

Stuttgart, 30.03.2017

Modellprojekt Gewerbegebietsmanagement SynergiePark PLUS (Planen, Lenken, Umsetzen, Stärken)

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	28.04.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	02.05.2017
Bezirksbeirat Vaihingen	Kenntnisnahme	öffentlich	02.05.2017
Bezirksbeirat Möhringen	Kenntnisnahme	öffentlich	17.05.2017

Bericht

Der SynergiePark Stuttgart ist mit über 20.000 Beschäftigten, ca. 120 ha Fläche und über 600 Betriebsstätten das größte Gewerbegebiet in der Landeshauptstadt Stuttgart und eines der größten Gewerbegebiete im Land. Das Gebiet strahlt über die Grenzen der Landeshauptstadt hinaus aus und ist für die Wirtschaftskraft der Region Stuttgart von herausragender Bedeutung. In dem Gebiet agieren zahlreiche Unternehmen von Weltruf. Im Gebiet besteht eine dynamische Nutzungsentwicklung insbesondere durch die geplanten Ansiedlungen der Allianz Lebensversicherungs-AG und der Daimler AG, die zu einem erheblichen Zuwachs an Arbeitsplätzen führen.

Die betrieblichen Investitionen und Investitionsabsichten stoßen im Gebiet an Grenzen, wenn die städtische Infrastruktur nicht modernisiert wird oder mitwächst. Die Verlängerung der U12 nach Dürtlewang und der geplante Regionalbahnhof am Bahnhof Vaihingen sind erste beachtliche Investitionen zur Erweiterung der Infrastruktur und Verbesserung der Mobilität. Weitere verkehrliche Maßnahmen werden in dem in Arbeit befindlichen Verkehrsstrukturplan für den gesamten Stadtbezirk Vaihingen konzipiert.

Trotz des großen Flächendrucks in der Landeshauptstadt Stuttgart, der guten Lage im Stadtgebiet und aktuellen Ansiedlungen und Entwicklungen besteht teilträumlich Bedarf nach Erneuerung und Aktivierung. Das Erscheinungsbild des Gebietes ist bezüglich der öffentlichen Räume und Gebäude an manchen Stellen in die Jahre gekommen. Ebenso entspricht die aktuelle infrastrukturelle Ausstattung nur teilweise den Anforderungen der Unternehmen und ihrer Mitarbeiter/-innen. Die bisherigen städtebaulichen Aufwertungs- und Aktivierungsinitiativen und das bereits in einzelnen Sektoren erfolgreich agierende Gebietsmanagement der Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e. V. (WIV) stoßen aufgrund der starken Veränderungen an Grenzen. Der Veränderungsprozess soll noch aktiver gestaltet werden. Durch den intensiven Dialog öffentlicher und privater Akteure im Gebiet und durch eine strategische Vernetzung von Einzelprojekten sollen Fehlentwicklungen vermieden, eine städtebauliche Qualifizierung eingeleitet, innovative Wege

zur Steigerung der Flächeneffizienz beschritten sowie ein betriebliches Mobilitätsmanagement gefördert werden.

Im Rahmen der Bearbeitung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) wurden Leitprojekte zur Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbestandorten herausgearbeitet, die ein aktives Handeln der Stadt erfordern. Eine besondere Priorität kommt dabei dem Aufbau eines Gebietsmanagements in ausgewählten Gewerbequartieren zu. Das Gebietsmanagement soll u. a. der Verbesserung und Modernisierung der Infrastruktur, der Aufwertung des Erscheinungsbildes, der Aktivierung von suboptimal genutzten Flächen sowie der Intensivierung des Austauschs zwischen Unternehmen, Immobilieneigentümern und Stadtverwaltung dienen.

Modellprojekt Gewerbegebietsmanagement SynergiePark PLUS

Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung hat in Zusammenarbeit mit der Abteilung Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart, der Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart (WIV) und mit Begleitung des Instituts für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen das Modellprojekt Gewerbegebietsmanagement SynergiePark PLUS (Planen, Lenken, Umsetzen, Stärken) entwickelt und einen Antrag auf Förderung aus dem Landesprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ gestellt. Das Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg hat für das ämterübergreifende Modellprojekt einen Zuschuss in Höhe von ca. 40.000 Euro bewilligt. Projektpartner sind die Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie die Abteilung Wirtschaftsförderung) und die Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart (WIV).

Durch flankierende, kooperativ zu erarbeitende Maßnahmen werden vorhandene Ansätze eines Gebietsmanagements weiter vernetzt, verstetigt und in ihrer Wirkung, insbesondere bei der Anpassung der Infrastruktur, der Intensivierung des betrieblichen Mobilitätsmanagements, der Aufwertung der öffentlichen Räume und der Flächenaktivierung, verstärkt. Hiermit wird ein wesentlicher Beitrag zur Flächeneffizienz und damit zum Flächensparen geleistet.

Zeitgleich zur Vorbereitung und Entwicklung des Gebietsmanagements wird vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Abteilung Verkehrsplanung) ein Verkehrsstrukturplan für den gesamten Stadtbezirk Vaihingen erstellt, der Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung des Gewerbegebietes, zum Umweltverbund, zum ruhenden Verkehr und zum betrieblichen Mobilitätsmanagement enthält sowie die Mobilitätskonzepte der neuen Ansiedlungen berücksichtigt. Ein Teil dieser Maßnahmen wird direkt in das Gebietsmanagement einfließen.

Das Modellprojekt ist auf zwei Jahre ausgelegt und umfasst zwei Projektphasen:

- Phase 1 (Analysephase) - Oktober 2016 bis Mitte 2017,
- Phase 2 (Konzeptphase) - Mitte 2017 bis Juni 2018 (mit Übergang zur Umsetzung).

Es wurde eine Steuerungsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der folgenden Institutionen etabliert:

- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Abteilungen Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung Filder und Verkehrsplanung) sowie die Abteilung Wirtschaftsförderung
- Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e. V. (WIV) und
- Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen.

Das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) wurde mit der Bearbeitung ausgewählter Projektbausteine beauftragt. In einem dialogischen Verfahren unter breiter Einbeziehung öffentlicher und privater Akteure sollen in den folgenden Handlungsfeldern konkrete Fortschritte erzielt werden:

1. Gewerbeflächenmanagement

Die Erhöhung der Flächeneffizienz ist eines der zentralen Themen der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart. Im SynergiePark sollen dementsprechend Potenzialflächen mit Entwicklungshemmnissen auf Basis des bestehenden Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart (NBS) aktiviert und neue Handlungsspielräume für ein präventives städtisches Liegenschaftsmanagement erarbeitet werden. Dies setzt eine Intensivierung der Zusammenarbeit von Stadtverwaltung, privaten Akteuren und Unternehmen voraus, können Chancen und Entwicklungen am Standort frühzeitig erkannt und aktiv begleitet werden.

Während in der Analysephase u. a. bestehende Flächenpotenziale untersucht und im Kontext aktueller Projektentwicklungen bewertet sowie erste Überlegungen zur Aktivierung von untergenutzten Arealen erarbeitet werden, erfolgt in der nachfolgenden Konzeptphase eine vertiefende Bearbeitung der identifizierten Schwerpunkte.

Ein weiterer Baustein ist das betriebliche Mobilitätsmanagement. Die intensiven Bemühungen der Stadtverwaltung zum Ausbau des betrieblichen Mobilitätsmanagements werden eng mit dem beabsichtigten Gewerbeflächenmanagement verzahnt. Dies gilt auch für die angestrebte Ertüchtigung der Infrastruktur.

2. Städtebauliche Qualifizierung

Mit der angestrebten städtebaulichen Qualifizierungsperspektive für den SynergiePark soll einerseits der betrieblichen Entwicklungsdynamik der erforderliche Raum gegeben werden, andererseits die Flächeneffizienz unter Berücksichtigung von energetischen, grünordnerischen und klimatischen Aspekten nach Möglichkeit gesteigert werden. Erschließungssysteme, Grundstückszuschnitte und bau- und planungsrechtliche Festsetzungen sind flexibel und nachhaltig auszulegen, zugleich soll ein Bewusstsein für städtebauliche und architektonische Qualität gefördert werden. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der verkehrlichen und sonstigen infrastrukturellen Rahmenbedingungen des Standortes. Zur Darstellung von Potenzialen und Konflikten wird hierzu in der Analysephase ein Entwicklungsplan erstellt.

In der Konzeptphase soll der nachhaltige Umbau ausgewählter Teilquartiere (unter Berücksichtigung der Aspekte Grundstückseigentum, Akteurskonstellation, Wirtschaftlichkeit und Impulswirkung) näher untersucht und der Dialog mit Grundstückseigentümern und weiteren Akteuren angestoßen werden. Im Hauptfokus stehen hier die Straßen Am Wallgraben und Industriestraße, die in Kooperation mit den angrenzenden Unternehmen und Eigentümern als „Gewerbeboulevard“ entwickelt werden sollen.

3. Akteursdialog und Aufbau eines Gewerbegebietsmanagements

Um bestehende Aktivitäten zu verstetigen und zu vertiefen, Kontakte zwischen gebietsrelevanten Akteuren aufzubauen und zu intensivieren, zugleich Handlungsfelder zu identifizieren und die Umsetzung von Maßnahmen voranzutreiben, soll ein Gebietsmanagement aufgebaut werden. Das Modellprojekt ist als dialogisches Verfahren konzipiert. In diesem Kontext werden ausgewählte Unternehmen und Akteure im SynergiePark befragt, beraten

und für den Erneuerungsprozess im SynergiePark gewonnen. Ziel ist ein dauerhaft angelegter Dialogprozess, der insbesondere die Transparenz über Flächenbedarfe und -angebote befördern soll.

Immobilieeigentümer und Unternehmen werden u. a. über eine Projekt-Website und einen Newsletter über das Gebietsmanagement und dessen Ziele informiert. Im Projektverlauf sind zwei Gebietskonferenzen geplant. Die Gebietskonferenzen dienen u. a. dazu, Ziele und Handlungsbedarfe im Dialog mit den lokalen Akteuren zu überprüfen und zu präzisieren. Aufgaben, Organisation und Finanzierung eines dauerhaften Gebietsmanagements sollen im Rahmen des Modellprojekts überprüft und abschließend ein für den Standort geeignetes Umsetzungsmodell sowie Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Die Übertragbarkeit der Handlungsstrategie ist zum gegebenen Zeitpunkt auf vergleichbare Gewerbequartiere zu prüfen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

- Plan Projektgebiet SynergiePark PLUS - Abgrenzung

<Anlagen>