

Stuttgart, 24.01.2024

## **URBAN SANDWICH II**

### **- Entwicklungsstudie zur Flächeneffizienzsteigerung und Weiterentwicklung stadtwirtschaftlicher Betriebsstandorte der Landeshauptstadt Stuttgart**

#### **Mitteilungsvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Städtebauausschuss	Kenntnisnahme Kenntnisnahme	öffentlich öffentlich	20.02.2024 07.05.2024

#### **Bericht**

##### **1. Anlass**

Mit der Vorgängerstudie URBAN SANDWICH (2020) wurde das Ziel verfolgt, im Rahmen des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart (NBS) neue Ansätze der Nachverdichtung durch die Stapelung gewerblicher Nutzungen aufzuzeigen. Aus der Studie ging hervor, dass es erforderlich ist auch andere Nutzergruppen in den Fokus zu nehmen und auf ihr Nachverdichtungspotenzial hin zu überprüfen.

Die Flächen der Ver- und Entsorgungsnutzungen zeigen eine hohe Veränderungsdynamik auf und sind wichtiger Teil einer funktionierenden Stadt. Durch den erheblichen Zuwachs an Einwohner\*innen in den letzten 15 Jahren und durch notwendige Maßnahmen der Klimaanpassung und Kreislaufwirtschaft entsteht für die stadtwirtschaftlichen Betriebe zusätzlicher Flächenbedarf. Dieser kann aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen und der Fokussierung auf die Innenentwicklung nur durch eine noch effizientere Nutzung der vorhandenen Standorte realisiert werden. Die innerstädtisch gelegenen Standorte müssen sich immer öfter dem Entwicklungsdruck auf dem Wohnungsmarkt beugen und wurden in der Vergangenheit teilweise zugunsten von Wohnbauprojekten aufgegeben bzw. verlagert.

Um jedoch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verhindern und die Nähe zum Einsatzort zu gewährleisten, ist der Erhalt der dezentralen Standorte von hoher Bedeutung und erfordert eine neue Gestaltung der – vor allem innerstädtischen – Standorte.

Die stadtwirtschaftlichen Betriebsstandorte benötigen einen verlässlichen Rahmen, um den Bedarfen der wachsenden Stadt sowie der Klimaanpassung und Kreislaufwirtschaft gerecht zu werden. Durch Flächenoptimierung und Stapelung sollen diese Standorte weiterentwickelt werden, um den Versorgungsauftrag weiterhin zu erfüllen.

Hierzu trägt die Entwicklungsstudie maßgeblich bei, indem vielfältige Lösungsansätze und Entwicklungsmöglichkeiten exemplarisch aufgezeigt werden. Die Studie verfolgt somit das Ziel, eine neue Grundlage für die Entwicklung zukunftsfähiger Betriebsstandorte zu schaffen.

## 2. Ausgangssituation

Die Studie konzentriert sich auf die stadtwirtschaftlichen Betriebsstandorte, die durch die Stadt Stuttgart verwaltet werden und im gesamten Stadtraum auf etwa 40 Standorte verteilt sind. Die Nutzung erfolgt durch folgende Ämter und Eigenbetriebe:

- Tiefbauamt (Amt 66)
- Garten-, Friedhofs- und Forstamt (Amt 67)
- Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS)
- Stadtentwässerung Stuttgart (SES)

Die Ausgestaltung der Betriebsstandorte richtet sich jeweils nach dem Nutzungszweck und den örtlich spezifischen Anforderungen und ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die Standorte werden vor allem als Betriebsstellen mit Büro- und Sozialgebäude sowie als Lager- und Logistikfläche genutzt. Einige Standorte werden von den Ämtern gemeinsam genutzt. Die Flächen der städtischen Ämter und Eigenbetriebe befinden sich allesamt im Eigentum der Stadt.

Das Technische Referat (Referat T) prüft regelmäßig die Entwicklungsmöglichkeiten der Standorte und setzt Bauprojekte zur Nachverdichtung bzw. effizienteren Flächennutzung um. In diesem Rahmen wurden u. a. bereits folgende Planungen umgesetzt bzw. sind in Bearbeitung:

- Betriebsstandort Deckerstraße, Ämter 66 und 67, Fertigstellung 2022
- Betriebshof Vogelsang, AWS, Fertigstellung 2019
- Betriebshof Gingener Straße, AWS, seit 2022 im Bau
- Sanierung Betriebsstandort Fasanenhof, Amt 67, seit 2022 in der Umsetzung
- Betriebsstelle Heinrich-Baumann-Straße, AWS, seit 2022 in der Planung

Ziel der Studie Urban Sandwich II ist es, diese Entwicklung aufzugreifen und darüber hinaus, weitere Entwicklungsperspektiven mit mittel- bis langfristigem Horizont aufzuzeigen. Der Fokus liegt dabei auf folgenden Aspekten:

- Aufzeigen möglicher Nachverdichtungs- und Stapelungspotenziale.
- Darstellen von Raumressourcen für künftige bzw. steigende Mehrbedarfe und weitere – vorzugsweise städtische – Nutzungen (z. B. Kita oder Sportflächen),
- Optimierung der Arbeitsabläufe.
- Klimaanpassung durch Überdachung für witterungsgeschützte Flächen, Schaffung von Flächen für regenerative Energien, Sammeln von Niederschlagswasser, Dach- und Fassadenbegrünung u. Ä.
- Steigerung der Akzeptanz durch städtebauliche Neuordnung und Umgestaltung sowie Abmilderung von Konflikten mit der Nachbarschaft (z. B. bzgl. Lärm).

Auf der Suche nach innovativen Lösungsmöglichkeiten wurde über den bauplanungsrechtlichen Rahmen hinausgedacht. Dementsprechend wäre an nahezu allen Standorten eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich.

### 3. Prozess und Projektarbeit

Die Studie Urban Sandwich II wurde federführend durch die Abteilung Stadtentwicklung im Amt für Stadtplanung und Wohnen in enger Kooperation mit Referat T (Ämter 66, 67) sowie der AWS durchgeführt und im Rahmen des NBS bearbeitet.

Für die Bearbeitung der Studie wurde ein Team aus zwei Büros beauftragt: das Stadtplanungsbüro „berchtoldkrass space&options - Raumplaner, Stadtplaner. Partnerschaft.“ aus Karlsruhe sowie das Architekturbüro „AMUNT NagelTheissen - Architekten und Designer“ aus Stuttgart.

Um eine Übertragbarkeit der Ergebnisse zu ermöglichen, wurde eine städtebauliche Typisierung der Betriebsstandorte je nach ihrer Lage vorgenommen:

- **Typ 1** Innerstädtischer Kontext
- **Typ 2** Siedlungskontext
- **Typ 3** Gewerblicher Kontext
- **Typ 4** Freiraumkontext
- **Typ 5** Sonderfälle

In enger Zusammenarbeit mit dem Referat T (Ämter 66, 67) und der AWS wurden für die Weiterbearbeitung **vier repräsentative Standorte** ausgewählt:

- Markgröninger Straße 80, Stuttgart-Zuffenhausen
- Stadtgärtnerei, Logauweg 16, Stuttgart-Möhringen
- In den Entenäckern, Stuttgart-Plieningen
- Obernitzstraße, Stuttgart-Ost

Im engen Austausch innerhalb der Projektgruppe wurden spezifische Herausforderungen, betriebliche und örtliche Rahmenbedingungen, konkrete Entwicklungsabsichten und Optimierungspotenziale erörtert sowie Stapelungspotenziale diskutiert. Aufbauend darauf wurden für die ausgewählten Standorte jeweils 2 - 3 skizzenhafte Testentwürfe erarbeitet.

### 4. Haupterkenntnisse der Studie

Die Haupterkenntnisse der Untersuchung lassen sich in vier Punkten zusammenfassen:

- Es konnten erhebliche Nachverdichtungs- und Stapelungspotenziale identifiziert werden.
- Bei den ausgewählten Standorten ist es meist möglich, ein Potenzial für Raumressourcen abzubilden, das über den (erwarteten) Eigenbedarf der stadtwirtschaftlichen Betriebe hinausgeht.
- Um das Nachverdichtungspotenzial ausschöpfen zu können, muss in den meisten Fällen das Planungsrecht angepasst werden.
- Die Studie zeigt außerdem Möglichkeiten zur Verbesserung der Verträglichkeit von den ausgewählten Standorten mit ihrer Umgebung auf.

## 5. Ausblick/Empfehlungen

### **Stapelungsmanagement und kooperatives Arbeiten der unterschiedlichen Ämter für Nutzungsgemischte Projekte**

Um die Entwicklung ausgewählter Standorte im Rahmen des NBS voranzutreiben, ist es von entscheidender Bedeutung, das kooperative Arbeiten der unterschiedlichen Ämter noch weiter zu intensivieren, um anspruchsvolle Nutzungsgemischte und gestapelte städtische Bauprojekte umzusetzen. Ein konkretes Beispiel ist hierfür der Planungsauftritt mit der Machbarkeitsstudie zur Betriebsstelle der AWS, Heinrich-Baumann-Straße in Stuttgart-Ost. Hier wird deutlich, dass klare Projekt- und Trägerstrukturen für Nutzungsgemischte Projekte, insbesondere für die vertikale Stapelung verschiedener Nutzungen, erforderlich sind.

### **Aktivierung und Vertiefung im Rahmen des NBS und der EWS**

Es ist im Rahmen des NBS vorgesehen, die stadtwirtschaftlichen Flächen weiterhin zu betrachten und auf ihr Nachverdichtungspotenzial hin zu prüfen. Hinzu kommt die aktive Unterstützung der Aktivierung und Entwicklung ausgewählter Standorte im Zuge eines Flächenentwicklungsmanagements als ein wichtiger Bestandteil des NBS. Im Falle einer Aktivierung bzw. Umsetzung ausgewählter Szenarien wäre eine vertiefte Prüfung der Machbarkeit und der Umsetzung erforderlich. In diesem Zuge wäre ebenfalls die Gewährleistung der Betriebsabläufe ggf. durch temporäre Ersatzstandorte zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist eine gesonderte Betrachtung der Ver- und Entsorgungsflächen im Rahmen der mittelfristig beabsichtigten Fortschreibung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) vorgesehen. Hier geht es u. a. auf Basis der Ermittlung der zukünftigen Flächenbedarfe in der Gesamtheit und der perspektivischen Veränderung der Anforderungen an die Standorte geeignete übergreifende Strategien und Lösungsansätze zu entwickeln.

### **Übertragung auf weitere Nutzungsbereiche: Stapelungspotenziale auf Flächen sozialer Infrastruktur (Urban Sandwich III)**

Angesichts des Mangels an geeigneten Flächen für Gemeinbedarfsnutzungen und ihrer eingeschränkten Mietzahlungsfähigkeit ist es wichtig, Potenziale bzgl. der Flächeneffizienz und Stapelung genauer zu untersuchen. Die Kombination von Gemeinbedarfsnutzungen mit anderen Nutzungen kann darüber hinaus auch Synergieeffekte schaffen und soziale Begegnung unterschiedlicher Gruppen fördern. Die Stapelung von Gemeinbedarfsnutzungen ist jedoch ebenso mit Herausforderungen verbunden, die angemessene Lösungen erfordern. Hierfür sollen die Ergebnisse von Urban Sandwich I und II in einer gesonderten Studie auf Gemeinbedarfsflächen der sozialen Infrastruktur übertragen und spezifische Planungsansätze erarbeitet werden. Die Studie Urban Sandwich III wird für den nächsten DHH 2026/27 angemeldet.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

- Studie URBAN SANDWICH II
- Entwicklungsstudie zur Flächeneffizienzsteigerung und Weiterentwicklung stadtwirtschaftlicher Betriebsstandorte der Landeshauptstadt Stuttgart

<Anlagen>