



*Produktionsstandort Neckartal*

## ERGEBNISBERICHT | AUSWERTUNG

### 1 Mit produktivem Blick auf die Stadt - Strukturwandel als Chance zur Neuorientierung von Wirtschaftsstandort und Unternehmenslandschaft

In den frühen 1990er Jahren war die Landeshauptstadt Stuttgart von massiven Arbeitsplatzverlusten betroffen (dies im Gegensatz zur Region Stuttgart), ausgelöst durch einen umfassenden und andauernden wirtschaftlichen Strukturwandel. Dieser Strukturwandel wurde ab Mitte der 1990er-Jahre von neuen Wachstumsprozessen des produzierenden Gewerbes, aber auch der Dienstleistungsbranchen begleitet. Er löste Flächenumwandlungen und Standortverlagerungen innerhalb von Stadt und Region sowie – dem bundesdeutschen Trend folgend – eine Suburbanisierung von Gewerbebetrieben aufgrund von Bodenpreisunterschieden und Flächenverfügbarkeiten für die Expansion aus.

Mit diesen Veränderungsprozessen in den Arbeitsstättengebieten Stuttgarts verbunden waren zusehends vereinzelte Qualifizierungsprozesse, die höhere bauliche Dichten, aber insbesondere auch höhere Arbeitsplatzdichten durch arbeitsplatzintensivere Unternehmen (z. B. Bürogewerbe, Dienstleistungen oder Kreativwirtschaft) nach sich zogen mit der Konsequenz, dass viele Gewerbebestände heute intensiver als früher genutzt werden. Der Verlust an Produktionsflächen wurde somit zum Teil durch einen Gewinn an Dienstleistungsflächen und eine Nutzungsintensivierung (mehr Arbeitsplätze und Umsatz pro Hektar, aber auch höheres Verkehrsaufkommen) aufgefangen.

Stuttgart zeichnet sich heute ungebrochen als innovativer Standort mit starker Wirtschaftskraft, ausgeprägter Forschungslandschaft sowie Innovationspotenzial aus. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist - gemeinsam mit der Region Stuttgart - durch einen robusten Arbeitsmarkt, ihren besonderen Branchenmix mit einer starken Investitionsgüterindustrie, ihrer Exportstärke, einem hohem Innovationspotenzial sowie durch großen Erholungswert geprägt. Ins Gewicht fallen dabei insbesondere die hohe Patentintensität, ein hoher Ingenieurs- und FuE-Beschäftigtenanteil (Forschung und Entwicklung), leistungsfähige Groß- und Mittelunternehmen in exportstarken Technologiebereichen, ein dichtes Hochschulnetz im Verbund mit außeruniversitären Einrichtungen und Förderaktivitäten im Bereich des Clustermanagements.

Die Region Stuttgart entspricht (auch heute noch) dem Typus der „vernetzten Produktionsregion“: Ein starkes und komplettes Cluster im Bereich des Automobilbaus wird ergänzt durch deutliche Clusterbildungen in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik und Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT). Wirtschaftliche Stärken der Stadt liegen in beschäftigungsintensiven Bereichen, wie den Finanzdienstleistungen, der Elektrotechnik bzw. Informations- und Kommunikationstechnologie sowie der Medien- und Kreativwirtschaft. Eine besondere Dynamik entfalten in den letzten Jahren die unternehmensorientierten Dienstleistungen, die sich stark auf die Schlüsselbranchen Automobilwirtschaft und Maschinenbau beziehen. Insgesamt ist eine deutliche Zunahme der wissens- und IKT-basierten Dienstleistungen festzustellen.

Grundsätzlich wird seitens der Stadt das Ziel verfolgt, gewerbliche Bauflächen im Sinne der Wirtschaftsförderung und einer ausgewogenen gesamtstädtischen Nutzungsbalance zu sichern. Das Stadtentwicklungskonzept Stuttgart (STEK) sieht vor, die industriellen Kerne nachhaltig zu sichern und Schwerpunkträume für die Entwicklung des Gewerbes und der Industrie zu profilieren. In einzelnen Fällen bedeutender Unternehmen wurde nicht nur die Sicherung der „industriellen Kerne“, sondern auch eine Arrondierung von Industriestandorten vorgenommen. Neben der expliziten Standortsicherung traditioneller Industrie- und Produktionsstandorte (z. B. in Feuerbach-Ost oder in Zuffenhausen-West) erfolgte an vielen Standorten eine Ansiedlung mit höherwertigem Gewerbe.

Dessen ungeachtet stehen derzeit nahezu keine größeren oder zusammenhängenden Flächen für lärmintensives Gewerbe oder mit 24-Stunden-Betrieb, die eine GI-Ausweisung erfordern, für Neuansiedlungen zur Verfügung. Insgesamt gilt daher, auch künftig das Flächen- und Standortmanagement mit den Unternehmen zu verbessern, für einzelne Problembereiche Ersatzflächen zu identifizieren und nach Möglichkeit auf Standortverlagerungen in Standortnähe hinzuarbeiten.

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

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

Vor dem Hintergrund der räumlich begrenzten Flächenkulisse und des prognostizierten Flächenbedarfs an Wirtschafts- und Gewerbeflächen im Umfang von schätzungsweise 145 Hektar bis 2030 müssen alle sich bietenden Chancen genutzt werden. Mit der **Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS)** wurden deshalb im Zeitraum 2014 - 2016 die strategischen Grundlagen für die Sicherung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbeflächen für die Stadt Stuttgart erarbeitet und Perspektiven aufgezeigt.

Die gesamtstädtische Entwicklungskonzeption – in Ausrichtung und Zielsetzung vergleichbar mit Wirtschaftsflächenkonzepten zahlreicher Großstädte in Deutschland (s. a. Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik 2018) – hat entsprechende Handlungsansätze dargelegt: die Erhöhung der Flächeneffizienz, die Förderung von Start-ups und jungen Firmen, eine erweiterte Gewerbeinfrastruktur, die Entwicklung von neuen hybriden Stadtquartieren (Wohnen und Arbeiten), Ansiedlungsmöglichkeiten für urbane Produktion, die Unterstützung von spezifischen Zielgruppen, nachhaltiger Umbau von Gewerbequartieren, Flächenentwicklungsmanagement von brachliegenden oder untergenutzten Gewerbeflächen und nicht zuletzt Gebietsmanagement von großen Gewerbequartieren.

Mit dem Prognose- und Planungshorizont 2030 sind Unwägbarkeiten verbunden. Unternehmen sind global aufgestellt oder zumindest in globale Wertschöpfungsketten eingebunden, Produktzyklen verkürzen sich weiterhin. Im Zuge der Digitalisierung werden neue Produkte und neue Geschäftsmodelle, neue Produktionsverfahren und Logistikkonzepte entwickelt. Neue Player besetzen nicht nur neue, sondern z. T. auch etablierte Märkte. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Planungszeitraum von knapp 15 Jahren lang, dementsprechend sind Handlungsansätze und Annahmen der EWS in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und im Bedarfsfall an veränderte Bedingungen anzupassen.

Stuttgart manifestiert sich heute schon in einer hochvernetzten Arbeits- und Produktionswelt. Diese Vielfalt und Bandbreite an Arbeitsstättengebieten und Wirtschaftsflächen, diese „Stuttgarter Mischung“ der „**Produktiven Stadt**“ gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln. In diesem Kontext ist auch künftig ein breites Spektrum von Wirtschaftsflächen unterschiedlicher Qualitäten zu sichern – mit dem klaren Bekenntnis zur Industrie und zur Notwendigkeit von Industriegebieten mit der Forderung nach einer „erweiterten“ Gewerbeinfrastruktur für Gründer und Kreative mit neuen Flächen für Urbane Produktion und für die Entwicklung gemischt genutzter Quartiere.

Aus dem Primat der **Innenentwicklung vor Außenentwicklung** resultiert, dass sich die weitere Entwicklung räumlich im Wesentlichen auf die bestehende Flächenkulisse beziehen muss. Hier sind v. a. Strategien zur Steigerung der Flächeneffizienz vonnöten. Die Weiterentwicklung im Bestand setzt zudem eine enge Kooperation mit den ansässigen Unternehmen bzw. Eigentümern voraus. Schwerpunkte könnten auf die Bereiche Kreativwirtschaft und Urbane Produktion gelegt werden. Dies setzt für diese Zielgruppen attraktive Flächenangebote voraus, einschließlich „kommerziell entlasteter“ urbaner Quartiere mit Freiräumen für neue Entwicklungen. Weitere Schwerpunkte könnten in der Stärkung der Wissensökonomie, der Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft und der Unterstützung von Gründern und Start-ups sowie der Bereitstellung von Gründerinfrastruktur liegen.

## **2 Zeitstufenliste Gewerbe 2018: Rahmenbedingungen**

Die Zeitstufenliste Gewerbe ist, wie auch der Arbeitsstättenatlas Stuttgart ein konzeptioneller Bestandteil der im Juni 2019 durch den Gemeinderat beschlossenen Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS). Seit der Neuaufstellung der Zeitstufenliste Gewerbe 2010 steht – parallel zur Zeitstufenliste Wohnen – in regelmäßigem Turnus eine Übersicht der gewerblich nutzbaren Flächenpotenziale so-

wie Entwicklungs- und Nachverdichtungsoptionen in Stuttgarter Industrie- und Gewerbequartieren zur Verfügung. Die Zeitstufenliste Gewerbe filtert alle Flächenpotenziale für Industrie, Gewerbe und Handwerk, aber auch für Büroflächen und Dienstleistungen, aus dem NBS-Flächenpool heraus und bringt diese in eine überschaubare Form.

In der Zeitstufenliste Gewerbe werden die planerisch aktivierbaren Gewerbeflächenpotenziale erfasst, die sich aus dem Flächennutzungsplan Stuttgart und faktischen Änderungen im Bestand ergeben. **Arbeitsgrundlage und Bezugsrahmen ist das „Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart“ (NBS).** Mit der Zeitstufenliste Gewerbe wird eine zeitliche Abfolge der Flächenaktivierung und Nutzungsintensivierung abgeschätzt, wie sie sich aus den jeweiligen Randbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten des Standorts sowie den planungsrechtlichen Verfahren ergibt. Eine flächenscharfe, rein auf Gewerbeanteile bezogene Quantifizierung der Flächenpotenziale auf Basis der Bruttogeschossfläche (BGF) ist bisher (noch) nicht möglich, da dies für jeden Standort konkrete Flächenbetrachtungen und Testentwürfe/ Volumenstudien erfordern würde.

Die Zeitstufenliste Gewerbe ist ein Instrument für die Planungsverwaltung, die Immobilienwirtschaft und die Wirtschaftsförderung. Sie dient vor allem

- der Transparenz und der Information des Gewerbe- und Büroimmobilienmarktes zu den planerisch bestimmten Gewerbeflächenpotenzialen,
- als Grundlage für das koordinierte Flächenmanagement, die Flächenrevitalisierung und die Flächenpriorisierung hinsichtlich der Bereitstellung, Aktivierung und Vermarktung gewerblich nutzbarer Areale und Gewerbeflächen(-anteile) sowie
- als Grundlage für die Fortschreibung von Fachplanungen und Förderprogrammen sowie für die Infrastrukturvorsorge von gewerblichen Schwerpunkten der Stadt.

Die Auswertung der gewerblichen Flächenpotenziale umfasst im Wesentlichen die Gebiete, die im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart als gewerbliche Bauflächen einschließlich gemischter Bauflächen für Verwaltung (MV) und gewerbeähnlicher Sonderstandorte dargestellt sind. Die Abgrenzungen wurden stellenweise um angrenzende gemischte Bauflächen arrondiert, wenn diese ebenfalls überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und im Kontext zum jeweiligen Gebiet stehen. Die engere gewerbliche Flächenkulisse – gebildet aus 82 Arbeitsstättengebieten – umfasst insgesamt ca. 1.265 Hektar.

Diese durch Gewerbenutzung geprägte Kulisse umfasst nahezu ausschließlich bereits bestehende, entwickelte Gebiete. Erweiterungsreserven auf bisher unerschlossenen Flächen gibt es kaum. Innerhalb dieser Flächenkulisse der Industrie- und Gewerbegebiete (GI, GE) und einzelner durch Verwaltung geprägter Mischgebiete befindet sich das Gros der Flächenpotenziale. Weitere gewerbliche Flächenpotenziale befinden sich meist in der Stuttgarter City oder in den geplanten Neubaugebieten im Zusammenhang mit Stuttgart 21; diese Flächen wurden in den nachfolgenden Auswertungen einbezogen.



*Gewerbequartier Wangen Nord*

## Gewerbeflächenbilanz 2013 - 2018

Im Zeitraum 2013 - 2018 wurden in Stuttgart 16 Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt, die in der Bilanz eine zusätzliche Gewerbefläche von 0,8 ha planungsrechtlich festgesetzt haben. Sieben Verfahren erbrachten gewerbliche Flächenverluste von deutlich unter einem Hektar (Ausnahme: Mö 231 Sigmaringer Straße Teil II, -20.570 qm), neun Verfahren hingegen Flächenzuwächse von deutlich unter einem Hektar (Ausnahme: Ca 283/1 Reichenbachstraße, +32.500 qm). Damit kann planungsrechtlich von einer im Wesentlichen ausgeglichenen Gewerbeflächenbilanz gesprochen werden. Bei der Betrachtung konkreter Standorte sind durch Neuansiedlungen (Allianz Campus in Vaihingen, Gewerbeflächenzugewinn von ca. 3,7 ha) und Gewerbeflächenverluste (Hansa-Areal in Möhringen, Gewerbeflächenverlust von ca. 2,9 ha) standortbezogene Veränderungen festzustellen. Beide Areale sind planungsrechtlich noch nicht gesichert. Alle anderen standortbezogenen Veränderungen (z. B. Unternehmensverlagerungen, Standortentwicklungen) fanden in der bestehenden gewerblichen Flächenkulisse statt.

### Definition „Flächenpotenzial“

Flächen werden als „Flächenpotenzial“ (bzw. Potenzialfläche) in der Logik und Systematik des NBS eingestuft, wenn diese nicht genutzt bzw. brachliegen oder eine erkennbare Unternutzung aufzeigen. Flächen müssen zudem ein Mindestpotenzial von 2.000 m<sup>2</sup> realisierbarer Geschossfläche aufweisen. Im NBS sowie in den Zeitstufenlisten werden diese Flächen so lange als „Flächenpotenziale“ geführt, bis sich eine Fläche in unmittelbarer Umsetzung bzw. im Bau befindet; anschließend werden diese Flächen dementsprechend als „im Bau“ befindlich bzw. „baufertiggestellt“ gekennzeichnet.

Flächenpotenziale sind im Übrigen nicht gleichzusetzen mit verfügbaren oder vermarktbareren Flächen. Diesbezüglich bedarf es einiger Initiative und Vorarbeiten, um diese Flächen dem Bodenmarkt zuzuführen.

Mit der Fortschreibung 2018 wurden die Zusammenstellung und die Auswertung der gewerblichen Flächenpotenziale zum Stichdatum 30.06.2018 vorgenommen. (Flächenbezogene Angaben in der Zeitstufenliste Gewerbe 2018 beziehen sich auf dieses Stichdatum, d.h. einzelne Flächen „im Bau“ könnten zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits „baufertiggestellt“ sein.)

Grundlagen für eine quantitative Auswertung der Flächenpotenziale sind zuallererst planungsrechtliche Rahmenbedingungen auf Basis des bestehenden Baurechts und der diesbezüglichen Überbaubarkeit der jeweiligen Fläche. Bei Unklarheit oder Nichtvorliegen wurde ein überschläglicher Flächenansatz über das Maß der Nutzung sowie aufgrund der räumlichen wie strukturellen Rahmenbedingungen vor Ort bestimmt. Bei größeren, teils aus mehreren Grundstücken zusammengesetzten Flächenpotenzialen ist die Quantifizierung tatsächlich verbliebener und vermarktbarer Potenziale oft mit Unschärfen versehen.

In der überwiegenden Zahl der produktionsorientierten Gewerbegebiete wird i. d. R. von einer eingeschossigen, teils großvolumigen Bebauung ausgegangen, die meist durch Verwaltung, Forschung und Entwicklung in teils mehrgeschossigen Gebäude-

trakten ergänzt wird oder werden könnte. Bei der Quantifizierung der Flächenpotenziale (insbesondere beim überschläglichen Flächenansatz bezüglich der Bruttogeschossfläche m<sup>2</sup> BGF) ist dies zu berücksichtigen. Ausnutzung und Bebauungsdichte der Areale können sehr unterschiedlich ausfallen, abhängig von betrieblichen oder unternehmensbezogenen Anforderungen. Die quantitative Auswertung orientiert sich deshalb vornehmlich an der Kennziffer „Grundstücksfläche“ (m<sup>2</sup>) und den entsprechend verfügbaren bzw. entwickelbaren Flächenkapazitäten (Annäherungswerte).

Der Kennziffer „Bruttogeschossfläche“ (m<sup>2</sup> BGF) kommt bislang nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Entsprechend wurde diese nicht ausgewertet, da bisher nicht hinreichend belastbar. Sie wird aber u. U. künftig zusehends bedeutsam bei einer Orientierung auf das Dienstleistungsgewerbe oder mehrgeschossige Büro- oder Gewerbeeinheiten. Mit der zunehmenden Tertiärisierung der Wirtschaft und der Orientierung auf zentrale, gut erreichbare Lagen wird die Bedeutung der Bruttogeschossfläche weiter zunehmen. Insbesondere in den Innenstadtbezirken und den gewerblichen Schwerpunkten der Stadt steigt der Anteil an mehrgeschossigen Gewerbeobjekten mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Diese Standorte sind künftig gesondert auf ihr Nutzungs- und Vermarktungspotenzial im Zuge der Fortschreibung des NBS (z. B. mit Hilfe von Testentwürfen) zu untersuchen.

#### Definition Zeitstufen

Die Zeitstufen definieren die kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizonte für die Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Verfügbarkeiten und planerischen Erfordernissen – von marktreifen Flächen über Flächen in Umplanung bis zur Neuprofilierung und strategischen Neuausrichtung von Flächen.

Mit der Zeitstufenliste Gewerbe 2018 wird die Einstufung der Verfügbarkeit (Zeitstufen) angepasst und diese auf vier Zeitstufen erweitert. Dies erfolgt analog den zeitlichen Anpassungen im Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) wie auch in der Zeitstufenliste Wohnen. Dadurch wird die Steuerung einer zielgerichteten Bedarfsplanung für die Nutzungen Wohnen und Gewerbe möglich.

In der **neuen Systematik** werden **vier Zeitstufen** vergeben, die von 0 (sofort, d.h. innerhalb eines Jahres verfügbar), 1 (kurzfristig, d.h. innerhalb von 3 Jahren verfügbar), 2 (mittelfristig, d.h. innerhalb von 5 Jahren verfügbar) bis 3 (langfristig, d.h. nach mehr als 5 Jahren verfügbar) reichen. Mit Beginn der Baumaßnahmen durch „Baggerbiss“ gilt die Fläche als „im Bau“. Flächen, die sich „im Bau“ befinden, gelten nicht mehr als Potenzialflächen gemäß der NBS-Systematik. Altlastensanierungsmaßnahmen gelten nicht als Baubeginn. „Baufertiggestellt“ ist ein Projekt, wenn 90% der Bebauung abgeschlossen sind. Alle drei Instrumente – das NBS, die Zeitstufenliste Wohnen und die Zeitstufenliste Gewerbe – benutzen mit der Fortschreibung 2018 dieselbe zeitliche Einteilung der Flächenverfügbarkeit.

## Kategorisierung der Zeitstufen

### **Baufertiggestellt**

Mit Ende der Bauarbeiten (Hochbau und Platz-/Straßenraum) und Beginn der Nutzbarkeit, gilt ein Potenzial als „baufertiggestellt“.

### **Im Bau (Baubeginn erfolgt)**

Mit dem Baggerbiss, oder dem Spatenstich gelten die Flächen als im Bau. Sanierungsmaßnahmen und Abbrucharbeiten werden hierzu nicht gezählt. Da diese Aspekte als Hemmnisse für die Entwicklung gesehen werden können, sind sie Bestandteil einer Potentialfläche.

### **Zeitstufe 0 – sofort entwickelbar/ bebaubar (bis 1 Jahr)**

Die Zeitstufe 0 kann als „Durchlauferhitzer“ für unmittelbar vermarktbar Flächen angesehen werden. Hier sind Gebiete erfasst, die aufgrund des vorhandenen Planungsrechts – i. d. R. ein rechtskräftiger Bebauungsplan – sofort bebaubar sind. Häufig fehlt hier noch das Baugenehmigungsverfahren oder es befindet sich in der Vermarktungsphase. Bei Gebieten in Aufsiedlung wird die „Restkapazität“ angegeben. Die Flächen werden in den Zeitstufen bis zum Baubeginn als Potenzialflächen des NBS geführt.

### **Zeitstufe 1 - kurzfristig entwickelbar/ bebaubar (1 - 3 Jahre)**

Auch in dieser Zeitstufe sind diejenigen Gebiete erfasst, die kurzfristig (d.h. innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren) bebaut und vermarktet werden können. Hier ist häufig noch ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

### **Zeitstufe 2 - mittelfristig entwickelbar/ bebaubar (3 - 5 Jahre)**

In dieser Zeitstufe sind Gebiete erfasst, die aufgrund einer anstehenden Bodenordnung und erforderlichen Bauleitplanung oder aus anderen Gründen erst mittelfristig (d.h. innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren) realisierbar erscheinen. Zu diesen Gründen zählen auch informelle Planungen (Wettbewerbe, Gutachterverfahren, Bürgerbeteiligungen, Rahmenpläne etc.), die einen längeren zeitlichen Vorlauf erfordern.

### **Zeitstufe 3 - langfristig entwickelbar/ bebaubar (5 und mehr Jahre)**

Als langfristig bebaubar - 5 Jahre und mehr - sind Gebiete eingestuft, die aufgrund notwendiger äußerer Vorleistungen, bereits bekannter planerischer Schwierigkeiten oder wegen der Vorrangigkeit anderer Gebiete erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können. I. d. R. handelt es sich um Flächenpotenziale mit Neuprofilierungsbedarf und langfristiger Entwicklungsperspektive, bei denen eine strategische Neuausrichtung erforderlich ist.

Die Sortierung der Flächenpotenziale in der Zeitstufenliste Gewerbe (Gesamtliste) erfolgt in dieser Reihenfolge: nach den fertiggestellten Gebieten sowie den im Bau befindlichen Gebieten wird zunächst nach den vier Zeitstufen 0 bis 3 gelistet, anschließend alphabetisch nach Stadtbezirken (A - Z), zuletzt (jeweils innerhalb der Zeitstufe und des Stadtbezirks) aufsteigend nach den NBS-Flächennummern (s. a. Anlage 2).

Neben einzelnen Flächenkenndaten (als Basisinformation) enthält die Zeitstufenliste Gewerbe quantitative Aussagen zur Grundstücksfläche, z. T. zu verfügbaren Flächenkapazitäten (ggf. Bruttogeschossfläche) und zum Verfahrensstand. Die Flächenkenndaten werden entsprechend dem Eintrag in der NBS-Datenbank dargestellt.

Darüber hinaus erhält jede Fläche ein übersichtliches Flächenprofil mit Kurzcharakterisierung, Nutzungsvorgeschichte und Nutzungspotenzialen sowie planerischen Rahmenbedingungen, um den jeweiligen Projektsachstand kurz zu umreißen. Ergänzend wird eine Zuordnung zu einzelnen Typenkategorien vorgenommen (Gebietstyp, Branchentyp, Strategietyp, Standorttyp EWS).

### Gebietstypen, Branchentypen, Strategietypen

Die gewerblichen Potenziale werden nach drei Typenkategorien – Gebietstypen, Branchentypen, Strategietypen – sortiert, um für jedes Flächenpotenzial ein genaueres Standort- bzw. Gebietsprofil zu erhalten. Eine strategisch-qualitative Zuordnung der NBS-Flächen zielt auf folgende Fragestellungen:

Welchem Nutzungstyp (analog der Flächendarstellung in der Flächennutzungsplanung) entspricht die Fläche bzw. sollte diese Fläche künftig entsprechen? Die **Gebietstypen** werden analog den Nutzungskategorien in der Bauleitplanung differenziert.

#### **Gebietstypen:**

- 1 Industriegewerbliche Fläche (GI, Gle)
- 2 Gewerbefläche (GE, GEe)
- 3 Gemischte Baufläche (M, MV - mit Büro, Verwaltung, Cityfunktionen)
- 4 Sonstige Infrastrukturflächen
- 5 Sonderbauflächen Handel
- 6 Versorgungsflächen
- 7 Lagerflächen/Logistik

Welche **Branchen** sollten künftig auf dieser Fläche angesiedelt werden bzw. welches Branchencluster ist für diese Fläche geeignet? NBS-Flächen werden mit potenziellen Branchentypen bzw. Wirtschaftsabteilungen verknüpft, standortbezogen häufig mehrere Optionen (Kombinationen) denkbar. Branchen und Branchencluster, die bereits am Standort erfolgreich gewesen sind bzw. aufgrund der Umfeldbedingungen zum Standort passen, werden für das jeweilige Standortprofil vorgeschlagen.

#### **Branchen Branchencluster/Wirtschaftsabteilungen:**

- 1 Fahrzeugbau
- 2 Elektrotechnik/IuK-Technologien
- 3 Maschinenbau
- 4 Verlags- und Druckgewerbe
- 5 Transport/Logistik
- 6 Baugewerbe/Ausbaugewerbe
- 7 Lokale Ökonomie/Handwerk
- 8 Unternehmensorientierte Dienstleistungen/Industrie-Dienstleistungen
- 9 Sonstige Dienstleistungen/Kreativwirtschaft
- 10 Groß- und Einzelhandel

Welche strategischen Aufgaben sollten diese Flächen künftig übernehmen? Die **Strategietypen** werden in drei grundsätzliche Entwicklungsoptionen unterschieden: die Standortsicherung, die Umstrukturierungsfläche für kleinteiliges Flächenmanagement sowie die Konversions-, Neuordnungs- oder Neubaufläche.

## **Strategietypen:**

- 1 Standortsicherung (Erweiterungs-/Reservefläche)
- 2 Umstrukturierungsfläche für kleinteiliges Flächenmanagement
- 3 Konversions-, Neuordnungs- oder Neubaufäche

## Standorttypen

Neben den Zuordnungen der Flächenpotenziale zu Gebiets-, Branchen- und Strategietypen erfolgt auch eine Zuordnung aller Flächenpotenziale der Zeitstufenliste Gewerbe zu Standorttypen (analog zur Standorttypensystematik im Arbeitsstättenatlas Stuttgart (2015) und in der EWS).

## **Standorttypen EWS:**

- 1 Standort für Industrie und Logistik
- 2 Klassisches Gewerbegebiet
- 3 Inselstandort Gewerbe (Dienstleistungen/Handwerk und Lokale Ökonomie)
- 4 Gewerbegebiet in Transformation
- 5 Büro- und Dienstleistungsstandort
- 6 Innovations- und Technologiestandort
- 7 Urbaner Standort (mit gewerblichem Nutzungsmix)
- 8 Sonderstandort Einzelhandel (im Gewerbegebiet)
- 9 Sondergebiet Logistik/ Hafen

Die Zuordnung zu Standorttypen beinhaltet folgende Aspekte: Die Differenzierung in einfache, preiswerte Standorte, tendenziell höherwertige bzw. hochwertige Standorte und Sonderstandorte einerseits sowie eine nutzungsbezogene, räumlich-funktionale Typisierung der Gewerbestandorte andererseits.

Die von den spezifischen gewerblichen Standortbedingungen Stuttgarts abgeleiteten 9 Standorttypen lassen sich in drei Kategorien gliedern:

### Relativ einfache, i. d. R. preiswerte Standorte:

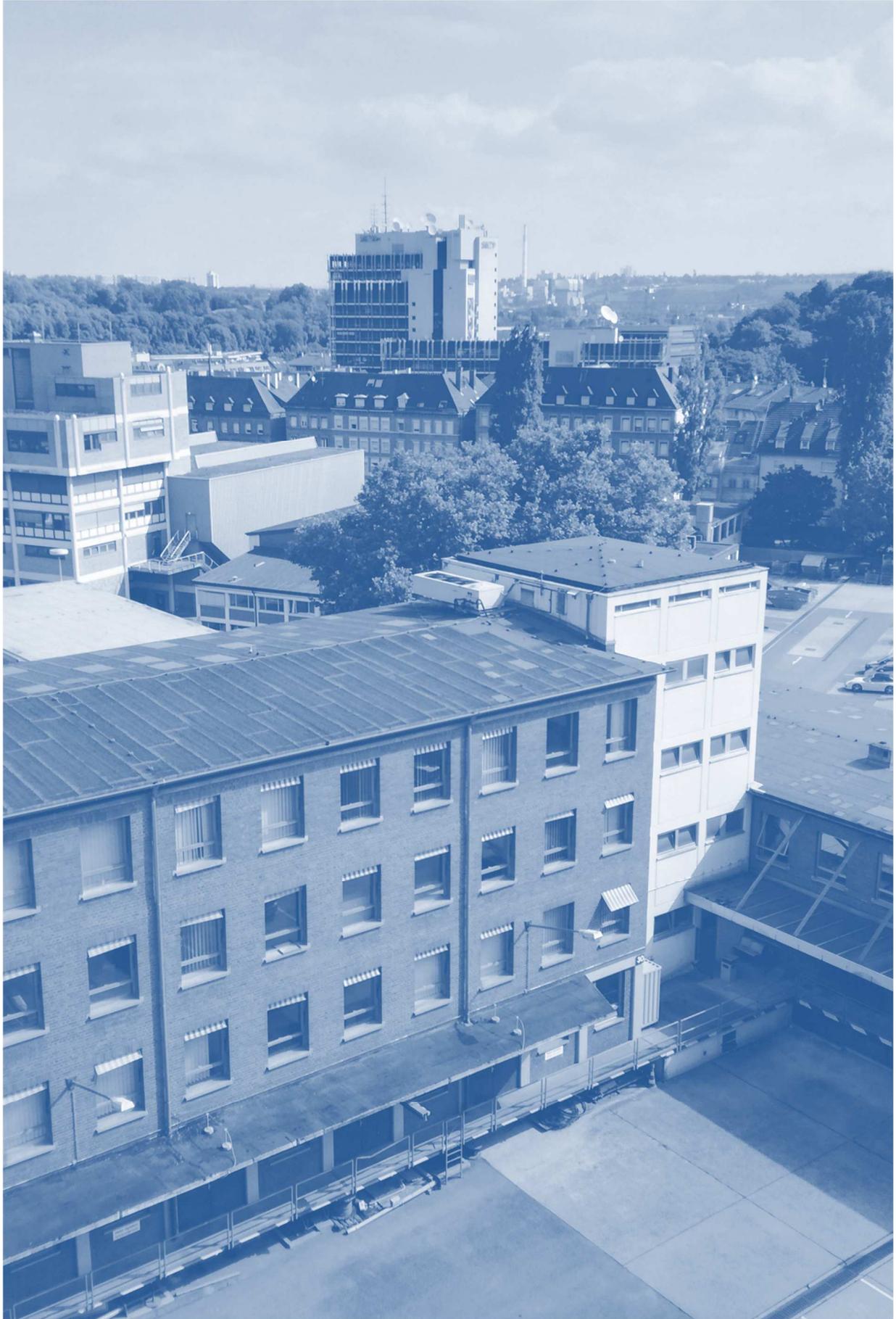
- Standorttyp 1: Standort für Industrie und Logistik
- Standorttyp 2: Klassisches Gewerbegebiet
- Standorttyp 3: Inselstandort Gewerbe (Dienstleistungen/Handwerk/Lokale Ökonomie)

### Tendenziell höher- bis hochwertige Standorte:

- Standorttyp 4: Gewerbegebiet in Transformation
- Standorttyp 5: Büro- und Dienstleistungsstandort

### Sonderstandorte:

- Standorttyp 6: Innovations- und Technologiestandort
- Standorttyp 7: Urbaner Standort (mit gewerblichem Nutzungsmix)
- Standorttyp 8: Sondergebiete für Einzelhandel (im Gewerbegebiet)
- Standorttyp 9: Sondergebiet für Logistik/Hafen



*EnBW-Areal Stöckach Stuttgart-Ost*

Einzelne Potenzialflächen, die 2014 noch Bestandteil der Zeitstufenliste Gewerbe waren, zwischenzeitlich aber der Zeitstufenliste Wohnen zugeordnet wurden und nicht mehr oder nur in geringen Anteilen für gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, wurden in der aktuellen Zeitstufenliste Gewerbe 2018 nicht mehr berücksichtigt. Wie schon bei der Fortschreibung der Zeitstufenliste Gewerbe 2014, liegen die Schwerpunkte bzw. Häufungen gewerblich nutzbarer bzw. genutzter Flächenpotenziale aus dem NBS in den traditionellen Gewerberäumen, industriegewerblichen Clustern und großen Arbeitsstättegebieten der Stadt wie auch bei den großen und teils obsoleten (Bahn-)Infrastrukturen. Hier vollziehen sich Transformation, wirtschaftlicher Strukturwandel und Revitalisierung bereits seit Jahren.

Im Vordergrund des Strukturwandels steht nach wie vor der Umbau klassischer Gewerbegebiete - in Feuerbach und Zuffenhausen, Vaihingen/Möhringen, Bad Cannstatt sowie entlang des Neckars. Aber auch die Aktivierung von Flächenpotenzialen in den Stuttgarter Innenstadtrandgebieten (Umnutzungs- und Qualifizierungsprozesse an den Cityrändern) und die Nachnutzung aufgelassener Bahnareale (Güterbahnhofsareale und Stuttgart 21-Flächen) sowie brachgefallener Gewerbebestände der metallverarbeitenden Industrie gewinnen zusehends an Bedeutung.

In zahlreichen Transformationsräumen findet seit längerem eine Neuausrichtung und Profilierung großflächiger und verfügbarer Standorte statt (z. B. im NeckarPark, SynergiePark Vaihingen/Möhringen) – hier wurden umfassende Planungen eingeleitet oder durchgeführt, Teilflächen befinden sich in der Umsetzung. „Traditionelle“ Transformationsquartiere fangen oft kleinteilige Flächennachfragen auf (Handwerk, Kreativwirtschaft), doch auch hier sind mittelfristig eine Standortprofilierung (Adressbildung), ggf. Branchensortierung bzw. Neuausrichtung erforderlich (z. B. Feuerbach Ost, Gewerbegebiet Pragstraße, Gewerbequartier Neckartalstraße/ Voltastraße). Erste Anpassungsstrategien wurden im Rahmen der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) thematisiert, diese müssen im Weiteren standortbezogen konkretisiert werden.

### **3 Zeitstufenliste Gewerbe 2018: Flächenverfügbarkeit / Auswertung**

Das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) enthielt zum Stichtag 30.06.2018 insgesamt 363 entwickelbare Potenzialflächen im Umfang von 549 ha.

Für die Flächenkulisse potenziell gewerblich nutzbarer Flächen und Areale wurden insgesamt 278 Flächen im Umfang von knapp 500 ha aus dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) näher untersucht. Davon sind – zum **Stichdatum 30.06.2018** – 10 Flächen bereits im Bau (34,84 ha), drei weitere Flächen sind baufertiggestellt (3,17 ha). In der Flächenbilanz wurden nur gewidmete und potenzielle Gewerbebestände, Gewerbebrachen oder untergenutzte Areale, gewerblich genutzte oder nutzbare Umstrukturierungsflächen sowie anteilig gemischt genutzte Flächenpotenziale berücksichtigt. Standorte, die überwiegend für das Wohnen in Anspruch genommen werden sollen bzw. einen hohen Wohnanteil aufweisen, wurden in der weiteren Betrachtung und Auswertung außer Acht gelassen.

Die um Flächen im Bau und baufertiggestellte Flächen bereinigte Zeitstufenliste Gewerbe 2018 umfasst damit insgesamt **265 gewerblich nutzbare Potenzialflächen**

im Umfang von **ca. 460 ha**. (Im Vergleich: die Zeitstufenliste Gewerbe 2014 umfasste ca. 205 Einzelflächen im Umfang von ca. 252 ha.)

Der Zuwachs und relativ hohe Anteil an gemischten Bauflächen in der Flächenkulisse (113 Flächen, ca. 178 ha) führt allerdings zu einer gewissen Verzerrung, folglich wurde die Bilanz auch um nicht-gewerbliche Nutzungsanteile bereinigt. Letztlich summieren sich die rein **gewerblich nutzbaren Anteile** der 265 untersuchten Gewerbeareale und Mischquartiere in Stuttgart faktisch auf insgesamt **ca. 395 ha gewerbliche Potenzialfläche**.

Hinweis: Die Quantifizierung gewerblicher Flächenpotenziale aus dem NBS-Flächenpool basiert auf fachlichen Einschätzungen und Bewertungen, sie ist oft schwierig und mit Unschärfen versehen. Auch die Auswertung ist daher als Annäherung zu betrachten.

### Betriebliche Erweiterungsflächen

In die nachfolgenden Auswertungen einbezogen wurden auch Flächen, die nach dem heutigen Erkenntnisstand als betriebliche Erweiterungsflächen anzusehen sind oder anderweitig für eine bestimmte Nutzung vorgehalten werden und somit dem freien Markt voraussichtlich bzw. aktuell nicht zur Verfügung stehen. Ihr Umfang beträgt insgesamt ca. 68 ha, d. h. ca. 14 % der gewerblichen Potenzialflächen. Die betrieblichen Erweiterungsflächen konzentrieren sich überwiegend auf große Industriestandorte, u.a. von Daimler, Porsche und Bosch (Standorttyp 1). An Standorten für Industrie und Logistik liegt ihr Anteil bei 85%. Betriebliche Erweiterungsflächen finden sich in geringem Umfang auch in Büro- und Dienstleistungsstandorten. Gewerbliche Potenzialflächen im Innenstadtbereich sind vielfach für bestimmte wissensintensive Großnutzer reserviert (z. B. Duale Hochschule, Universität Stuttgart).

### Auswertung der gewerblichen Flächenpotenziale

Über die Hälfte der gewerblichen Flächenpotenziale kann voraussichtlich erst mittelfristig entwickelt werden (Zeitstufen 1 und 2, ca. 55 %). Rd. 11 % der Flächen sind erst langfristig, d. h. frühestens in fünf Jahren, verfügbar. Ein Drittel aller Flächen (34 %) sind sofort, d.h. innerhalb eines Jahres, verfügbar. Der Betrachtungshorizont der Potenzialerfassung verliert sich jenseits der 5- bis 10-Jahresfrist. Dies hat mit einer Stuttgarter Besonderheit zu tun: Ein großer Teil der Flächenreserven rekrutiert sich aus freiwerdenden Grundstücken in bestehenden Gebieten. Diese Prozesse lassen sich naturgemäß über einen längeren Zeitraum schwer prognostizieren. Da in Stuttgart in der Vergangenheit ein recht hoher Flächenumsatz einem sehr geringen Nettozuwachs an gewerblichen Bauflächen gegenüber steht, ist von relativ viel Bewegung im gewerblichen Besitz auszugehen, der voraussichtlich weiter anhalten wird.

Der relativ hohe Anteil an Potenzialflächen in gemischten Quartieren bzw. an gemischt genutzten Standorten (Mischgebietskulisse), die sich auch in der überproportionalen Zuordnung zum Standorttyp „Urbaner Standort (mit gewerblichem Nutzungsmix)“ abbilden, hat dazu geführt, die untersuchten Gewerbeflächenpotenziale differenzierter zu betrachten, um belastbarere Aussagen bei ihrer Quantifizierung zu erlangen. Es handelt sich aber in beiden Fällen um Annäherungswerte und Einschätzungen. Um belastbare Aussagen zum Umfang gewerblicher Flächenpotenziale zu

erhalten, wurde daher eine Unterscheidung zwischen der gewerblichen Potenzialfläche (Grundstücksfläche, Areal) und den rein gewerblichen Flächenanteilen bei einer Nutzungsgemischten Potenzialfläche (i.S. einer „Netto-Gewerbefläche“) vorgenommen. In der weiteren Betrachtung wurden daher diese Netto-Gewerbeflächenpotenziale als Referenzgrößen herangezogen und ausgewertet.

Bei gemischten Bauflächen kann der gewerbliche Nutzungsanteil je nach Standort und Konzept stark variieren, umso wichtiger ist die Ermittlung des eigentlichen Gewerbeanteils. Auf der Grundlage der geplanten Nutzungsverhältnisse einer Potenzialfläche wird der jeweilige prozentuale Anteil für gewerbliche Nutzung auf die Grundstücksfläche der Potenzialfläche bezogen (z. B. 20 % W / 80 % G, d. h. Gewerbeanteil ist 0,8 x Grundstücksfläche = Netto-Gewerbefläche).

**Tabelle: Auswertung der gewerblichen Flächenpotenziale nach Verfügbarkeit (Zeitstufen 0 bis 3)**

<b>Flächenpotenziale: Auswertung nach Verfügbarkeit *</b>	<b>Einzel- flächen (Anzahl)</b>	<b>Einzel- flächen (%)</b>	<b>Flächenumfang Gewerbe (ha)</b>	<b>Flächen- umfang (%)</b>
<b>Zeitstufe 0</b> Sofort (0 - 1 Jahr)	<b>91 (57)*</b>	34,3	<b>114</b>	26,8
<b>Zeitstufe 1</b> Kurzfristig (1 - 3 Jahre)	<b>61 (67)*</b>	23,0	<b>86,5</b>	23,0
<b>Zeitstufe 2</b> Mittelfristig (3 - 5 Jahre)	<b>84 (...)*</b>	31,8	<b>127</b>	35,4
<b>Zeitstufe 3</b> Langfristig (> 5 Jahre)	<b>29 (81)*</b>	10,9	<b>67,5</b>	14,8
<b>Summe</b>	<b>265 (205)**</b>	100	<b>395 (252)**</b>	100

\* Zeitstufenliste Gewerbe 2014: die Verfügbarkeit 1-5 Jahre (mittelfristig) wurde in der Zeitstufe 1 zusammengefasst, die Verfügbarkeit über 5 Jahre (langfristig) in der Zeitstufe 2.

\*\* in Klammern: Angaben aus Zeitstufenliste Gewerbe 2014 (zum Vergleich)

Im Vergleich zur Zeitstufenliste Gewerbe 2014 lässt sich ein deutlicher Zuwachs an gewerblichen Flächenpotenzialen feststellen. Woran liegt das? Der offensichtliche Zuwachs an gewerblichen Flächenpotenzialen liegt mitnichten an der Zunahme an Gewerbeflächen per se, sind doch die identifizierten Potenziale an eigentlichen Industrie- und Gewerbeflächen seit der letzten Untersuchung zurückgegangen.

Der Zuwachs lässt sich erklären durch eine neue Praxis bei der Potenzialerhebung im Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart, sprich: bei der Identifikation von Flächenpotenzialen (insbesondere durch die Einbeziehung der Vielzahl kleinerer Potenziale in die NBS-Flächenkulisse), des Weiteren durch den deutlich erhöhten Anteil an gemischten Standorten mit gewerblichen Nutzungsanteilen, aus dem auch die überproportionale Zuordnung gewerblichen Flächenpotenziale zum Standorttyp „Urbaner Standort (mit gewerblichem Nutzungsmix)“ resultiert.



*Gewerbequartier Wangen Süd*

Kurzum: ein Mehr an kleinteiligen Flächen mit Nachverdichtungspotenzial und ein Mehr an gemischten Flächenpotenzialen (mit gewerblichen Flächenanteilen) führte – trotz Bereinigung und Fokussierung auf die gewerblichen Nutzungsanteile der Potenzialflächen – insgesamt zur zahlen- wie flächenmäßigen Erhöhung der gewerblichen Flächenpotenziale.

Schwerpunkte der Potenzialflächen finden sich verständlicherweise in den Gebietskulissen „Gewerbefläche“ und „Gemischte Baufläche“, 47 % der Gewerbefläche im Gebietstyp „Gewerbefläche“ (185 ha, 117 Potenzialflächen), 31 % im Gebietstyp „Gemischte Baufläche“ (123 ha, 113 Potenzialflächen).

Die Potenziale verteilen sich relativ gleichmäßig auf die gewerbliche Flächenkulisse. Schwerpunkte liegen dort, wo ein Strukturwandel bereits im Gange ist oder wo ein solcher zu erwarten ist bzw. gewünscht wird. In solchen Gebieten sind mitunter auch solche Flächen als Potenziale gewertet, die zwar gegenwärtig noch genutzt werden und bei denen eine Aufgabe der Nutzungen konkret nicht geplant ist, deren jetzige Nutzung aber dem Entwicklungsziel des Gebietes nicht mehr gerecht wird. In solchen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass bestehende Nutzungen perspektivisch alleine schon aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden. Das Interesse der Eigentümer an einer Verwertung der Immobilie kann dabei Verlagerungsabsichten befördern. Auf der anderen Seite gibt es Gebiete, deren Struktur sehr verfestigt ist und in denen auch langfristig kaum Veränderungen zu erwarten sind. Dies gilt vor allem für die Standorte der Großindustrie, aber auch für mehrere moderne Gewerbegebiete.

**Tabelle: Auswertung nach Gebietstypen**

<b>Gebietstypen</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche (ha)</b>	<b>Fläche (%)</b>
<b>1</b> Industriegewerbliche Fläche	<b>5</b>	<b>13</b>	3
<b>2</b> Gewerbefläche	<b>117</b>	<b>185</b>	47
<b>3</b> Gemischte Baufläche	<b>113</b>	<b>123</b>	31
<b>4</b> Sonst. Infrastrukturflächen	<b>20</b>	<b>37</b>	10
<b>5</b> Sonderbaufläche Handel	<b>2</b>	<b>2</b>	0,5
<b>6</b> Versorgungsflächen	<b>8</b>	<b>35</b>	8,5
<b>7</b> Lagerflächen / Logistik	<b>0</b>	<b>0</b>	0
<b>Potenzialflächen gesamt</b>	<b>265</b>	<b>395</b>	100

Die überwiegende Zahl der Potenzialflächen (ca. 72 %) ist dem Strategietyp „Konversions-, Neuordnungs- oder Neubaufläche“ zuzuordnen; der Flächenanteil beträgt hier ebenfalls bei ca. 73 %. Der Strukturwandel in den Industrie- und Gewerbegebieten und sonstigen Arbeitsstättengebieten ist in vollem Gange.



*Gewerbequartier Feuerbach Ost (Leitz-Areal)*

**Tabelle: Auswertung nach Strategietypen**

Strategietypen	Anzahl	Fläche (ha)	Fläche (%)
1 Standortsicherung (Erweiterungs-/Reservefläche)	13	33	8,4
2 Umstrukturierungsfläche für kleinteil. Flächenmanagement	63	75	19,0
3 Konversions-, Neuordnungs- oder Neubaufäche	189	287	72,6
<b>Potenzialflächen gesamt</b>	<b>265</b>	<b>395</b>	<b>100</b>

Den einzelnen Potenzialflächen wurden hinsichtlich ihrer Brancheneignung überprüft und Branchentypen zugeordnet. Für jede Potenzialfläche sind unterschiedliche Branchenoptionen und -kombinationen (Mehrfachnennungen) möglich. Aufgrund der zunehmenden Orientierung auf das Dienstleistungsgewerbe und die Tertiärisierung der Wirtschaftsbereiche liegen hier auch die Schwerpunkte für die Flächenverwertung; die überwiegende Anzahl der Potenzialflächen eignet sich für unternehmensorientierte Dienstleistungen/ Industrie-Dienstleistungen (97 % aller Flächen) sowie für sonstige Dienstleistungen/ Kreativwirtschaft (91 % aller Flächen). An dritter Stelle kommt der Branchentyp Lokale Ökonomie/Handwerk (69% aller Flächen), erst dann folgen die Branchentypen Elektrotechnik/luK-Technologien (37 %) und Baugewerbe/ Ausbaugewerbe (35 %).

**Tabelle: Auswertung nach Branchentypen (Brancheneignung)**

Branchentypen	Anzahl	Fläche (ha)
1 Fahrzeugbau	56	130
2 Elektrotechnik / luK-Technologien	98	166
3 Maschinenbau	61	119
4 Verlags- und Druckgewerbe	51	75
5 Transport / Logistik	32	66
6 Baugewerbe / Ausbaugewerbe	83	120
7 Lokale Ökonomie / Handwerk	182	268
8 Unternehmensorientierte Dienstleistungen / Industrie-Dienstleistungen	257	382
9 Sonstige Dienstleistungen / Kreativwirtschaft	241	345
10 Groß- und Einzelhandel	38	83

Die Streuung der Flächen über das Stadtgebiet drückt sich auch in der Zuordnung nach **Standorttypen** aus. Der größte Teil der Flächenpotenziale findet sich an urbanen Standorten mit gewerblichen Nutzungsmix (ca. 30 %) sowie in Gewerbegebieten

in Transformation (ca. 22 %). Weitere Schwerpunkte finden sich an Standorten für Industrie und Logistik (ca. 15 %) und an Büro- und Dienstleistungsstandorten (ca. 12 %). Kaum Angebote gibt es im Hafengebiete und in Gewerbegebieten mit Einzelhandelsausrichtung (diese Standorttypen sind insgesamt nur begrenzt verfügbar). Auffällig ist insbesondere der 2018 hohe Anteil an urbanen Standorten mit gewerblichem Nutzungsmix, der auch aus einer Neueinschätzung und Neuprofilierung zahlreicher gewerblich geprägter und gemischt genutzter Standorte resultiert. Hier sind Standortentwicklungsüberlegungen zur produktiven, gemischt genutzten Stadt eingeflossen.

**Tabelle: Auswertung gewerblicher Flächenpotenziale nach Standorttyp**

<b>Flächenpotenziale: Auswertung nach Standorttyp EWS *</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche (ha)</b>	<b>Fläche (%)</b>
1 Standort für Industrie und Logistik	<b>13</b>	<b>60</b>	15,2
2 Klassisches Gewerbegebiet	<b>22</b>	<b>22</b>	5,6
3 Inselstandort Gewerbe	<b>32</b>	<b>37</b>	9,4
4 Gewerbegebiet in Transformation	<b>67</b>	<b>89</b>	22,5
5 Büro- und Dienstleistungsstandort	<b>29</b>	<b>46</b>	11,6
6 Innovations- und Technologiestandort	<b>6</b>	<b>14</b>	3,5
7 Urbaner Standort (m. gewerbl. Nutzungsmix)	<b>93</b>	<b>120</b>	30,4
8 Einzelhandel im Gewerbegebiet	<b>1</b>	<b>2</b>	0,5
9 Sondergebiet Logistik / Hafen	<b>2</b>	<b>5</b>	1,3
<b>Summe</b>	<b>265</b>	<b>395</b>	100

**Tabelle: Auswertung der Flächenpotenziale nach Standorttyp und Zeitstufen**

<b>Zeitstufen</b>	<b>0</b>		<b>1</b>		<b>2</b>		<b>3</b>		<b>ALLE</b>	
	<b>Anz.</b>	<b>Fläche (ha)</b>								
<b>1</b>	5	30,4	4	16	4	14	0	0	<b>13</b>	<b>60</b>
<b>2</b>	9	7,5	4	4,5	6	6,8	3	4	<b>22</b>	<b>22</b>
<b>3</b>	10	7,3	9	13	11	11,9	2	5,6	<b>32</b>	<b>37</b>
<b>4</b>	32	34,3	10	9,4	20	43,9	5	6,1	<b>67</b>	<b>89</b>
<b>5</b>	13	24,9	7	14,7	5	8,1	4	6,9	<b>29</b>	<b>46</b>
<b>6</b>	4	4,1	2	10,4	0	0	0	0	<b>6</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	18	14,8	25	37,8	37	76,7	13	40,4	<b>93</b>	<b>120</b>
<b>8</b>	0	0	0	0	1	1,5	0	0	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>9</b>	0	0	0	0	0	0	2	5	<b>2</b>	<b>5</b>
<b>Summe</b>	<b>91</b>	<b>123,3</b>	<b>61</b>	<b>105,8</b>	<b>84</b>	<b>162,9</b>	<b>29</b>	<b>68</b>	<b>265</b>	<b>395</b>

Auffällig ist, dass die **durchschnittliche Größe der Potenzialflächen** über alle Gebietsarten ähnlich ist: **zwischen einem und drei Hektar (Mittelwert: 1,8 ha)**. Mit 52 % gut die Hälfte der potenziellen Netto-Gewerbefläche (ca. 207 ha, 100 Potenzialflächen) entfällt auf die Größenklasse zwischen einem und fünf Hektar. Weitere 30 % der potenziellen Gewerbefläche (117 ha, 15 Potenzialflächen) sind größer als fünf Hektar, wobei sich darunter auch Flächen in neu zu ordnenden Stadtquartieren finden, deren gewerblich nutzbare Flächenanteile und räumliche Zuschnitte von der künftigen städtebaulichen Struktur abhängen. In letztgenannter Flächenkategorie finden sich nur 4 Flächen, die größer als 10 Hektar sind.

**Tabelle: Auswertung gewerblicher Flächenpotenziale nach Flächenkategorie**

Auswertung nach Flächenkategorie	Gesamtfläche (ha)	Anteil an Gesamtfläche (%)	Anzahl Einzelflächen	Anteil an Einzelflächen (%)
unter 0,2 ha (< 2.000 qm)	4	1	26	9,8
0,2 bis 0,499 ha (2.000-4.999 qm)	21,8	5,5	61	23
0,5 - 0,99 ha (5.000-9.999 qm)	48,1	12,2	64	24,2
1 bis 4,99 ha (10.000-49.999 qm)	203,9	51,6	99	37,4
5 ha und mehr (> 50.000 qm)	117,2	29,7	15	5,6
<b>Insgesamt</b>	<b>395</b>	<b>100</b>	<b>265</b>	<b>100</b>

Der überwiegende Teil der Flächenpotenziale ist privat, **ca. 70 %** gehört **privaten Eigentümern**. Bei knapp einem Zehntel der Flächen sind die Eigentumsverhältnisse zudem durch Mischbesitz geprägt. Diese teils privaten, teils öffentlichen Flächenpotenziale stellen durch ihre gemischten Eigentumsverhältnisse i. d. R. ein großes Entwicklungshemmnis dar. Nur **ca. 20 %** befinden sich vollständig **in öffentlichem Eigentum** (d. h. bei der Stadt oder beim Land bzw. Bund). Die Aktivierung privater Potenzialflächen ist damit auch künftig die besondere Herausforderung für die Flächenentwicklung.

**Tabelle: Auswertung der gewerblichen Flächenpotenziale nach Eigentümern**

Eigentümer	Anzahl	Fläche (ha)	Fläche %
Stadt	32	60	15,2
Privat	195	281	71,1
Stadt / Privat	26	35	8,9
Land BW / Bund	12	19	4,8
<b>Summe</b>	<b>265</b>	<b>395</b>	<b>100</b>



*Gewerbequartier Krefelder Straße Bad Cannstatt (Areal k'32)*

## 4 Fazit

Die Einordnung der Zeitstufenliste Gewerbe in den Kontext der im Juni 2019 durch den Gemeinderat beschlossenen **Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS)** ermöglicht es, dieses Instrument stärker als bisher in strategische Überlegungen zur Gewerbeflächenentwicklung und Standortaktivierung heranzuziehen. Mit der **Erhöhung der Flächeneffizienz** und der **Aktivierung von Flächenpotenzialen** sind zwei der zentrale Handlungsfelder benannt. Gemäß Zeitstufenliste Gewerbe 2018 lassen sich gewerbliche Flächenpotenziale in der Größenordnung von **insgesamt etwa 395 ha** identifizieren.

Diese Flächen sind überwiegend als gewerbliche **Verdichtungs- und Umstrukturierungspotenziale** zu verstehen. Potenziale, die eine nennenswerte flächige Ausweitung einfacher gewerblicher Aktivitäten wie Logistik oder Produktion erlauben, bestehen dagegen kaum. Bei einer Vielzahl von gewerblichen Potenzialflächen liegen erhebliche **Entwicklungshemmnisse** vor, sei es durch geringes Veränderungsinteresse bei den Eigentümern, sei es, dass Flächen als Entwicklungsreserven großer und mittlerer Unternehmen zurückgehalten werden. Insbesondere die Großunternehmen betreiben i. d. R. ihr eigenes Flächenmanagement und kümmern sich selbst um Erwerb und Flächenentwicklung.

Im **NBS-Lagebericht 2018** wurde darauf hingewiesen, dass der Aufwand der Flächenaktivierung immer größer wird. Durch den starken Rückgang kurzfristig verfügbarer Bauflächenpotenziale entsteht in den kommenden Jahren ein Angebotsdefizit an Innenentwicklungspotenzialen. Der Nachfragedruck nach Flächen für die unterschiedlichen Nutzungen in Stuttgart ist ungebrochen groß, so dass selbst schwerig entwickelbare Bauflächenpotenziale das Interesse von Investoren und Projektentwicklern wecken. Flächen mit geringeren Entwicklungshemmnissen wurden bereits in den letzten Jahren, seitdem der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf der Innenentwicklung liegt und seit dem wachsenden Interesse des Immobilienmarktes an innerstädtischen urbanen Lagen, entwickelt. Vor allem waren dies zahlreiche Bürostandorte in Innenstadtrandlage, Produktions-, Kleingewerbe- und Logistikstandorte, Lagerplätze und Betriebshöfe, sowie private und städtische Stellplatzflächen.

Um der hohen Nachfrage nach Bauflächen auch in Zukunft Rechnung zu tragen und im Gegenzug der Innenentwicklung weiterhin Vorrang zu gewähren, müssen mittlerweile verstärkt Flächen in den Fokus genommen werden, die bisher nicht oder als schwer entwickelbare Potenzialflächen erfasst wurden und sich durch komplexere Hemmnisse auszeichnen. Dies verlangt ein **Umdenken bei der Ermittlung, der Definition und der Aktivierungsstrategie von Bauflächenpotenzialen**. Damit diese Flächen möglichst schnell und mit der erforderlichen städtebaulichen Qualität entwickelt werden, ist es erforderlich, dass die Stadt Stuttgart eine aktivere Rolle in der Entwicklung der Flächen übernimmt, die eine hohe Relevanz für die Stadtentwicklung haben.

Die **Flächenbedarfsprognose 2030**, die auf einer erwarteten Entwicklung für einzelne, Stuttgart-spezifische Tätigkeitsgruppen aufbaut, kommt per Saldo zu einem zusätzlichen **Bedarf von etwa 145 ha Wirtschaftsflächen**. Erwartet werden in dieser Prognose leicht abnehmende Flächenbedarfe für einfache Bürotätigkeiten, denen Zuwächse im Bereich Produktions- und Fertigungstätigkeiten, Logistik, Bau und mo-

bile Dienstleistungen sowie gehobene Bürotätigkeiten gegenüberstehen. Damit besteht auch zukünftig sowohl im Bereich eher einfacher Gewerbeflächen als auch bei hochwertigen Gewerbeflächen Bedarf. Dieser Bedarf könnte überwiegend innerhalb der bestehenden Kulisse durch **Nachverdichtung im Bestand** und **Aktivierung von gewerblichen Flächenpotenzialen** befriedigt werden. Problematisch ist das allerdings in Tätigkeitsbereichen mit geringen Möglichkeiten der Verdichtung (Produktion, Logistik). Ein Teil dieser Nachfrage kann ggf. nur außerhalb der Landeshauptstadt innerhalb der Region Stuttgart befriedigt werden. Die Randwanderung von Industrie und Logistik ist Teil unserer 150jährigen Industrialisierungs- und Wirtschaftsgeschichte und wird sich auch in Zukunft tendenziell fortsetzen.

Daher gilt weiterhin, die bestehende **Kulisse der Wirtschaftsflächen** am Standort Stuttgart nachhaltig zu sichern. Dies gilt gegenüber der Nutzung durch Wohnen, jedoch auch gegenüber größeren, für klassische Gewerbegebiete eher atypischen gewerblichen Nutzungen wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten oder kommerziellen Versammlungs- bzw. Veranstaltungsräumen. Insbesondere gilt dies in Bezug auf die **Bestandspflege der bestehenden Großindustrie** der Firmen Daimler (Neckartal), Bosch (Feuerbach), Mahle (Bad Cannstatt) und Porsche (Zuffenhausen). Diese großen Unternehmen sind gleichermaßen „Flaggschiffe“ der Industrie und von zentraler Bedeutung als Kerne des Industrie- Dienstleistungsnetzwerks. Für sie – wie jedoch auch die Vielzahl der kleineren und weniger prominenten Unternehmen – müssen Industrieflächen dauerhaft gesichert werden. Damit verbunden ist das Angebot von Logistikstandorten, die unter anderem in der Arbeitsteilung mit produzierenden Unternehmen zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Darüber hinaus sollten Anstrengungen unternommen werden, gewerbliche Strukturen auch innerhalb von Subzentren, Misch- oder Wohngebieten zu erhalten, um eine zusätzliche Nachfrage nach Wirtschaftsflächen zu vermeiden. Dies ist zugleich ein Beitrag zur **Sicherung von gemischten Strukturen** und damit zum Erhalt der Europäischen Stadt. Den klassischen klein- und mittelständischen Unternehmen, die häufig handwerklich orientiert und als Zulieferer in Stuttgart vertreten sind, müssen auch weiterhin **preiswerte Flächen für Produktion und Logistik** angeboten werden können. Dies kann über Flächen geschehen, die ergänzend zu den ausgewiesenen Wirtschaftsflächen als Gewerbebestände möglich sind. Dabei ist gerade in Stuttgart auch die Nutzungskonkurrenz zum Wohnen zu beobachten, die bei einem hohen Mietniveau vielfach einfaches Gewerbe aus Standorten im Stadtgebiet verdrängt.

**Wo kann, wo muss die Stadt aktiv werden?** Eingeschränkte Flächenverfügbarkeit, geringe Marktreife und Marktfähigkeit von Potenzialflächen verlangen ein stringenteres Handeln seitens der Stadt. Standorte erfordern eine räumlich-funktionale Entwicklungsperspektive, eine Flächenentwicklungsstrategie und geeignete Flächenpotenziale zur Aktivierung des Standorts und Standortprofils. Entwicklungsreserven (Reserveflächen großer Unternehmen) sind nachhaltig zu sichern und bei Bedarf zu aktivieren. Nachverdichtungspotenziale sind zur Erhöhung der Flächeneffizienz auszuschoöpfen. Zur Förderung spezifischer Nutzergruppen sind entsprechende Entwicklungsangebote (z. B. zielgruppenspezifische Flächen-/Raumangebote) zu machen, gezielt Standort- und Quartiersentwicklungen zu initiieren und zu betreiben.

Dies alles setzt voraus, dass eine **aktive Flächenentwicklung** betrieben wird. Auch über die jeweiligen Entwicklungsziele (Nutzungsprogramm, Dichten, Nutzungstypen

u. a.) muss sich verständigt, Nutzungsprogramme und Zieldichten der jeweiligen Entwicklungsquartiere diskutiert werden. Das Nutzungsverhältnis der gemischten Flächen ist bspw. über Testentwürfe zu konkretisieren. Auch kann eine Flächeneffizienzstudie (die Potenziale identifiziert und Handlungsstrategien aufzeigt) als Grundlage für ein langfristig angelegtes Flächenentwicklungsmanagement dienen. Flächenaktivierungsstrategien bzw. das Instrument **Flächenentwicklungsmanagement (FEM)** sind auszubauen und zu qualifizieren. Über eine Priorisierung, Testentwürfe und eine Flächenauswahl kann flächenbezogen eine Aktivierungsstrategie mit adäquaten Umsetzungsschritten erarbeitet werden. Als Katalysatoren könnten ggf. eine **Entwicklungsagentur** oder eine **Projektentwicklungsgesellschaft** mit der Quartiers- bzw. Standortentwicklung von „produktiven Quartieren“ beauftragt werden, z. B. um urbane Produktionsquartiere, innovative Gewerbehöfe oder gemischt genutzte Quartiere zu initiieren und zu betreiben.

Eine **aktive Flächenpolitik** ist angesichts der dauerhaft angespannten Flächensituation in Stuttgart unerlässlich. Bauflächenpotenziale in kommunalen Eigentum sind seit 2011 rückläufig (-6 %). In den vergangenen Jahren wurden immer wieder größere kommunale Liegenschaften durch strukturelle Veränderungen für eine Neuordnung frei, um anschließend an Investoren veräußert zu werden. Der Verkauf kommunaler Grundstücke an Investoren wird dann problematisch, wenn Kommunen nicht genügend Flächenreserven vorhalten, um spezifische Flächenbedarfe zur Erfüllung von Stadtentwicklungszielen, z. B. für den geförderten Wohnungsbau, für soziale Infrastruktur, für Existenzgründungen, Forschung und Entwicklung oder Kleingewerbe und Handwerk bereitstellen zu können. Insbesondere junge Unternehmen und Branchen, die sich erst am Markt etablieren müssen, finden in Stuttgart häufig keine Entwicklungsflächen und müssen ins Umland oder an andere Standorte außerhalb der Region Stuttgart ausweichen. Diese Nutzungen finden zum angespannten Bodenmarkt häufig keinen Zugang. Die so entstehenden Verdrängungseffekte führen zu strukturellen Verwerfungen in der Stadtstruktur. Damit geht die Stadt Stuttgart das Risiko ein, neue Branchen und Innovationsträger an andere Regionen zu verlieren und wichtige Entwicklungstrends zu verpassen.

Die **Sicherung und Entwicklung von Flächen in städtischer Regie** ist damit ein wesentlicher Bestandteil einer aktiven Bodenpolitik und nachhaltigen Wirtschaftsförderung. Mit dem Vorkaufsrecht besitzt die Stadt zudem ein effektives Instrument, mit dem sie bei konsequentem Gebrauch - z. B. über Sanierungssatzungen in gewerbegeprägten Transformationsquartieren - eine aktive Grundstückspolitik betreiben könnte. Eine kommunale Flächenpolitik und die Entwicklung eines Flächenpools erhöhen letztlich den Einfluss von **Steuerungsmöglichkeiten** (städtebauliche Qualitätssicherung, Standortprofilierung). Zur Unterstützung der Projektentwicklung (z. B. Ankauf zur Flächenaktivierung, Neuordnung im Einzelfall) ist die aktive Liegenschaftspolitik daher von hoher Bedeutung.

Die **Entwicklung spezifischer Raumangebote** zur Förderung innovativer, technikaffiner Kleinunternehmen, z. B. aus dem Bereich IT (Technologie-Campus) sowie sonstiger Unternehmensgründungen/ Start-Ups in der Form branchenbezogener oder branchenübergreifender Gründerzentren, kann ein weiterer Schwerpunkt sein. Nicht zuletzt stellt der **Auf- und Ausbau eines professionellen Gewerbegebiets- und Flächenentwicklungsmanagements** ein wichtiges Begleit- und Steuerungsinstrument der Wirtschaftsflächensicherung und Standortentwicklung dar.