eingangsorientierung des Lebensmittelmarktes unter verschiedenen Blickwinkeln diskutiert. Insbesondere der Aspekt der Verfügbarkeit des Postgebäudes einerseits und der zukünftigen städtebaulichen Funktion der Grazer Straße waren Gegenstand der Überlegungen. Schließlich wurde auf Grund der stadtentwicklungsplanerischen Bedeutung der Grazer Straße und der Notwendigkeit, die Frequenz des Lebensmittelmarktes zur Aufrechterhaltung der Funktionen in der Grazer Straße weiterhin nutzen zu können, die Variante mit der Orientierung des Lebensmittelmarktes zur Stuttgarter Straße zurückgestellt. Diese Grundentscheidung hat zur Folge, dass im Weiteren zu prüfen ist, wie die Verbesserung der Zugänglichkeit zum Burgenlandzentrum einerseits und andererseits die Bestandssicherung des Lebensmittelmarktes gelingen kann.

5.3 UNTERTÜRKHEIM - STORCHENMARKT

5.3.1 Lage und Nutzung der Immobilie

Das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Storchenmarkt liegt unmittelbar an der Fußgängerzone Widdersteinstraße im Ortszentrum Untertürkheim und ist auch von diesem zugänglich. Der funktionale Einfluss auf die Widdersteinstraße ist dennoch nicht zu erkennen. Die Kleinteiligkeit der Struktur erlaubt keine größeren Gewerbeeinheiten, sodass auch keine frequenzerzeugenden Effekte für die Widdersteinstraße spürbar sind. Von Westen besteht ein Zugang zum Storchenmarkt über eine Treppe neben dem im Untergeschoss, von der Augsburgers Straße aus betrachtet im Erdgeschoss, liegenden Cap-Lebensmittelmarkt. Die Augsburgers Straße übernimmt, neben den Angeboten in der Widdersteinstraße, im Wesentlichen die Funktion des Hauptgeschäftsbereichs in Untertürkheim.

Abb. 12: Stadträumliche Einordnung des Storchenmarktes



Neben dem o.g. Cap-Lebensmittelmarkt mit Zugang von der Augsburgers Straße befinden sich, von der Widdersteinstraße aus kommend, im EG des Storchenmarktes kleinteilige Angebote, wie z.B. ein Frisör und ein Optiker. Darüber hinaus sind hier Praxen und Wohnen angesiedelt.

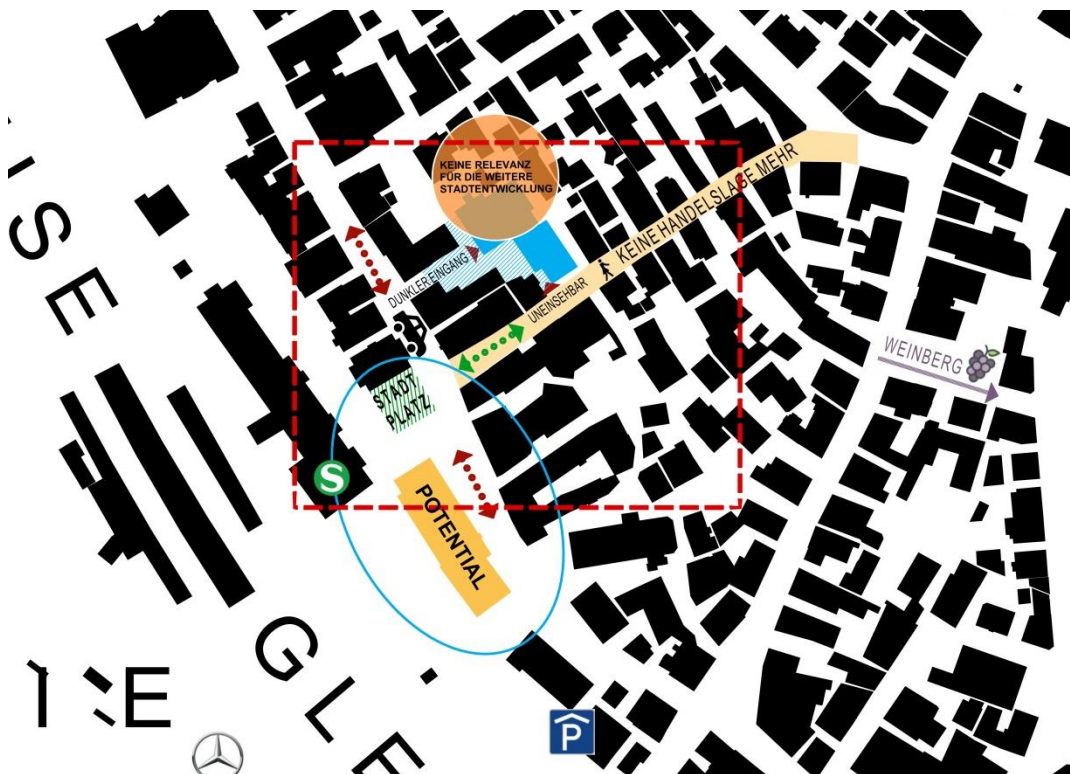
5.3.2 Baulich-funktionale Kurzanalyse

Die deutlich erkennbaren städtebaulichen und funktionalen Trading-Down-Tendenzen im Stadtteilzentrum - insbesondere in der Widdersteinstraße und im Bahnhofsbereich - lenken den Blick auf das ganze Stadtteilzentrum und die sich anbietenden Entwicklungsoptionen auf dem angrenzenden Postareal. Der Storchenmarkt wurde in der Untersuchung Stadtteilzentren KONKRET gesondert betrachtet, da in diesem der Cap-Lebensmittelmarkt angesiedelt ist, dessen Existenzwahrscheinlichkeit im Falle eines weiteren Lebensmittelmarktes kontrovers diskutiert wurde. Von einem möglichen Verlust des Cap-Marktes und dem allgemeinen Trading-Down-Prozess in der Widdersteinstraße wäre der Storchenmarkt unmittelbar betroffen. In der Grundlagenstudie als Handlungsempfehlungen formuliert wurden die Umgestaltung des Leonhard-Schmidt-Platzes als zentraler Eingangs- und Aufenthaltsbereich, die Sanierung und Entwicklung des Bahnhofs als Informations- und Kulturstandort und die Nutzungsprofilierung der Widdersteinstraße.

Die Begehung des Stadtteilzentrums im nahen Umfeld des Storchmarktes im Rahmen dieser Studie zeigt vergleichbare Erkenntnisse wie die Grundlagenstudie. Die Haupteinkaufslage wirkt sehr verschlafen und ist geprägt durch kleine Gastronomiebetriebe und Dienstleister. Zudem prägen Leerstände den Gesamteindruck und spiegeln den Bedeutungsverlust im Stadtraum wider.

In Bezug auf den Storchmarkt ist neben den o.g. Merkmalen festzustellen, dass dieser in seiner jetzigen Form kaum so verändert werden kann, dass von diesem Standort ein handelsbezogener Impuls für die Widdersteinstraße zu erwarten ist. Der Cap-Markt ist in seinem baulichen Auftritt (Eingangssituation, Flächenzuschnitt) „in die Jahre gekommen“ und müsste baulich verändert werden. Seit längerem wird die Diskussion geführt, ob an diesem Standort eine völlige Neupositionierung/ Neuentwicklung der Immobilie erforderlich ist. Dafür spricht, dass die Erschließung innerhalb der engen Wohnbebauung für eine Handelsfläche nicht zukunftsfähig ist.

Abb. 13: Baulich-funktionale Situation des Storchmarktes



Wie bereits beschrieben, ist der Storchmarkt durch seine Architektur auf zwei Ebenen und der kleinteiligen Struktur nur schwer durch eine Neuorganisation im Bestand in Wert zu setzen. Der leerstehende Kopfbau des Storchmarktes an der Widdersteinstraße zeigt die



Problematik des Standortes. Die funktionale Schwäche der Widdersteinstraße findet sich auch im Ladenbesatz des Storchenmarktes wieder.

Sollte der Cap-Markt aus welchen Gründen auch immer den Standort Storchenmarkt aufgeben, wäre eine Wiederbelegung der Fläche voraussichtlich mit erheblichen Investitionen verbunden.

Die Verbindung des Innenhofes über die Treppe mit dem Niveau Cap-Markt ist nicht unmittelbar erkennbar und wird auch kaum genutzt; ohnehin ist die Frequenz im Storchenmarkt sehr gering.

5.3.3 Leitideen zur Revitalisierung

Eine Revitalisierung als Einkaufszentrum erscheint unter den gegebenen baulichen und strukturellen Bedingungen im Umfeld kaum möglich. Für die Zukunft sind drei Strategien zur Revitalisierung/ Bestandssicherung des Storchenmarktes denkbar:

1. Bauliche Qualifizierung der Lebensmittelfläche für den Cap-Markt oder einen anderen Lebensmittelanbieter

Wenn der Storchenmarkt nicht insgesamt einer baulichen Revitalisierung unterzogen werden kann, dann müssten zumindest die Räumlichkeiten des Cap-Marktes so modernisiert werden, dass ein zeitgemäßer Auftritt des Cap-Marktes entsteht. Ein modernisierter Cap-Markt wäre eine wichtige Säule für den Storchenmarkt. Der Erhalt des Cap-Marktes war auch zentraler Baustein des Masterplanprozesses Untertürkheim.

2. Qualifizierung der Widdersteinstraße als Gastronomie-Standort mit dem Thema „Wein“. Einbettung des Storchenmarktes in das kulinarische Thema von Untertürkheim.

Die Widdersteinstraße ist bereits heute durch verschiedene gastronomische Betriebe besetzt. Eine Wiederbelebung dieses als Fußgängerzone ausgebildeten Straßenabschnitts als klassische Handelslage dürfte perspektivisch kaum gelingen. Insofern wäre eine Qualifizierung als gastronomischer Schwerpunkt mit dem für Untertürkheim typischen Merkmal „Wein“ ein Ansatz zur Wiederinwertsetzung dieser Straße, zumal hier auch der Fußweg in die Weinberge führt. Entsprechend der Zielsetzungen des Masterplans Untertürkheim könnte der Storchenmarkt wieder als Anker und als Schwerpunkt mit entsprechender Aufenthaltsqualität dienen. Dies setzt jedoch erhebliche Investitionen in die Immobilie voraus.

3. Umwidmung des Storchenmarktes als Wohnstandort

Durch die Hinterhoflage, eingebettet in ein Wohngebiet, erscheint ein Relaunch des Standortes als Wohnstandort, ggf. mit eingeschobenem Cap-Markt auf der Ebene der Augsburger Straße, und nicht mehr als Storchenmarkt, zielführender zu sein. Die Wohnraumknappheit in der LH Stuttgart einerseits und die zentrale Lage im Ortskern und S-Bahn nah lassen eine Vermarktung vergleichsweise einfach erscheinen. Dies würde jedoch bedeuten, dass der Storchenmarkt durch eine entsprechende Neubebauung ersetzt würde.

5.3.4 Bewertungsmatrix der Potenziale und Empfehlung

Entsprechend der untenstehenden Bewertungsmatrix ist die Bestandssituation schon kritisch zu bewerten, aber wie oben schon beschrieben, gibt es für den Storchenmarkt als Ladenzentrum keine funktional und wirtschaftlich sinnvolle Revitalisierungsmöglichkeit im Bestand.

Abb. 14: Bewertungsmatrix zur Revitalisierung des Storchenmarktes

| KRITERIUM | BEWERTUNGSGRUNDLAGEN | BESTANDSANALYSE | POTENTIAL |
|-----------------------------------|--|-----------------|-----------|
| LAGEQUALITÄT // GRUNDSTÜCK | ZENTRALITÄT // BODENRICHTWERT | | |
| STADTRÄUMLICHE RELEVANZ | PLANUNGSRECHTLICHE ZIELE // BEDEUTUNG FÜR DEN STADTTTEIL | | |
| ARCHITEKTUR // BAULICHER ZUSTAND | ORTSBEGEHUNG // SICHTNAHME | | |
| NUTZUNGSKONZEPTION // FUNKTION | AKTUELLE NUTZUNGEN // BRANCHENSTRUKTUR | | |
| WIRTSCHAFTLICHKEIT | LEERSTÄNDE // MIETVERTRÄGE | | |
| EIGENTÜMERSTRUKTUR | RECHTLICHE STRUKTUR (WEG) // VERFÜGBARKEIT | | |
| NACHHALTIGKEIT | EMPFEHLUNG ZENTRENKONZEPT // ZUKUNFTSFÄHIGKEIT | | |
| REALISIERUNGS- WAHRSCHEINLICHKEIT | RENDITEMÖGLICHKEIT // RECHTL. RAHMENBEDINGUNG | | |

5.3.5 Diskussion zur Handlungsempfehlung

In Untertürkheim wird die Entwicklung eines neuen Nahversorgungszentrums auf dem Postareal geplant. In diesem Kontext wird auf den Erhalt des Cap-Marktes als wichtige und identitätsstiftende Säule der Nahversorgung in Untertürkheim auch von städtischer Seite großen Wert gelegt. Auch über die funktionale Zukunft der Widdersteinstraße wird im Zusammenhang der Entwicklungen auf dem Postareal diskutiert. Eine Ausrichtung des

Areals zum Leonhard-Schmidt-Platz, dem Übergang in die Widdersteinstraße war bereits im wettbewerblichen Verfahren zum Postareal gefordert. Ohne gezielte Maßnahmen wird auf Grund der Kleinteiligkeit der Immobilien und der Eigentümerstrukturen nicht davon ausgegangen, dass die Einzelhandelsfunktion hier wiedererstarben wird. Die LH Stuttgart hat hier immobilienwirtschaftlich bisher keine Einflussmöglichkeiten, sodass es an den Eigentümer*innen des Storchenmarktes liegt, die Immobilie entsprechend wertig weiterzuentwickeln. Die Idee, den Storchenmarkt als Wohnstandort zu entwickeln, wird insgesamt als denkbarer Ansatz gesehen, entspricht jedoch nicht der städtischen Zielsetzung für das Stadtteilzentrum Untertürkheim.

5.4 VAIHINGEN - BÜLOW-CENTER

5.4.1 Lage und Nutzung der Immobilie

Das Bülow-Center befindet sich am südlichen Rand des Stadtteilzentrums Vaihingens als baulicher Annex östlich des Daimler Global Training Centers südlich der Hauptstraße gegenüber dem Einkaufszentrum Schwabengalerie. Das eigentliche Zentrum beginnt an der Hauptstraße und erstreckt sich mit der Schwabengalerie und dem Vaihinger Markt von dort aus nach Norden. Das Bülow-Center befindet sich an der wichtigen fußläufigen Verbindung des Stadtteilzentrums Vaihingens zum neuen Regionalhalt entlang der Robert-Koch-Straße und unmittelbar westlich des Sanierungsgebiets Vaihingen 4 - östliche Hauptstraße.

Abb. 15: Stadträumliche Einordnung des Bülow-Centers



Das Bülow-Center ist als Einkaufszentrum konzipiert, jedoch sind nur noch ein Bekleidungsdiscounter und ein Biomarkt als wesentliche Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Die restlichen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sind Dienstleistungsanbieter und ein Gastronomiebetrieb. In den Obergeschossen überwiegen Büronutzungen.

5.4.2 Baulich-funktionale Kurzanalyse

Insgesamt ist das Zentrum Vaihingen durch ein vielfältiges Einzelhandelsangebot geprägt. Im Bereich der Schwabengalerie ist eine positive städtebauliche Entwicklung festzustellen. Im Bereich des Vaihinger Marktes ist hingegen Entwicklungsbedarf festzustellen; es sind deutliche Trading-Down-Tendenzen erkennbar. Auf Grund des mangelnden städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen der Schwabengalerie und dem Bereich östliche Hauptstraße sind kaum positive Synergieeffekte erkennbar. Die Hauptstraße erzeugt zudem auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens eine erhebliche Trennwirkung.

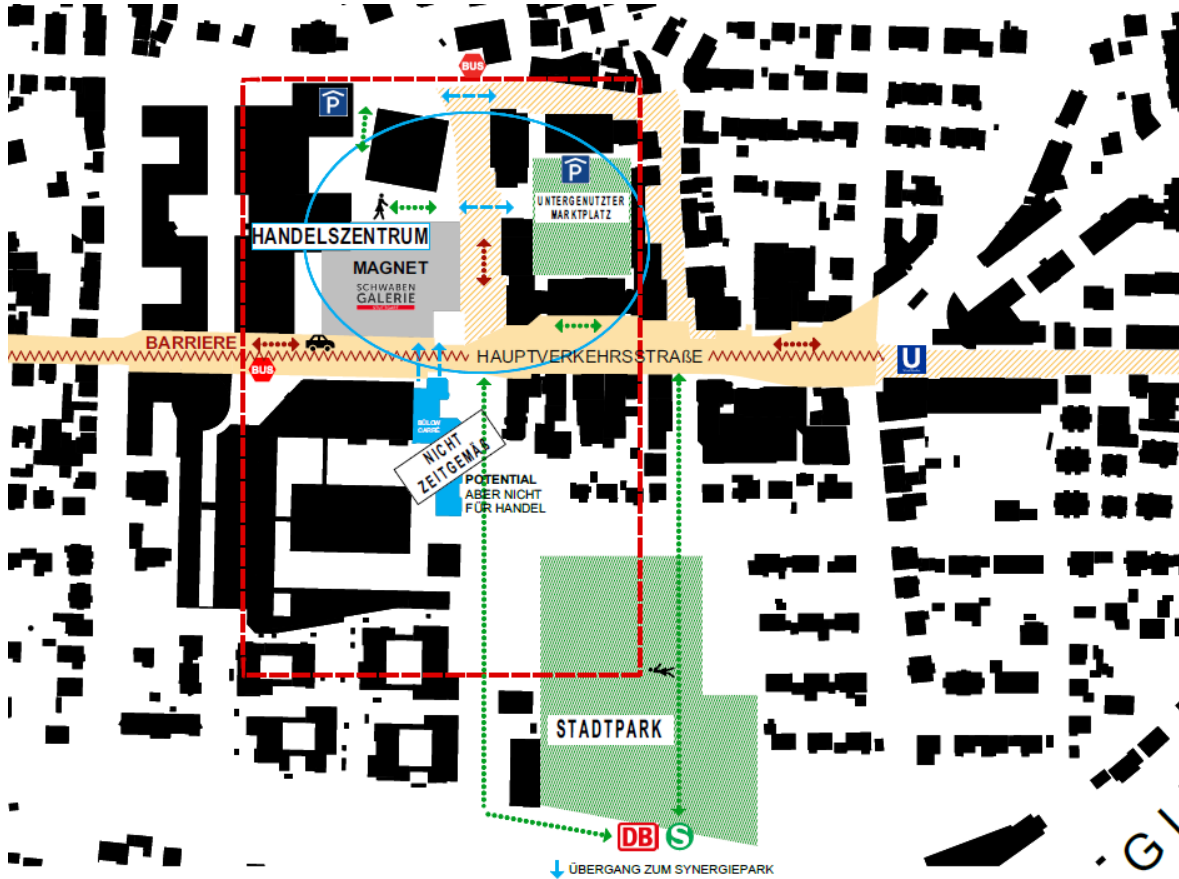
Auf Grund der erheblichen Trennwirkung der Hauptstraße und des nur sehr geringen Einzelhandelsbesatzes südlich der Hauptstraße, auch nur in östlicher Richtung, spielt das Bülow-Center für das Funktionieren des Stadtteilzentrums nur eine untergeordnete Rolle. Insofern stellt sich, unabhängig von dem Zustand des Gebäudes selbst, die Frage, ob es überhaupt ein zukunftsfähiger Einzelhandelsstandort ist.

Für das Bülow-Center wurde im Rahmen der Untersuchung Stadtteilzentren KONKRET konstatiert, dass es einen Modernisierungsbedarf der Immobilie gibt und diese besser an die Schwabengalerie und an die Nordseite der Hauptstraße angebunden werden sollte. Hierzu sei der Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Robert-Koch-Straße/ Vaihinger Markt entsprechend umzugestalten. Jedoch wurde bereits in der Grundlagenstudie die Konzentration des Zentrums auf den Kernbereich um den Vaihinger Markt empfohlen. Der Fokus der Handlungsempfehlungen lag damit auf der Umgestaltung des Vaihinger Marktes und der Schaffung einer Vaihinger Mitte sowie der Entwicklung der Hauptstraße zum Stadtboulevard.

Im Ergebnis der Begehung im Kontext möglicher Revitalisierungsüberlegungen wurde, anders als noch in der Grundlagenstudie, die funktionale Zuordnung des Bülow-Centers zur Innenstadt von Vaihingen trotz der in dieser Immobilie vorhandenen Einzelhandelsangebote nicht gesehen. Die Hauptstraße als städtebauliche Barriere behindert eine sinnvolle funktionale Anbindung an das aktive Zentrum auf der Nordseite. Insofern sollte die

immobilienwirtschaftliche Situation des Bülow-Centers dazu genutzt werden, den Standort neu zu überdenken.

Abb. 16: Baulich-funktionale Situation des Bülow-Centers



Die Gebäudestruktur und der bauliche Zustand lassen auf einen erheblichen Sanierungsbedarf schließen, um die aktuelle Nutzung überhaupt auf Dauer aufrechterhalten zu können. Allerdings ist in Zweifel zu ziehen, dass die Kosten einer Sanierung durch Mieteinnahmen refinanzierbar sein werden.

Die Handelsnutzungen funktionieren vor allem durch Zielkunden, nicht aber als Folge des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs im Zentrum. Weitere Handelsnutzungen können auf Grund der Gebäudestruktur und -positionierung (auf einem Sockel) sowie des Flächenlayouts der Immobilie nicht angesiedelt werden; zumindest nicht solche, die nachhaltig in der Lage wären, den funktionalen Bruch zu überwinden und dem Bülow-Center eine funktionale Stabilität gewährleisten können. Das Bülow-Center ist kaum umbau- und umnutzbar, sodass diese Immobilie nicht revitalisierungsfähig ist. Eine inhaltliche Neupositionierung durch einen Neubau ist die logische Folge.

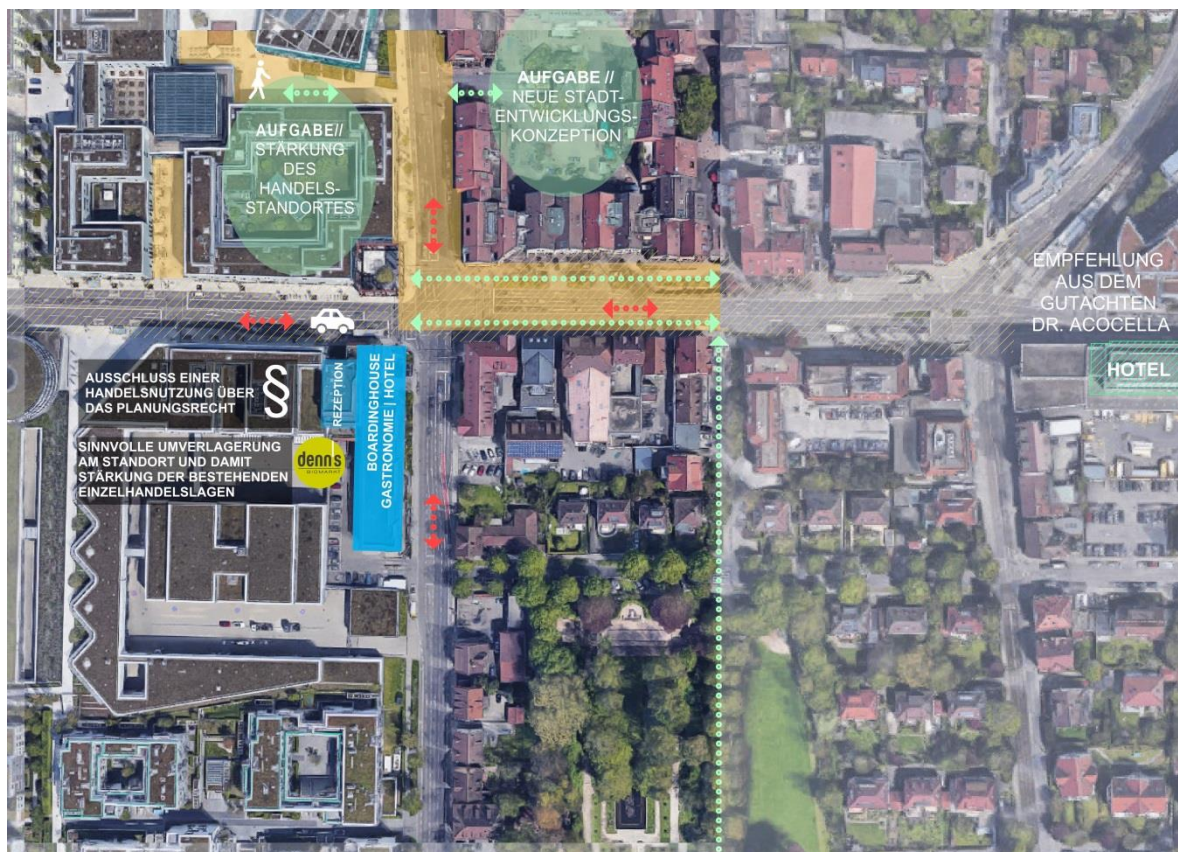
5.4.3 Leitideen zur Revitalisierung

Ausgehend von den oben festgestellten Rahmenbedingungen ergibt sich, dass sich die Leitidee aus dem Standort selbst oder aus der sich anschließenden Hauptnutzung südlich der Hauptstraße ergibt. Die Immobilie selbst ist kein Impulsgeber, da sie ohnehin eher als abgänglich einzustufen ist.

Das Bülow-Center wird zukünftig nicht mehr als Einzelhandelsstandort eingestuft. Die Zentrumsnähe und die Nachbarschaft zum Daimler Global Training Center legen eine Dienstleistungsnutzung (Büro und Gastronomie) nahe. Außerdem könnte beispielsweise ein Hotel als „Service-Nutzung“ eine gute Ergänzung zum Daimler-Trainingszentrum darstellen.

Damit können die einzelhandelsbezogenen Entwicklungspotenziale zur Stärkung der Schwabengalerie und des Vaihinger Marktes genutzt werden, z.B. durch die Umsiedlung des Biomarktes in diesen Bereich.

Abb. 17: Funktionale Ergänzung des Dienstleistungsbereiches durch Neubau und Umnutzung des Bülow-Centers





5.4.4 Bewertungsmatrix der Potenziale und Empfehlung

Die nachfolgende Bewertungsmatrix bezieht sich bei der Potenzialbewertung nicht auf die Revitalisierung des Bülow-Centers, sondern auf die funktionale Umwidmung und den sich daraus ergebenden Chancen. Würde das Potenzial des Bülow-Centers als zukünftiges Ladenzentrum bewertet, müsste auch hier eine tendenziell negative Bewertung erfolgen, wie dies bereits bei der Bestandsbewertung der Fall ist.

Abb. 18: Bewertungsmatrix zur Revitalisierung des Bülow-Centers

| KRITERIUM | BEWERTUNGSGRUNDLAGEN | BESTANDSANALYSE | POTENTIAL |
|-----------------------------------|--|-----------------|-----------|
| LAGEQUALITÄT // GRUNDSTÜCK | ZENTRALITÄT // BODENRICHTWERT | | |
| STADTRÄUMLICHE RELEVANZ | PLANUNGSRECHTLICHE ZIELE // BEDEUTUNG FÜR DEN STADTEIL | | |
| ARCHITEKTUR // BAULICHER ZUSTAND | ORTSBEGEHUNG // SICHTNAHME | | |
| NUTZUNGSKONZEPTION // FUNKTION | AKTUELLE NUTZUNGEN // BRANCHENSTRUKTUR | | |
| WIRTSCHAFTLICHKEIT | LEERSTÄNDE // MIETVERTRÄGE | | |
| EIGENTÜMERSTRUKTUR | RECHTLICHE STRUKTUR (WEG) // VERFÜGBARKEIT | | |
| NACHHALTIGKEIT | EMPFEHLUNG ZENTRENKONZEPT // ZUKUNFTSFÄHIGKEIT | | |
| REALISIERUNGS- WAHRSCHEINLICHKEIT | RENDITEMÖGLICHKEIT // RECHTL. RAHMENBEDINGUNG | | |

5.4.5 Diskussion zur Handlungsempfehlung

Die Erkenntnisse aus der Grundlagenstudie Stadtteilzentren KONKRET und der baulich-funktionalen Kurzanalyse im Rahmen dieser Konzeptstudie empfehlen eine Revitalisierung des Vaihinger Marktes. Dieser Ansatz wird im Rahmen eines Umsetzungskonzepts zur Revitalisierung des Vaihinger Markts aufgegriffen. Die Umwertung des Bülow-Centers von einem Handelsstandort zu einem Hotel-/ Dienstleistungsstandort wird als konsequente Alternative nachvollzogen.

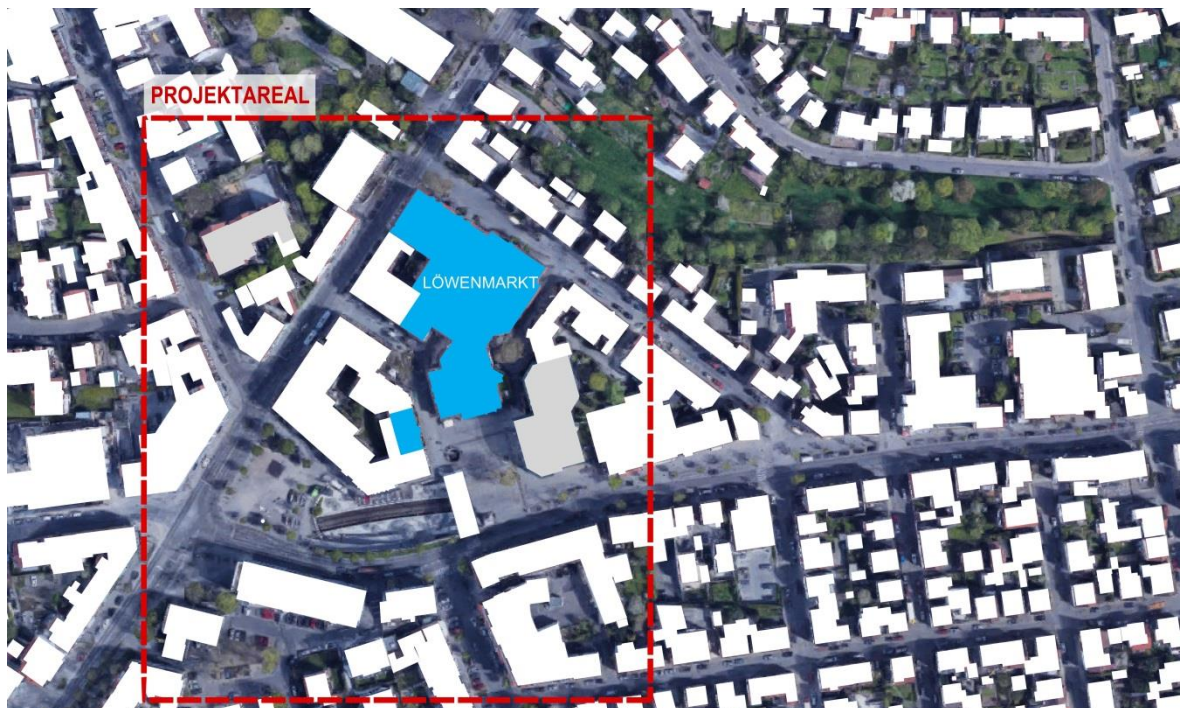
5.5 WEILIMDORF - LÖWEN-MARKT

5.5.1 Lage und Nutzung der Immobilie

Das Einkaufszentrum Löwen-Markt bildet die funktionale Mitte des Stadtteilzentrums Weilimdorf. Dies liegt in der konkreten Lage am Platzbereich „Löwen-Markt“ mit direktem Zugang zur Stadtbahn-Haltestelle Löwen-Markt, die auch über das Einkaufszentrum zu erreichen ist. Darüber hinaus liegt auch das Bezirksrathaus mit Stadtteilbibliothek unmittelbar am Löwen-Markt.

Im Einkaufszentrum Löwen-Markt selbst sind neben kleineren Ladeneinheiten (u.a. Optiker, Fotostudio, Kofferladen, Geschenkeladen, Kiosk), einer Spielhalle insbesondere zwei Lebensmittelbetriebe und ein Bekleidungsmarkt angesiedelt. Zum Löwen-Markt orientiert ist weiterhin ein Geldinstitut vorhanden. Ab dem 2. Obergeschoss überwiegt die Wohnnutzung.

Abb. 19: Stadträumliche Einordnung des Löwen-Marktes



5.5.2 Baulich-funktionale Kurzanalyse

Insgesamt kann festgehalten werden, dass es im Stadtteilzentrum Weilimdorf positive Entwicklungsimpulse durch neue Betriebe (Drogeriemarkt, Biomarkt) gibt. Allerdings weist die Einkaufspassage Löwen-Markt einschließlich ihrer Zugänge und der Tiefgarage erheblichen Umgestaltungs- und Modernisierungsbedarf auf. Die unbebauten Platzflächen



sind teilweise nicht ausreichend gefasst und organisiert. Sie erscheinen in Bezug auf die Größe des Stadtteilzentrums zu weitläufig.

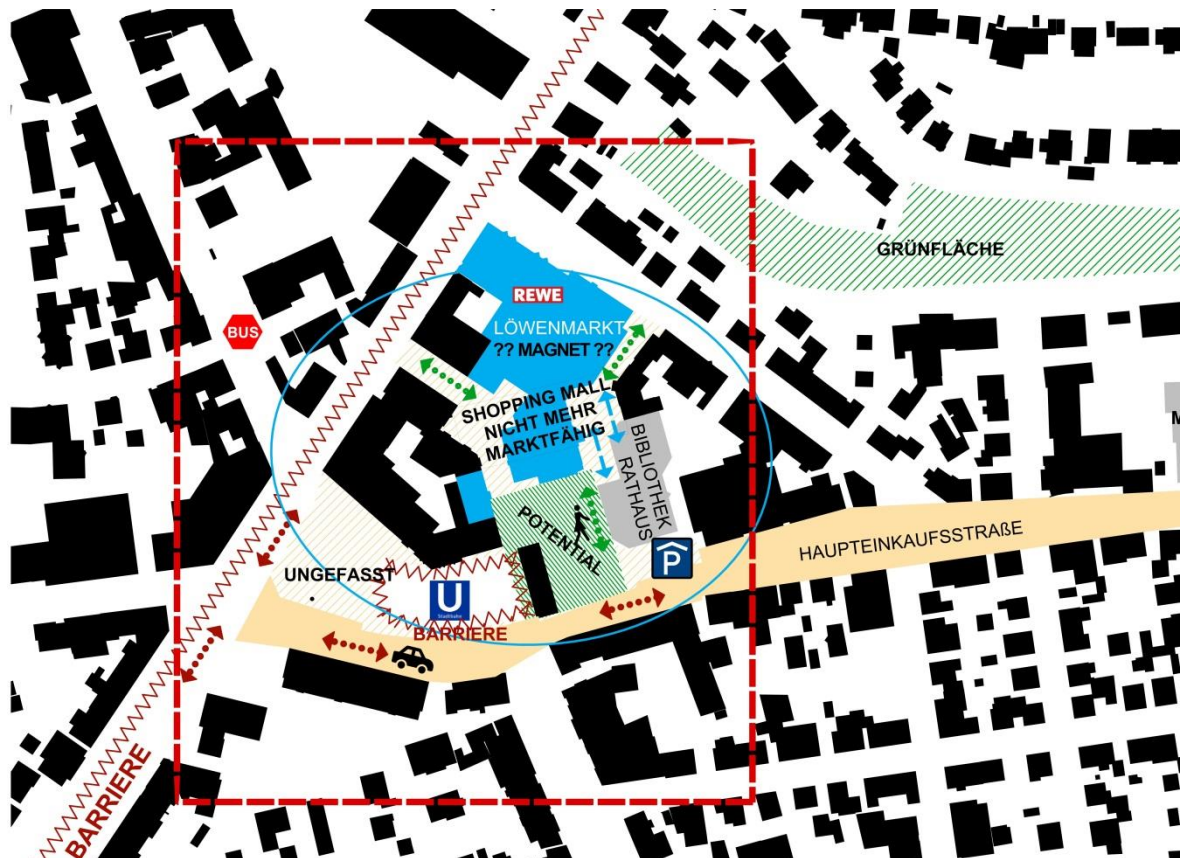
Bereits die Handlungsempfehlungen der Untersuchung Stadtteilzentren KONKRET gehen auf Grund der Bedeutung des Einkaufszentrums und seines Umfeldes für das Stadtteilzentrum explizit auf diesen Bereich ein. Empfohlen werden:

- Modernisierung und Umbau Löwen-Markt
- Aufwertung Eingangsbereiche/ Zugänge Löwen-Markt
- Aufwertung Tiefgarage
- Aufwertung Ladenpassage
- Flächenzusammenlegung prüfen
- Teilplätze verbinden
- Umgestaltung des Platzraums Löwen-Markt an der Solitudestraße (inkl. funktionale Aufwertung)

Folgerichtig wurde festgehalten, dass als zentrale Aufgabe im Zentrum Weilimdorf die Revitalisierung des Löwen-Marktes in Bezug auf die Einkaufspassage und das Umfeld einschließlich Tiefgarage, Platzbereiche und Zugänge angesehen wurde.

Auch aus der immobilienwirtschaftlichen Perspektive ergibt sich kein anderes Bild, denn das Einkaufszentrum kann nicht isoliert von der näheren Umgebung betrachtet werden. Die immobilienwirtschaftlichen Aspekte verstärken den Eindruck des dringenden Handlungsbedarfs.

Abb. 20: Baulich-funktionale Situation des Einkaufszentrums Löwen-Markt



Das Einkaufszentrum ist heute dreigeschossig (UG, EG und OG) mit Handelsflächen besetzt. Im UG, dem Zugang zur Stadtbahn-Haltestelle, sind z.B. mit der Spielhalle funktionale Trading-Down-Tendenzen erkennbar. Hinzu kommen bauliche Defizite wie z.B. Beleuchtung, die diese funktionalen Tendenzen verschärfen.

Die beiden Lebensmittelmärkte funktionieren augenscheinlich heute noch gut, dasselbe gilt für die kleineren Fachgeschäfte und die Gastronomie. Allerdings stellt sich die Frage, wie lange die dreigeschossige Handelsnutzung tatsächlich aufrechterhalten werden kann. In UG und OG zeigt sich schon heute eine zu geringe Vielfalt im Angebot. Selbst in größeren Einkaufszentren zeichnet sich der Trend ab, dass nur noch auf zwei Ebenen Einzelhandel funktioniert.

Die innere Erschließung entspricht insgesamt nicht mehr modernen Ansprüchen und wird zukünftig zu überprüfen sein. Die äußere Erschließung inkl. Lage und Zuordnung des Haupteingangs und Einfahrt des Parkhauses sind sanierungsbedürftig. Dasselbe gilt allerdings z.T. für das städtebaulich-gestalterische Umfeld. Hier werden mit der Umgestaltung des nordöstlichen Platzes (Kiesfeld) bereits gestalterische Maßnahmen umgesetzt.



Insgesamt entspricht der Löwen-Markt baulich nicht mehr den Anforderungen, die an ein Einkaufszentrum bzw. Ladenzentrum gestellt werden. Die im UG befindliche Anbindung an die Stadtbahn ist unabhängig von den baulichen Bedingungen des Löwen-Marktes nicht mehr zeitgemäß und muss ohnehin neu organisiert und saniert werden.

5.5.3 Leitideen zur Revitalisierung

Ausgehend von den Analyseergebnissen und der besonderen Bedeutung des Löwen-Marktes für die Funktionalität des Zentrums in Weilimdorf wurde die Revitalisierung nicht nur in Bezug auf das Einkaufszentrum selbst betrachtet, sondern der Kernbereich des Zentrums mit seinen Umgebungsstrukturen insgesamt in den Blick genommen. Mit der Ausweitung des Blickfeldes über das Einkaufszentrum hinaus wird die Aufgabe auf Grund der Vielzahl an Akteuren und vor allem auf Grund der tiefgreifenden Überlegungen sehr komplex. Auch wenn nicht der gesamte Bereich Löwen-Markt in einem Zug umgebaut bzw. umgestaltet werden kann, so soll doch die Wechselbeziehung zwischen der Revitalisierung des Einkaufszentrums und seiner städtebaulich-funktionalen Umgebung aufgezeigt werden. So wird verhindert, dass mit der funktionalen und baulichen Revitalisierung des Einkaufszentrums andere notwendige städtebaulich-funktionale Veränderungen in der Zukunft verhindert bzw. erschwert werden. Zudem muss für die Investition in das Einkaufszentrum klar sein, wie sich das Umfeld zukünftig entwickeln wird. Insofern ist die Leitidee für die Revitalisierung des Einkaufszentrums zugleich eine Leitidee zur Entwicklung des Bereiches zwischen Pforzheimer Straße und Solitudestraße.

Das Einkaufszentrum soll perspektivisch zu einem Multifunktionszentrum werden, das vorzugsweise der Nahversorgung in Verbindung mit stadtteilbezogenen öffentlichen Dienstleistungen aus Verwaltung, Kultur- und Bildungsangeboten dient.

Es können entsprechend der Eingriffsdimension in die Bestandsstrukturen zwei Stufen der Revitalisierung entwickelt werden.

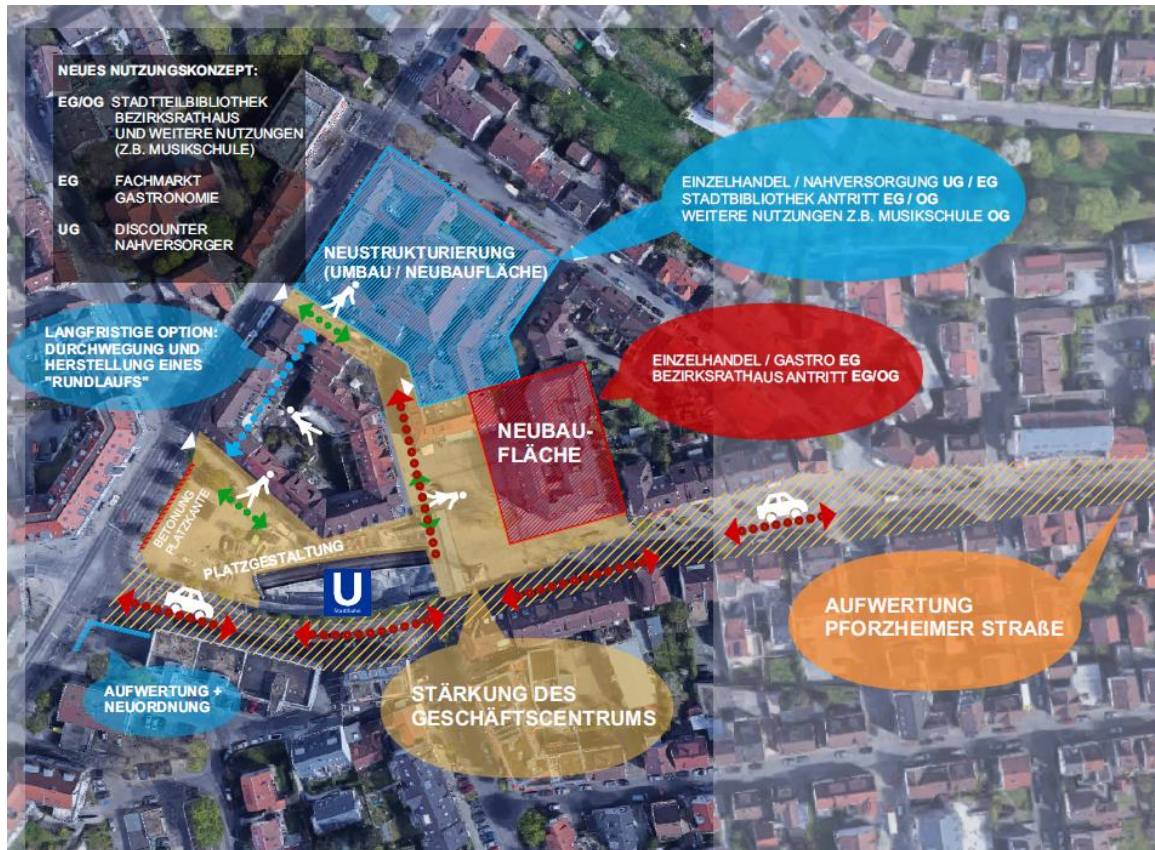
1. Das Einkaufszentrum Löwen-Markt wird im Bestand umgebaut. Die Bestandsstrukturen werden so zu einem Geschäftshaus umgebaut, dass zukünftig keine Mall- und Passagensituationen mehr existieren. Vielmehr erhält jede Einzelhandelsfläche eine direkte Anbindung an die Laufwege. Handelsnutzungen befinden sich nur noch in Erd- und Untergeschoss. Die Standortsicherung erfolgt durch Teilumzug öffentlicher Nutzungen in die Obergeschosse des Löwen-Marktes. Dadurch ergibt sich ein Impuls auf die weitere Stadtentwicklung des Stadtteilzentrums.

Abb. 21: Weiterentwicklung des Löwenmarktes und des Stadtteilzentrums



2. In einer zweiten Phase der Revitalisierung des Einkaufszentrums ist eine funktionale und bauliche Integration des benachbarten Bezirksamtes Weilimdorf vorstellbar, sodass die Handelsnutzung bis an die Pforzheimer Straße heranreichen könnte. Als langfristige Entwicklungsoption wird die Stärkung des Stadtquartiers durch eine verbesserte Durchwegung und die Herstellung eines „Rundlaufs“ empfohlen.

Abb. 22: Erweiterung des Löwenmarktes und Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums



5.5.4 Bewertungsmatrix der Potenziale und Empfehlung

Auch wenn die Leitidee aus der Gesamtentwicklung des Stadtteilzentrums abgeleitet wurde, zeigt sich auch für die Revitalisierung des Einkaufszentrums Löwen-Markt selbst, dass eine entsprechende funktionale Ausrichtung insgesamt erfolgsversprechend ist. Verstärkt würden diese positiven Perspektiven durch eine „Erweiterung“ bzw. ein Heranwachsen des Einkaufszentrums bis an die Pforzheimer Straße; sie ist jedoch nicht zwingend.

Abb. 23: Bewertungsmatrix zur Revitalisierung des Löwen-Marktes

| KRITERIUM | BEWERTUNGSGRUNDLAGEN | BESTANDSANALYSE | POTENTIAL |
|-----------------------------------|--|-----------------|-----------|
| LAGEQUALITÄT // GRUNDSTÜCK | ZENTRALITÄT // BODENRICHTWERT | | |
| STADTRÄUMLICHE RELEVANZ | PLANUNGSRECHTLICHE ZIELE // BEDEUTUNG FÜR DEN STADTTTEIL | | |
| ARCHITEKTUR // BAULICHER ZUSTAND | ORTSBEGEHUNG // SICHTNAHME | | |
| NUTZUNGSKONZEPTION // FUNKTION | AKTUELLE NUTZUNGEN // BRANCHENSTRUKTUR | | |
| WIRTSCHAFTLICHKEIT | LEERSTÄNDE // MIETVERTRÄGE | | |
| EIGENTÜMERSTRUKTUR | RECHTLICHE STRUKTUR (WEG) // VERFÜGBARKEIT | | |
| NACHHALTIGKEIT | EMPFEHLUNG ZENTRENKONZEPT // ZUKUNFTSFÄHIGKEIT | | |
| REALISIERUNGS- WAHRSCHEINLICHKEIT | RENDITEMÖGLICHKEIT // RECHTL. RAHMENBEDINGUNG | | |

5.5.5 Diskussion zur Handlungsempfehlung

In der Diskussion wurde deutlich, dass die konzeptionelle Einbeziehung des gesamten Bereichs um den Löwen-Markt herum zu komplex würde, da z.B. die Anzahl der Eigentümer*innen unüberschaubar würde. Zudem würde eine bauliche Verdichtung dieses Bereiches die Identität des heutigen Löwen-Marktes überformen, sodass auch - ungeachtet der Eigentumsverhältnisse - die Durchsetzbarkeit einer Gesamtplanung für diesen Kernbereich des Stadtteilzentrums sehr fraglich ist. Die Ausrichtung und Profilierung des Einkaufszentrums als Nahversorgungsstandort sowie die funktionale Erweiterung durch öffentliche Einrichtungen wurden hingegen sehr positiv aufgenommen.

5.6 ZUFFENHAUSEN - Z-CARRÉ UND KULTUR- UND BILDUNGSZENTRUM

5.6.1 Lage und Nutzung der Immobilien

Im Zentrum Zuffenhausen gibt es vor allem an der Ludwigsburger Straße eine positive Entwicklungsdynamik (modern gestaltete Haltestelle Stadtbahn, Ärztehaus, Flächenpotenziale, Ansiedlung Supermarkt geplant). In der Unterländer Straße befinden sich verschiedene Nutzungen mit wichtiger Nahversorgungsfunktion für die Anwohner. Allerdings sind die Entwicklungsmöglichkeiten angesichts der kleinteiligen Strukturen und des relativ schmalen Straßenraumes begrenzt. Zudem ist die Unterländer Straße bis zur Bahnunterführung mit rd. 650 m sehr lang, was durch den Anstieg von der Ludwigsburger Straße aus, „gefühlte“ noch länger wirkt. Die ehemalige zentrale Achse Straßburger Straße, so scheint

es, die direkt den S-Bahnhaltepunkt mit der Ludwigsburger Straße verbindet, hat ihre Funktion völlig verloren und ist mittlerweile eher eine Wohnstraße. Entsprechend wirkt das Kultur- und Bildungszentrum mit der Stadtteilbibliothek, der Stadtteilmusikschule und der Volkshochschule, trotz seiner unmittelbaren Lage an der S-Bahn, in Bezug auf das Stadtteilzentrum Zuffenhausen, funktional isoliert. Der im Erdgeschoss untergebrachte REWE-Markt wirkt auf Grund seiner begrenzten Flächengröße, der baulichen Gegebenheiten und der eingeschränkten Wahrnehmbarkeit vom Bahnhof kommend auch nicht bestandssicher.

Abb. 24: Stadträumliche Einordnung des Z-Carrés sowie des Kultur- und Bildungszentrums



5.6.2 Baulich-funktionale Kurzanalyse

Die Handlungsempfehlungen der Grundlagenstudie Stadtteilzentren KONKRET bezogen sich vor allem auf die Frage, wie mit der Länge der Unterländer Straße funktional umgegangen werden kann und wie der Kulturbau über die Straßburger Straße funktional besser an die Ludwigsburger Straße angebunden werden kann.

Bei der Vor-Ort Begehung dieser Studie bestätigen sich die identifizierten Problemlagen. Das Ladenzentrum Z-Carré an der Ecke Unterländer Straße/ Burgunderstraße war bislang vor allem ein Nahversorgungsstandort⁷, in dem weitere Nutzungen wie z.B. Sonnenstudio,

⁷ Der Netto-Markt wurde inzwischen geschlossen.



Spielcasino und Gastronomie sowie Büronutzungen integriert sind. Die Immobilie selbst weist keine auffälligen Sanierungsdefizite auf und machte zum Zeitpunkt der Begehung einen stabilen Eindruck.

Das Kultur- und Bildungszentrum am Zugang zur S-Bahn hingegen weist sowohl baulich als auch funktional erhebliche Mängel auf. Neben der Stadtbibliothek und weiteren öffentlichen Einrichtungen in den Obergeschossen sind hier auch eine Gaststätte sowie eine Spielhalle im Erdgeschoss zum Bahnhofsvorplatz angesiedelt. Im Erdgeschoss Burgunder Straße befindet sich als Nahversorger ein Lebensmittelmarkt.

Nicht nur das Gebäude selbst ist sanierungsbedürftig, sondern der Standort insgesamt wirkt verwahrlost, was im Widerspruch zur Nutzung des Zentrums steht. Zwar liegt der Standort in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn, allerdings hat sich inzwischen die funktionale Mitte Zuffenhausens in die Ludwigsburger Straße und den östlichen Teil der Unterländer Straße verschoben, sodass dieser Standort isoliert in einer mittlerweile nahezu ausschließlich dem Wohnen dienenden Umgebung gelegen ist.

Gutachterlich erscheint aus funktionaler Sicht langfristig ein Funktionswechsel an diesem Standort hin zu einer standortgerechten Nutzung (z.B. Wohnfunktion) sinnvoller als der Versuch einer Sanierung, trotz eingeleiteter erster Sanierungsmaßnahmen.

5.6.3 Leitideen zur Revitalisierung

Für das Z-Carré sollte kein Funktionswechsel angestrebt, sondern versucht werden, die derzeitige Funktionsstruktur zu optimieren und mit öffentlichen Nutzungen zu ergänzen. Ziel sollte es sein, einen Nahversorgungsstandort für den westlichen Teil des Stadtteilzentrums mit der Ergänzung öffentlicher Einrichtungen für den gesamten Stadtteil zu erreichen. Damit könnte auch ein Impuls für die östliche Unterländer Straße gesetzt werden, die derzeit funktional deutliche Schwächen aufweist.

Ausgehend davon, dass die öffentlichen Funktionen z.B. ins Z-Carré verlagert werden könnten, sowie die Nahversorgung für den westlichen Stadtteilbereich an diesem Standort sichergestellt werden kann, sollte eine funktionale Umwertung in Richtung Wohnen erfolgen. Dies könnten auch spezielle Wohnangebote z.B. für Studierende oder für Senioren sein, für die z.B. der S-Bahn-Anschluss von besonderer Qualität ist.



5.6.4 Bewertungsmatrix der Potenziale und Empfehlung

Eine Revitalisierung beider untersuchten Immobilien ist unter immobilienwirtschaftlichen Aspekten überwiegend positiv zu bewerten. Auch die städtebaulich-funktionale Funktion der beiden Standorte dürfte sich im Sinne der Leitidee positiv entwickeln.

Abb. 25: Bewertungsmatrix zur Revitalisierung

| KRITERIUM | BEWERTUNGSGRUNDLAGEN | BESTANDSANALYSE | POTENTIAL |
|-----------------------------------|--|-----------------|-----------|
| LAGEQUALITÄT // GRUNDSTÜCK | ZENTRALITÄT // BODENRICHTWERT | | |
| STADTRÄUMLICHE RELEVANZ | PLANUNGSRECHTLICHE ZIELE // BEDEUTUNG FÜR DEN STADTEIL | | |
| ARCHITEKTUR // BAULICHER ZUSTAND | ORTSBEGEHUNG // SICHTNAHME | | |
| NUTZUNGSKONZEPTION // FUNKTION | AKTUELLE NUTZUNGEN // BRANCHENSTRUKTUR | | |
| WIRTSCHAFTLICHKEIT | LEERSTÄNDE // MIETVERTRÄGE | | |
| EIGENTÜMERSTRUKTUR | RECHTLICHE STRUKTUR (WEG) // VERFÜGBARKEIT | | |
| NACHHALTIGKEIT | EMPFEHLUNG ZENTRENKONZEPT // ZUKUNFTSFÄHIGKEIT | | |
| REALISIERUNGS- WAHRSCHEINLICHKEIT | RENDITEMÖGLICHKEIT // RECHTL. RAHMENBEDINGUNG | | |

5.6.5 Diskussion zur Handlungsempfehlung

In Bezug auf das Z-Carré wird das Entwicklungspotenzial grundsätzlich gesehen, eine Verlagerung von öffentlichen Dienstleistungen vom Kultur- und Bildungszentrum wird von der LH Stuttgart aber kritisch gesehen:

- Das Z-Carré wurde im Projektverlauf an einen neuen Investor verkauft, sodass nicht damit gerechnet werden kann, dass kurzfristig nachhaltige Revitalisierungsbemühungen eingeleitet werden. Die LH Stuttgart hat auf Grund fehlender Eigentumsanteile auch keinen Ansatz, hier aktiv einen umfassenden Revitalisierungsprozess zu initiieren. Gleichzeitig stellt das Z-Carré einen wichtigen funktionalen Auftakt- bzw. Endpunkt der Unterländer Straße insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Nahversorgung dar.
- Entgegen der gutachterlichen Auffassung werden seitens der Verwaltung die Funktionsänderung des Kultur- und Bildungszentrums und damit die Standortumwertung sehr kritisch gesehen, da dem Standort an der S-Bahn-Station Zuffenhausen als westliches Entrée ins Stadtteilzentrum große Bedeutung zugemessen wird. Zum einen liegt der

Standort am Ende der für Zuffenhausen wichtigen Achse der Straßburger Straße (Wegeverbindung zum Kelterplatz und zur Stadtbahnlinie U7). Darüber hinaus wird die Nähe der öffentlichen Nutzungen zu den ÖPNV-Haltestellen (S-Bahn-Station und Busbahnhof) als ein wesentlicher Vorteil angesehen. Deshalb sollen die städtischen Nutzungen Stadtteilbibliothek und Musikschule hier langfristig erhalten und gestärkt werden. Zu diesem Zweck soll vor allem die Sichtbarkeit und Zugänglichkeit dieser Nutzungen verbessert werden und die Aufenthaltsqualität der umliegenden Freiräume deutlich gesteigert werden. Daher findet die strategische Leitidee der Gutachter, ungeachtet der vorher genannten Gründe, aus grundsätzlichen Erwägungen der LH Stuttgart keine Zustimmung.

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse des Z-Carré und der städtischen Zielsetzung für das Kultur- und Bildungszentrum wurde von einer weiteren Bearbeitung in den Konzeptstudien abgesehen.

Die Bearbeitung des Bereichs rund um das Kulturzentrum erfolgt stattdessen in Form einer Standortuntersuchung zum Bahnhofsumfeld als Teilmaßnahme vom Handlungskonzept Stadtteilzentren KONKRET.

6. GESPRÄCHE MIT DEN EIGENTÜMER*INNEN

Die Analyse der Ist-Situation erfolgte ohne Beteiligung der Eigentümer*innen auf der Basis der eigenen Begehungen und mit Hilfe von bei der LH Stuttgart vorhandenen Unterlagen. Da umsetzbare Konzepte zur Revitalisierung entwickelt werden sollen, ist zwingende Voraussetzung, dass die Eigentümer*innen eine ähnliche Wahrnehmung zur immobilienwirtschaftlichen und städtebaulich-funktionalen Situation der jeweiligen Immobilie erfahren, wie die gutachterliche Einschätzung. Insofern wurden die jeweiligen immobilienbezogenen Einschätzungen und erste Ideen zur Revitalisierung den Eigentümer*innen vorgestellt. Durch den (Zwischen-)Verkauf des Schwabenbräu-Gebäudes in Bad Cannstatt⁸ und des Z-Carrés in Zuffenhausen wurden die Gespräche zwischen Gutachter und Eigentümer*innen zunächst obsolet.

Die Reaktionen der übrigen Eigentümer*innen waren sehr unterschiedlich. Diese reichten von der Nachvollziehbarkeit der gutachterlichen Einschätzung bis hin zu Unverständnis.

⁸ Gemeint ist hier der Verkauf des Objektes vor Ankauf durch die LH Stuttgart.



Dementsprechend differenziert war auch die Bereitschaft, sich in eine Revitalisierungsdiskussion einzubringen. Teilweise wurde auch eine aktive Beteiligung an den Revitalisierungsüberlegungen bzw. eine Diskussion dieser mit den Gutachtern und der LH Stuttgart begrüßt.

Dennoch, ohne die Akzeptanz der gutachterlichen Einschätzung zur Situation der jeweiligen Immobilie bei gleichzeitiger Bereitschaft der Eigentümer*innen an einer Diskussion zur Revitalisierung, ist eine weitere Befassung mit der betreffenden Immobilie nicht zielführend, da die Realisierungsfähigkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft abhängt. Ohne Perspektive zur Verbesserung der immobilienwirtschaftlichen in Verbindung mit einer Verbesserung der städtebaulich-funktionalen Situation erübrigt sich zunächst auch ein weiteres Engagement der LH Stuttgart.

Für die Auswahl der weiter zu vertiefenden Immobilien war daher eine zwingende Voraussetzung, dass die Eigentümer*innen sich offen für neue Ideen zeigten.

7. AUSWAHL DER IMMOBILIEN FÜR DIE KONZEPTSTUDIEN

Auftragsgemäß sollten aus den näher untersuchten Immobilien/ Standorten drei einer vertiefenden Untersuchung unterzogen werden. In einem ersten Schritt wurden die Leitideen und Umstrukturierungsüberlegungen mit Bezirksvertreter*innen und innerhalb der Stadtverwaltung diskutiert. In einem weiteren Schritt wurde mit den privaten Immobilienvertreter*innen erörtert, wie sie selbst die Qualität und Entwicklungsnotwendigkeit ihrer Immobilien bewerteten. Bei einigen Immobilien ist die LH Stuttgart zumindest Teileigentümerin.

Auf Grund dieses Zwischenschrittes wurde anhand der nachfolgenden Kriterien, die keine Hierarchie oder Gewichtigkeit darstellen, die Auswahl der weiter zu bearbeitenden Immobilien/ Standorte getroffen. Zentral ist naturgemäß die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen:

- Einflussmöglichkeiten/ Unterstützung durch die LH Stuttgart auf Grund von Eigentum, Flächenbedarf für eigene Einrichtungen usw.
- Dringlichkeit der Veränderung aus planerischer und allgemein immobilienwirtschaftlicher Sicht.
- Mitwirkungsbereitschaft/ Interesse der Eigentümer*innen an einer Veränderung/ Weiterentwicklung ihrer Immobilie.
- Perspektive einer zeitnahen Weiterentwicklung und Umsetzung der Revitalisierungsstrategie.



Letztlich wurden auf Grund der genannten Kriterien das Burgenlandzentrum in Feuerbach, das Bülow-Center in Vaihingen und der Löwen-Markt in Weilimdorf für eine vertiefende Bearbeitung ausgewählt.

8. PHASE 2: KONZEPTSTUDIEN ZUR REVITALISIERUNG

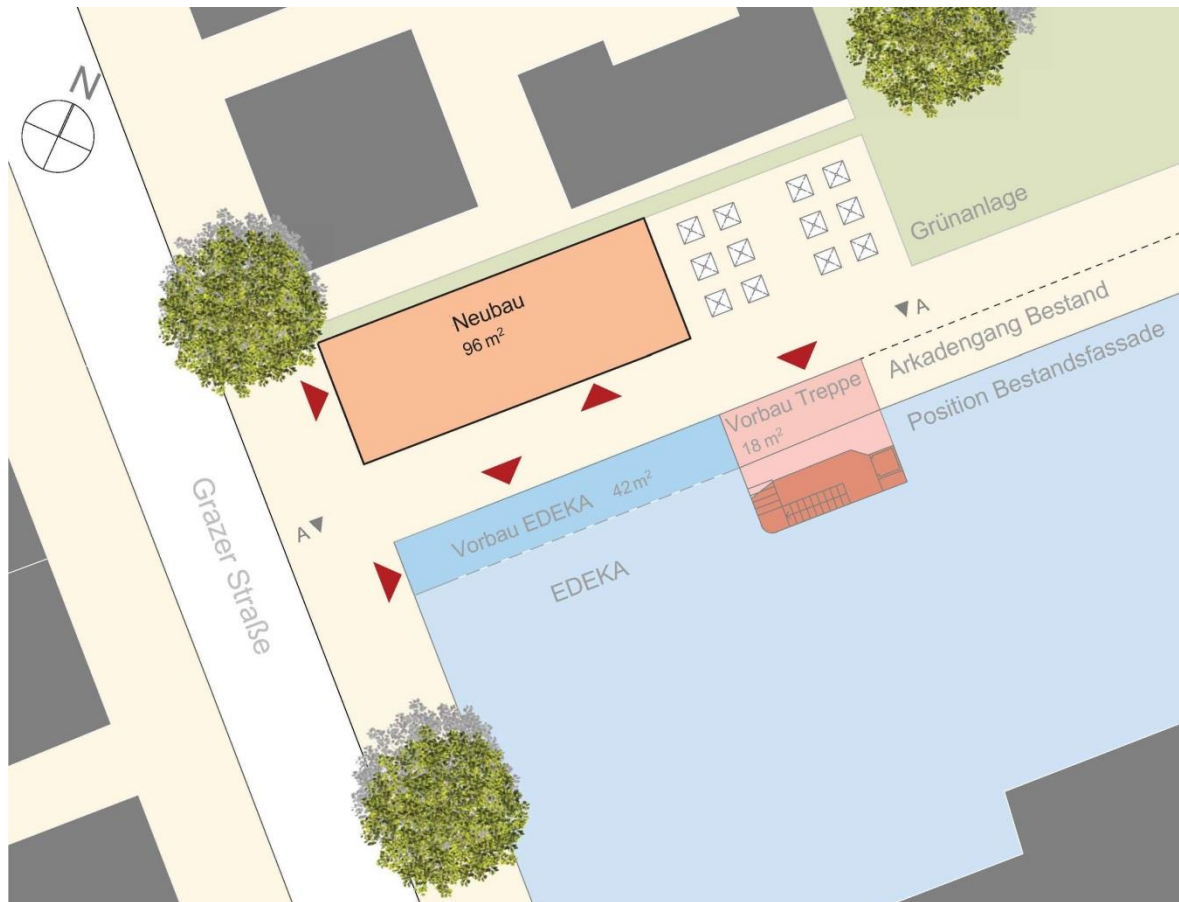
Für diese Phase gab es eine klare Abgrenzung zur Realisierungsplanung. Die Leitideen sollten lediglich insoweit ausgearbeitet werden, dass einerseits die Bedingungen zur Umsetzung erkennbar werden, und andererseits der Nachweis erbracht wird, dass es auch städtebaulich und funktional möglich ist, die Leitideen umzusetzen. Dabei sind die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen sehr unterschiedlich. Im Burgenlandzentrum besitzt die LH Stuttgart Eigentumsanteile, sodass hier ein entsprechendes Einflusspotenzial gegeben ist. Das Bülow-Center ist im privaten Einzeleigentum, sodass der Eigentümer selbst entscheiden kann, ob der Vorschlag umgesetzt werden soll. Da der Löwen-Markt aus einer Eigentümergemeinschaft besteht, gibt es für eine Revitalisierungsinitiative den Abstimmungszwang unter den Eigentümer*innen, was u.U. ein langwieriger Prozess sein kann. Insofern sind die nachfolgenden Konzeptstudien als Vertiefung der Leitideen zur weiteren Entscheidungsfindung und nicht als konkrete Planung, schon gar nicht als Architekturvorschlag zu verstehen; beides war auch von vornherein so nicht vorgesehen. Zwar besteht der Anspruch, dass die Revitalisierungsideen im Rahmen des vorhandenen Planungsrechts umgesetzt werden können, garantiert ist dies jedoch nicht, da sich im Verlauf der Realisierungsplanung herausstellen kann, dass eine Bauleitplanung sinnvollerweise eine Umsetzung verbessern bzw. vereinfachen kann.

8.1 FEUERBACH - BURGENLANDZENTRUM

8.1.1 Leitidee: Neues Entree zum Burgenlandzentrum

Die wesentliche Zielsetzung für das Burgenlandzentrum war die Verbesserung der „Wahrnehmung“ durch eine Aufwertung des (halb)öffentlichen Raumes und der Zugänge - fußläufig und mit dem Individualverkehr. Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich der Lebensmittelmarkt - sofern erforderlich - maßvoll erweitern, zumindest den Eingangsbereich attraktiver gestalten kann. Im Weiteren befasst sich das neue Konzept insofern vor allem mit der Verbesserung des Auftritts nach außen. Grundvoraussetzung für eine Umsetzung ist der Erwerb des sanierungsbedürftigen Gebäudes Grazer Straße 36.

Abb. 26: Neues Entrée Burgenlandzentrum

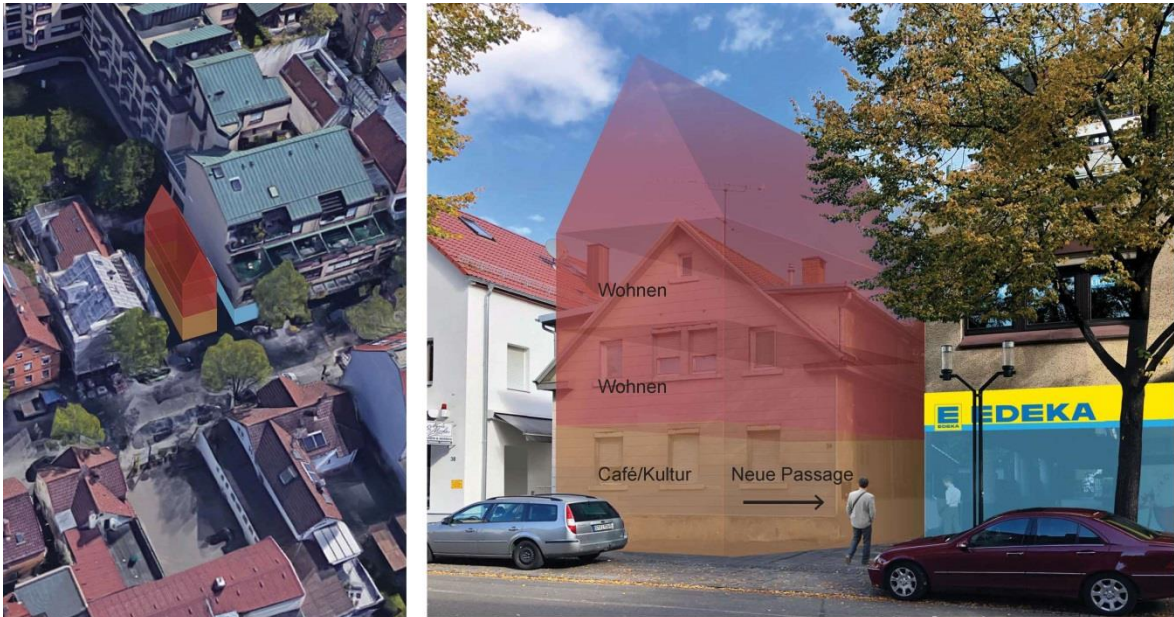


8.1.2 Nutzungskonzept

Das aktuelle Nutzungskonzept im Burgenlandzentrum selbst soll nicht verändert, ggf. im Gebäude räumlich neu strukturiert werden. Dies betrifft insbesondere die Verortung und Zugänglichkeit der Stadtteilbibliothek. Die Möglichkeit, den Innenhof beispielsweise für einen Lesegarten der Bibliothek zu nutzen, müsste noch untersucht werden.

Das vorhandene Nutzungsspektrum soll durch ein zusätzliches Café/ Kulturangebot im Neubau und durch weitere Wohnungen in den Obergeschossen des Neubaus ergänzt werden.

Abb. 27: Bauliche Entwicklungsperspektive



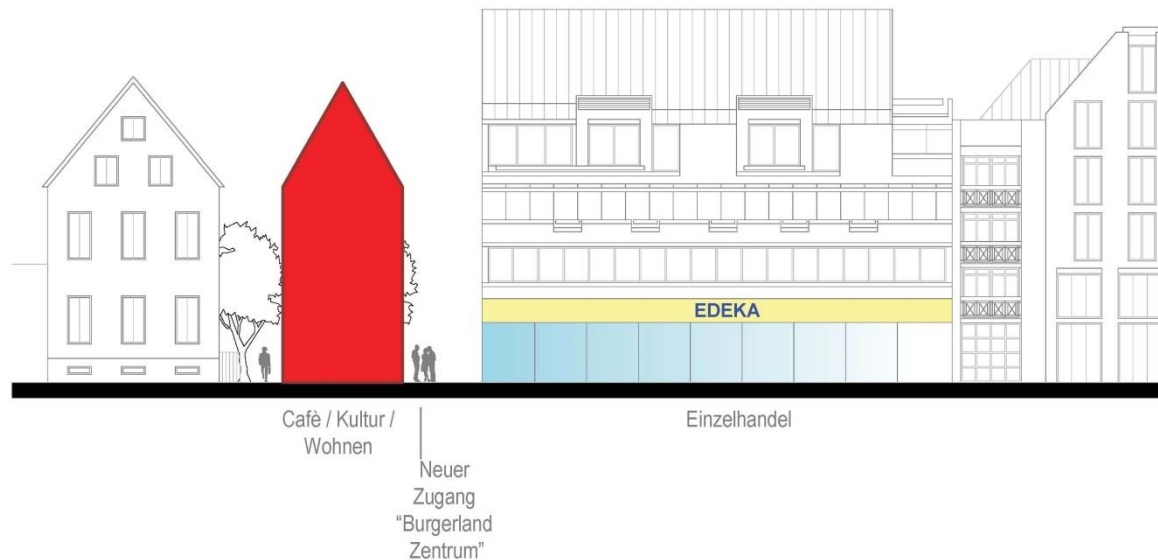
Quelle: Bearbeitung Foto LH Stuttgart

8.1.3 Baulicher Entwicklungsansatz

Eine wesentliche Voraussetzung für dieses Konzept ist der Erwerb des Gebäudes Grazer Straße 36 durch die LH Stuttgart und der Abriss dieses stark sanierungsbedürftigen Wohngebäudes, damit in neuer Kubatur ein Neubau im Sinne des Gesamtkonzeptes entstehen kann. Dies bedeutet konkret, dass die überbaubare Grundfläche auf dem Grundstück Grazer Straße 36 nur so erfolgen kann, dass zwischen dem (erweiterten) Lebensmittelmarkt und dem Neubau ein attraktiver Freiraum entsteht, der dann durch das Verschmelzen mit dem bestehenden Durchgang einen neuen Freiraum schafft, um einerseits einen neuen und attraktiven Zugang zum Burgenlandzentrum und andererseits Außenfläche für das neue EG-Angebot zu bilden.



Abb. 28: Neues Entrée Burgenlandzentrum und Neubau Grazer Straße 36



*zzgl. 25% GU-Kosten

8.2 VAIHINGEN - BÜLOW-CENTER

8.2.1 Leitidee: Neubau eines Hotels bzw. Dienstleistungszentrums

Beim Bülow-Center stellt sich die Frage der Revitalisierung der jetzigen Gebäude- und Nutzungsstruktur nicht. Anstatt eines Ladenzentrums sollte hier ein zusätzliches Angebot vor allem für standortaffine (Umgebung Daimler Global Training Center) Dienstleistungen und ein Hotel/ Übernachtungsangebot entstehen. Damit wird die Südseite der Hauptstraße in Abgrenzung zum Einzelhandelsstandort der Vaihinger Innenstadt funktional eindeutig als Dienstleistungsbereich positioniert und entsprechend ergänzt.

8.2.2 Nutzungskonzept

Auf der planungsrechtlichen Grundlage (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Haupt-/ Vollmoellerstraße) in Verbindung mit o. g. Zielsetzung für diesen Standort ergeben sich die möglichen Nutzungskonzepte:

Ein mögliches Hotel erstreckt sich üblicherweise über mehrere Geschosse, sodass die Erdgeschossnutzung dem Hotelbetrieb zugeordnet wird, die im Wesentlichen aus Empfangsbereich und Gastronomie bestehen wird. Möglicherweise werden hier noch Räumlichkeiten für ein kleineres Tagungsangebot bereitgestellt. Denkbar wäre auch, dass sich

die Gastronomie über das ganze EG erstreckt und somit der Empfangsbereich mit Rezeption des Hotels im OG angesiedelt wird.

Anstatt eines Hotels wäre auch ein sich über mehrere Geschosse erstreckendes Büro- und Dienstleistungsgebäude denkbar, das im EG von einem Gastronomieangebot besetzt wird. Ergänzend könnte es in den oberen Geschossen auch Wohnungen - diese vorzugsweise im obersten Geschoss - oder ein Boardinghaus geben.

Abb. 29: Nutzungskonzeption Bülow-Center EG – 3. OG

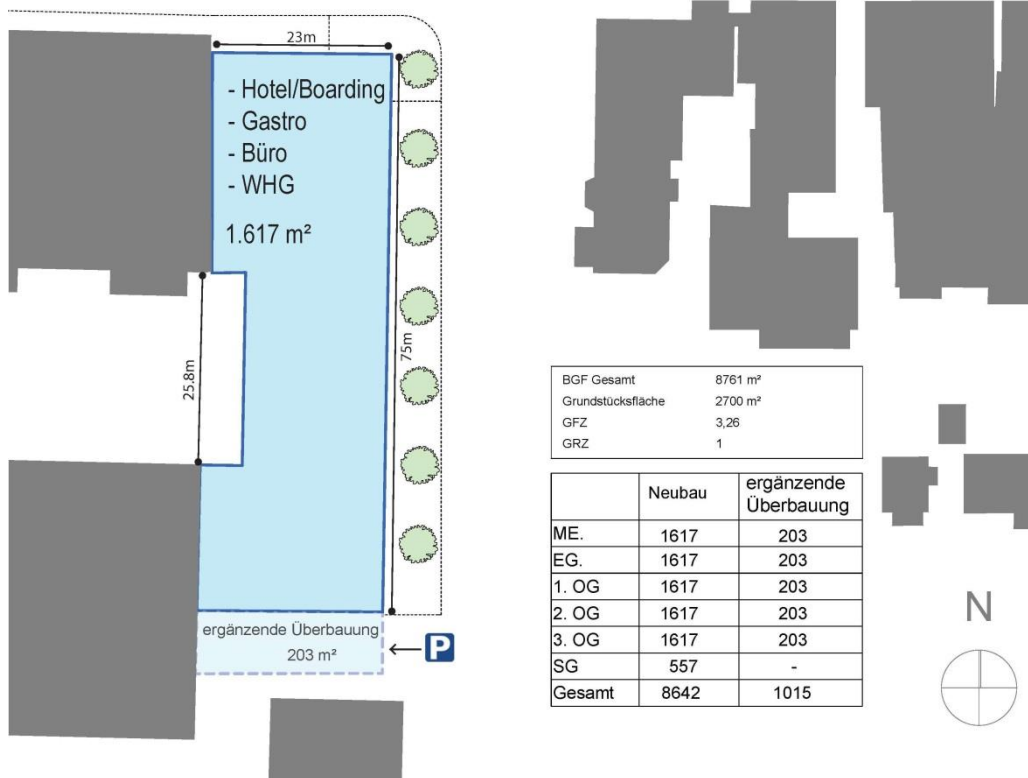


Abb. 30: Nutzungskonzeption Bülow-Center SG



8.2.3 Baulicher Entwicklungsansatz

Auf Grund des neuen Nutzungskonzeptes und eines dafür notwendigen Neubaus ergibt sich die Architekturkonzeption aus dem städtebaulich-architektonischen Umfeld. Das bestehende Gebäude kann in diesem Kontext nicht konzeptleitend sein.

Gemäß den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans kann sich ein neues Gebäude an dem Maßstab des benachbarten Daimler Global Training Centers und an den Kubaturen der Gebäude entlang der westlichen Seite der Robert-Koch-Straße baulich orientieren. Dabei ist festgesetzt, dass mit Rücksicht auf die Gebäudemaßstäbe auf der östlichen Seite der Robert-Koch-Straße die Gebäudehöhe nach Süden geringer ausfällt als unmittelbar an der Hauptstraße. Die Ziele des Bebauungsplans zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Straßenraums an der Robert-Koch-Straße durch die Herstellung bedarfsgerechter Querschnitte für Fußgänger und Radfahrer mit breiteren Vorzonen für straßenbegleitende Baumstandorte, müssen bei einer Neubepanung des Grundstücks beachtet werden und können für die dargestellten Nutzungskonzepte auch eine Standortqualität darstellen. Zu beachten sind die architektonisch-funktionalen Rahmenbedingungen, die für ein Hotel notwendig sind.

Ob und in welcher Form Wohnnutzungen angeboten werden sollen, ergibt sich aus einer entsprechenden Detailplanung.

Abb. 31: Bauliche Entwicklungsperspektive



Quelle: Bearbeitung Foto LH Stuttgart

8.3 WEILIMDORF - LÖWEN-MARKT

8.3.1 Leitidee: Umstrukturierung zu einem Nahversorgungs- und Kultur-/ Verwaltungszentrum

Das Einkaufszentrum Löwen-Markt sollte eine zentrumsbildende Funktion übernehmen. Dies zeigt sich auch daran, dass der Zugang zur Stadtbahn bzw. von der Stadtbahn ins Stadtteilzentrum durch den Löwen-Markt geführt wurde. Die zentrumsbildende Funktion ergibt sich allerdings auch durch das quantitative Einzelhandelsangebot, welches im Löwen-Markt möglich ist. Ungeachtet der Umnutzungskonzeption wird der Löwen-Markt auch weiterhin eine Nahversorgungsfunktion haben, da er die größte zusammenhängende Verkaufsfläche in Weilimdorf und ein Frequenzbringer ist. Diese bedeutende Funktion soll durch die Revitalisierungskonzeption nicht nur erhalten, sondern durch eine stärkere Profilierung des Handelsangebotes und der Ergänzung mit wichtigen öffentlichen Dienstleistungen weiter ausgebaut werden.

Städtebaulich soll durch die Revitalisierung das Einkaufszentrum Löwen-Markt stärker im Stadtraum präsent sein und diesen auch räumlich qualifizieren, ohne die aktuelle städtebauliche Situation grundsätzlich in Frage zu stellen. Es soll allerdings die Option bestehen,

den Stadtraum langfristig, falls erforderlich und möglich, stärker im Sinne einer städtischen Mitte fortzuentwickeln und funktional zu verdichten.

Abb. 32: Neues Geschäfts-, Verwaltungs-/ Kulturgebäude Löwen-Markt



Quelle: eigene Bearbeitung google-maps

8.3.2 Nutzungskonzept

Die zentralen Elemente des Nutzungskonzepts bestehen im Wesentlichen aus der Konzentration des Einzelhandelsangebotes mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot (insb. Lebensmittelvollsortiment und -discounter) im Basement und im Erdgeschoss (vom Löwen-Markt aus betrachtet) und öffentlichen Nutzungen in den oberen Geschossen. Letztere können entweder aus kulturellen und/ oder sozialen Einrichtungen sowie Bestandteilen des Rathauses bestehen.

Weitere Bausteine wie weitere zukunftsfähige Einzelhandelsangebote, Gastronomie und ggf. Büronutzungen ergänzen das Schwerpunktangebot.

Abb. 33: Neues Nahversorgungs- und Quartierszentrum Löwen-Markt Basement

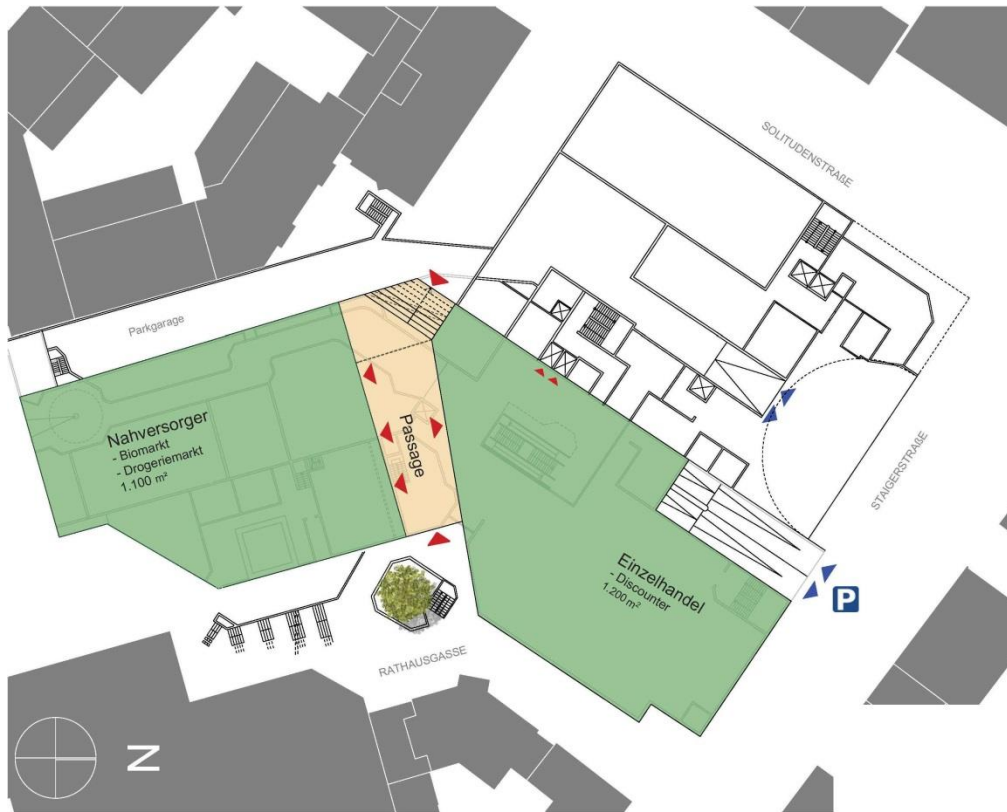


Abb. 34: Neues Nahversorgungs- und Quartierszentrum Löwen-Markt EG



Abb. 35: Neues Nahversorgungs- und Quartierszentrum Löwen-Markt OG

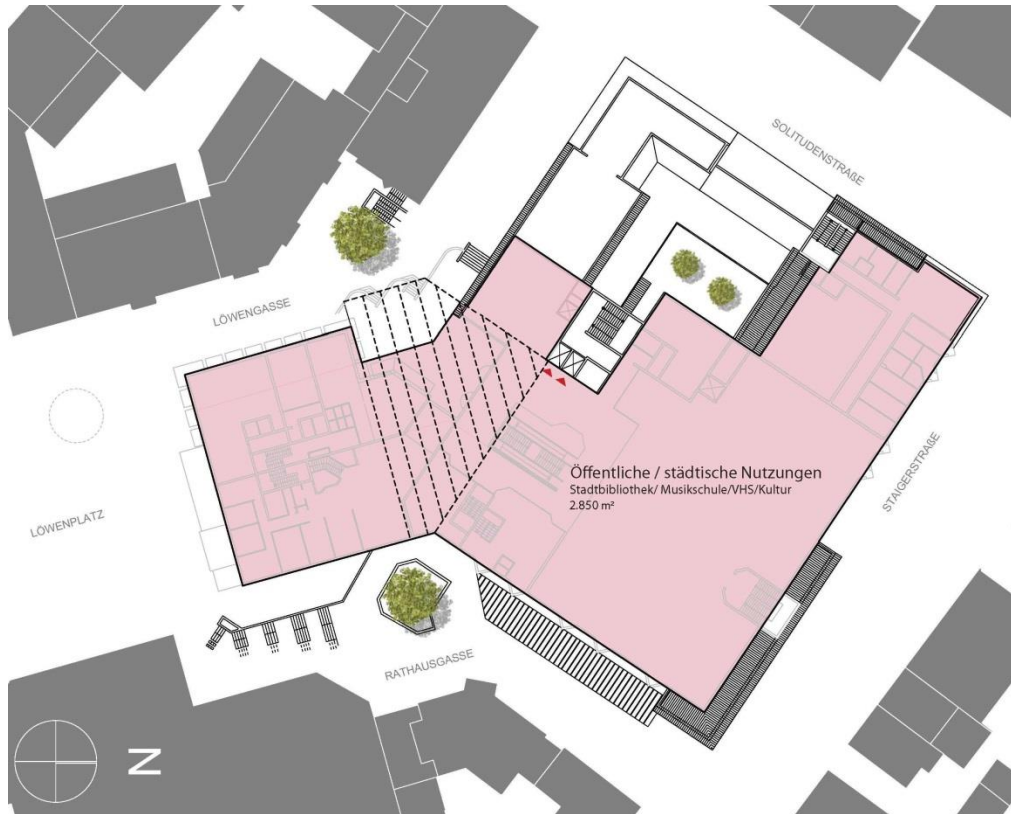


Abb. 36: Neues Nahversorgungs- und Quartierszentrum Löwen-Markt weiteres OG



8.3.3 Baulicher Entwicklungsansatz

Die konkrete Ausgestaltung der Nutzungskonzeption für den Einzelhandel ist letztlich abhängig von den Mieterbedürfnissen und der Feinkonzeption des Einkaufszentrums. Dasselbe gilt natürlich auch für die Verortung der öffentlichen Einrichtungen. Insofern ist die innere bauliche Ausgestaltung des Einkaufszentrums abhängig von den späteren Nutzeransprüchen. Ähnliches gilt für die Einrichtung von möglichen öffentlichen Nutzungen, wie z.B. Stadtteilbibliothek oder VHS.

Wichtig ist allerdings, dass die zentralen Angebote nicht dispers über Nebeneingänge, sondern zentral angesprochen werden. Nur bei einem zentralen Zugang zum Einkaufszentrum vom Platzbereich Löwen-Markt aus kann dieses Einkaufszentrum seine funktionale Bedeutung für das Stadtteilzentrum durch die Bündelung von Frequenzen entfalten. Der Löwen-Markt in seiner Architektursprache sollte den heutigen Vorstellungen baulich/gestalterisch angepasst werden, allerdings ohne dabei den Maßstab des Stadtteilzentrums Weilimdorf neu definieren zu wollen.

Abb. 37: Bauliche Entwicklungsperspektive



Quelle: Bearbeitung Foto LH Stuttgart



9. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG ZUR WEITEREN VORGEHENSWEISE

Die Untersuchung der ausgewählten Immobilien hat eine sehr unterschiedliche funktionale Situation der Immobilien selbst und ihrer Bedeutung für die Stärkung der jeweiligen Stadtteilzentren erbracht. Dies hat naturgemäß etwas mit der aktuellen immobilienwirtschaftlichen und der städtebaulich-funktionalen Situation der jeweiligen Immobilie, aber auch mit der spezifischen Lage der Immobilie im Zentrum zu tun.

Es ist in dieser Untersuchung auch klar geworden, dass ohne die Bereitschaft, wenn nötig auch umfassende Lösungen zu verfolgen, ein Revitalisierungsbestreben bestenfalls in der Symptombehandlung mündet, die möglicherweise die negative Situation nicht verbessert, sondern bestenfalls auf dem bestehenden Niveau manifestiert. Des Weiteren müssen ggf. auch weitere Handlungsfelder bearbeitet werden, die in der kommunalen Kompetenz liegen; dies reicht von der Anpassung der Bauleitplanung bis hin zum Immobilienerwerb.

Deutlich wurde auch, dass die LH Stuttgart, sofern sie kein eigenes Eigentum in der Immobilie besitzt, bestenfalls Impulsgeberin einer Standortrevitalisierung sein kann. Im Verlauf des gutachterlichen Prozesses bestätigte sich die Erkenntnis, dass die Revitalisierung privater Immobilien, die für die Stadt- und Quartiersentwicklung von besonderer Bedeutung sind, nur gemeinsam mit den Eigentümer*innen funktionieren kann. Insofern muss auf die Kommunikationsstrategie mit den Eigentümer*innen ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Einerseits müssen diese auch eine Revitalisierungsnotwendigkeit und einen möglichen positiven wirtschaftlichen Effekt erkennen, andererseits müssen die strategischen Vorteile für die Eigentümer*innen transparent gemacht werden. Insofern muss zur Kommunikationsvorbereitung seitens der LH Stuttgart geklärt werden, welchen Beitrag sie im Fall einer Revitalisierung der Immobilie leisten will und kann. Dies kann von einer spezifischen Projektförderung bis hin zu städtebaulich-gestalterischen und planungsrechtlichen Maßnahmen reichen.

Für die hier exemplarisch bearbeiteten Immobilien bedeutet dies, dass zur weiteren Bearbeitung der Kontakt mit den Eigentümer*innen vertieft werden muss, um zu klären, ob die Bereitschaft besteht, den gutachterlichen Empfehlungen dem Grunde nach zu folgen. Eine positive Rückmeldung vorausgesetzt, beginnt die Phase der Projektentwicklung durch Eigentümer*innen oder Beauftragte. Diese beinhaltet mindestens folgende Schritte:

- Eigentumsrechtliche Klärung; ggf. Gebäude-/ Grundstückserwerb durch die LH Stuttgart, Bsp. Schwabenbräu⁹
- Mieteransprache der bestehenden Mieter und von potenziellen Mietern,
- funktionales Feinkonzept,
- Abklärung der baulichen und sonstigen Bedürfnisse der bestehenden/ potenziellen Mieter,
- Klärung der bau-/ planungsrechtlichen Rahmenbedingungen,
- Umbau-/ Neubauplanung,
- Abstimmungen mit der LH Stuttgart, sofern ein Eingriff in den bestehenden Stadtraum geplant wird,
- Abstimmung der privaten Planungen mit denen im öffentlichen Raum.

Parallel zur eingeleiteten Projektentwicklung muss die Kommunikation mit der Politik und Bürgerschaft erfolgen, sofern es zur Umsetzung politischer Beschlüsse bedarf (z.B. Bauleitplanung, Investitionen in den öffentlichen Raum).

Da die hier untersuchten nur eine Auswahl der potenziell revitalisierungsnotwendigen Ladenzentren bzw. stadtentwicklungsplanerisch relevanten Immobilien darstellt, sollten für die zukünftige Befassung mit vergleichbaren Immobilien gewonnene Erkenntnisse genutzt werden:

- Welche Immobilien sind aus stadtentwicklungs-, stadtplanerischer und stadtsanierungsrechtlicher sowie aus städtischer Sicht relevant? Eine gemeinsame Haltung innerhalb der planenden Verwaltungsbereiche ist zwingend, um potenzielle Standortentwicklungen zielführend zu verfolgen.
- Bestehen die nötigen Kapazitäten, um die kommunalen Begleitaufgaben bewältigen zu können? Es wäre unglücklich, die Immobilieneigentümer*innen zu aktivieren und anschließend keine Umsetzungsbegleitung bereitstellen zu können.
- Wie sehen die stadtplanerischen Rahmenbedingungen und Unterstützungsmöglichkeiten aus? Diese müssen zunächst verwaltungsintern, aber auch hinsichtlich der Kommunikation mit den Immobilieneigentümer*innen eindeutig geklärt werden.

⁹ Grundstückserwerb durch die LH Stuttgart ist zwischenzeitlich erfolgt.



- Wann werden welche Akteure mit welchen Informationen eingebunden? Wie soll ein inhaltliches und zeitliches Kommunikationskonzept aussehen? Das Kommunikationskonzept muss im Hinblick auf die verschiedenen Akteure entwickelt werden, da diese auch unterschiedlich anzusprechen sind.
- Wann ist welches Ergebnis zu erwarten? Der inhaltliche und zeitliche Zielpunkt für einen vergleichbaren Prozess sollte weiter gehen, als es in dieser Untersuchung möglich war, um mit den beteiligten Akteuren frühzeitig zu erwartende Ergebnisse abzustimmen und eine realistische Erwartungshaltung zu ermöglichen.
- Wie hoch wird der Aufwand für die Konzeptentwicklung und Prozessbegleitung eingeschätzt? Unwägbarkeiten einer Projektkonzeption und einer Prozessbegleitung müssen von vornherein in der Kalkulation/ Aufwandsabschätzung (verwaltungsintern und ggf. zusätzlich extern) eingeplant werden.

Dieses Projekt hat die Herausforderungen aufgezeigt, die bei einer Revitalisierungsoffensive auftreten/ auftreten können. Mit Abschluss dieses Projektes liegen nicht nur Konzeptstudien für einzelne in die Jahre gekommene Ladenzentren, sondern auch ein grobes Vorgehensschema für ein Handlungsprogramm „Revitalisierung von (Handels)immobilien“ vor, das es der Stadtplanung, Stadtentwicklung und Stadtsanierung ermöglicht, weitere Revitalisierungsprozesse inhaltlich und kommunikativ anzustoßen.

10. FAZIT

Die Initiative der Stadt Stuttgart, sich als Kommune mit den in die Jahre gekommenen Einkaufszentren und Ladenzentren zu beschäftigen, hat sich als sehr wichtig herausgestellt. Die Einkaufs- und Ladenzentren sind vielfach bedeutender Bestandteil der Stadtteilzentren und umliegenden Stadtquartiere. Verliert ein Einkaufs- und Ladenzentrum aufgrund ausbleibender Investitionen an Nachfrage, hat dies in der Regel erhebliche Auswirkungen auf das gesamte Stadtteilzentrum und die angrenzenden Stadtquartiere.

Es hat sich gezeigt, dass die Handlungsstrategie zur Revitalisierung von Einzelhandels- und Ladenzentren von den jeweiligen Eigentumsverhältnissen abhängig ist. Während Einzeleigentümer*innen vielfach eine klare Zukunftsvorstellung für Ihre Immobilie (dies kann auch der zeitnahe Weiterverkauf bei gleichzeitiger (Einfach-)Modernisierung und Neuvermietung sein), muss sie bei einer WEG-Gesellschaft erst hergestellt werden. Es ist schon heute absehbar, dass in einzelne der im WEG-Eigentum befindlichen Einkaufs- und Ladenzentren nicht mehr grundlegend investiert wird, da ein Konsens der (zersplitterten) WEG-Gemeinschaft unrealistisch ist. Hier kommt der Stadt als Impulsgeber, Moderator oder im Einzelfall als Ankäufer eine besondere Bedeutung zu.



Für einige der in die Jahre gekommenen Einkaufs- und Ladenzentren sind grundlegende Veränderungen und radikale Lösungen notwendig, um zu einer nachhaltigen Revitalisierung zu kommen. Diese Immobilien verlangen die grundlegende Neustrukturierung oder sogar den Abriss und Neubau. Abriss und Neubau bzw. grundlegender Umbau rechnen sich betriebswirtschaftlich nicht in jedem Falle. Die Stadt muss in solchen Fällen klären, ob und wie sie die Revitalisierung unterstützen kann. Dies kann von einer spezifischen Projektförderung über die Anmietung von Flächen für städtische Einrichtungen bis hin zu städtebaulich-gestalterischen und planungsrechtlichen Maßnahmen reichen.

Dabei gilt: Die Revitalisierung privater Immobilien, die für die Stadt- und Quartiersentwicklung von besonderer Bedeutung sind, kann nur gemeinsam mit den Eigentümer*innen funktionieren. Insofern muss auf die Kommunikationsstrategie mit den Eigentümer*innen ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Gleichzeitig ergibt sich erst durch eine kombinierte Vorgehensweise und eine abgestimmte Entwicklung der Immobilien selbst sowie der umgebenden öffentlichen Räume ein funktionaler und stadtgestalterischer Mehrwert.

Mit dem Investitionsfonds „Stadtteilzentren KONKRET“, mit einzelnen förmlich festgelegten Stadtsanierungsgebieten und dem vollzogenen Wandel der städtischen Grundstückspolitik hin zu einem aktiven Ankauf besteht ein angemessener Handlungs- und Investitionsrahmen für die Unterstützung der Objekte und ihres räumlichen Umfelds. Der Ankauf der Schwabenbräu-Passage in Bad Cannstatt durch die Stadt ist ein positives Beispiel des städtischen Handelns zugunsten der Not leidenden Stadtteilzentren.