

Stuttgart, 05.07.2019

Haushaltsmittel zur Umsetzung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen (EWS)

Mitteilungsvorlage zum Haushaltsplan 2020/2021

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	16.07.2019

Bericht

Die umsetzungsorientierte Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) wurde in der Sitzung des UTA am 04.06.2019 (GRDrs 469/2019) zustimmend zur Kenntnis genommen. Sie ist strategische und konzeptionelle Grundlage zur Sicherung, Anpassung und Aktivierung der Wirtschaftsflächen und ihrer Infrastruktur in der Landeshauptstadt Stuttgart. Zur Umsetzung des Beschlusses und damit ausgewählten Leitprojekten werden folgende Stellen und Haushaltsmittel nötig:

Personelle Ressourcen

Zur Umsetzung des operativen Gewerbegebietsmanagements (Schwerpunkt städtebauliche, infrastrukturelle und umweltbezogene Qualifizierung) und zur Initiierung weiterer Leitprojekte zur Umsetzung der EWS sowie zur Intensivierung der Flächennutzung ist der Erhalt der vom Gemeinderat im Dezember 2015 befristet geschaffenen Stelle zur Umsetzung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart erforderlich.

Finanzielle Ressourcen

Der Schwerpunkt der Umsetzung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart liegt in der Umsetzung folgender vier Leitprojekte, die wie folgt priorisiert sind:

1. **Gewerbegebietsmanagement:** Initiierung und Vorbereitung eines Gewerbegebietsmanagements für ausgewählte Gewerbequartiere, Umsetzung von Einzelprojekten des Gewerbegebietsmanagements, Vorbereitung eines nachhaltigen, ressourceneffizienten Umbaus von ausgewählten Gewerbequartieren (einschließlich Klärung der Mitwirkungsbereitschaft).
2. **Entwicklung Neuer Mischgebiete:** Konzeption für gemischt genutzte Quartiere (Wie

können neue Konzepte zugunsten Urbaner Produktion und Urbanen Handwerks initiiert und umgesetzt werden?), Entwicklung einer Typologie von gemischt genutzten Quartiersbausteinen für einen urbanen Nutzungsmix, Testentwürfe an 5 – 6 Standorten in Stuttgart.

3. **Gründer-, Technologie- und Kreativwirtschaftszentren:** Erarbeitung eines (kommunal initiierten) Entwicklungsansatzes für Gründer-, Technologie- und Kreativzentren in Stuttgart, Initiierung und Konzipierung (sowie Beratung) von (insbesondere privat betriebenen) Gründerzentren bzw. Technologie- und Kreativwirtschaftszentren (Untersuchungsspektrum: Branchenfokus / Ausrichtung, Organisationsmodelle / Operationalisierung, Betreibermodelle, Kooperationen, Typenentwicklung, Standortvorschläge).
4. **Innovationscampus („STEP II“):** Vorbereitung für eine Standortentwicklung für einen Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbepark unter städtebaulichen, wirtschaftlichen und finanziellen Aspekten, ggf. Einbettung eines Gründerzentrums.
1. **Gewerbegebietsmanagement: Initiierung und Vorbereitung eines Gewerbegebietsmanagements für weitere ausgewählte Gewerbequartiere**
 - Operative Umsetzung von Einzelprojekten des Gewerbegebietsmanagements
 - Vorbereitung eines nachhaltigen, ressourceneffizienten Umbaus von ausgewählten Gewerbequartieren (einschließlich der Klärung der Mitwirkungsbereitschaft)

Initiierung und Vorbereitung Gewerbegebietsmanagement / Umsetzung Einzelprojekte und Stellenbedarfe

Eine besondere Priorität kommt dem Aufbau eines Gebietsmanagements als „Schlüsselinstrument“ der EWS in ausgewählten Gewerbequartieren zu. Das Gebietsmanagement dient der Aktivierung von Flächen, der Verbesserung und Modernisierung der Infrastruktur und der nachhaltigen Mobilität (Betriebliches Mobilitätsmanagement), der betrieblichen Kooperation und – als Wirtschaftsförderung vor Ort – der Intensivierung des Austauschs zwischen Unternehmen, Eigentümern und Verwaltung. Mehrere Leitprojekte setzen zudem voraus, dass in den Gebieten Strukturen aufgebaut werden, die einen Dialog vor Ort ermöglichen und herstellen. Dies betrifft Leitprojekte wie die umweltgerechte, nachhaltige Gebietsentwicklung und das Mobilitätsmanagement, die letztlich nur in enger Kooperation mit den lokalen Akteuren präzisiert und umgesetzt werden können. Priorität haben hierbei die Gebiete SynergiePark Stuttgart, Weilimdorf und Feuerbach Ost. Künftig soll an den Standorten Fasanenhof Ost, Zuffenhausen West, Heiligenwiesen/ Hedelfinger Straße (Gewerbequartier zwischen Wangen-Süd und Hedelfingen-Nord) und Neckartalstraße/ Voltastraße Bad Cannstatt das Gewerbegebietsmanagement ebenfalls etabliert werden. Wesentlich für das Gelingen und die Akzeptanz eines Gewerbegebietsmanagements ist die unmittelbare Umsetzung und Durchführung im Anschluss an kooperativ erarbeitete Maßnahmen- und Finanzierungskonzepte. Nur so kann „Kooperatives Gewerbegebietsmanagement“ erfolgreich umgesetzt werden.

Die eingeleiteten Prozesse zum Aufbau eines Gewerbegebietsmanagements und der damit verbundene Akteursdialog mit EigentümerInnen und UnternehmerInnen erfordern - nach Fertigstellung von mit Unternehmen und beteiligten Ämtern abgestimmten Maßnahmen und deren Finanzierung - die Schaffung eines dauerhaften Gewerbegebietsmanagements. Zusätzliche Ressourcen sind nun Voraussetzung für das operative Gewerbegebietsmanagement in den ausgewählten Quartieren.

Das **Stuttgarter Modell zum Gewerbegebietsmanagement** beinhaltet einerseits das „Infrastrukturelle Gewerbegebietsmanagement“ (61), andererseits das „Gewerbegebietsmanagement Netzwerk“ (OB/82), die mit jeweils einer zusätzlichen Stelle im Tandem ab 2020 die operative Umsetzung des Gewerbegebietsmanagements angehen sollen. Die genannten Stellenbedarfe sind bereits in der haushaltsrelevanten OB-Mitteilungsvorlage GRDRs 281/2019 enthalten.

Für die ausgewählten drei Gewerbegebiete werden Projekt- und Planungsmittel in Höhe von **135.000 €** zur Umsetzung erster Schlüsselmaßnahmen zum Doppelhaushalt 2020/2021 beantragt. Es ist zudem ein „Verfügungsfonds“ für alle drei Gebiete in Höhe von **75.000 €** nötig, der kurzfristig und unbürokratisch kleinteilige, aber wesentliche Maßnahmen in den Gebieten in Abstimmung mit den lokalen Partnern (Unternehmern/ Eigentümern) umsetzen kann.

Insgesamt 210.000 €

Erforderliche Maßnahmen	2020	2021
<u>SynergiePark Vaihingen-Möhringen</u> Durchführung Gebietskonferenzen und umsetzungsbezogene Anrainergespräche (5.000 € pro Konferenz, 2.500 € pro Anrainergespräch: 7.500 € p.a.) Verfügungsfonds (25.000 €)	20.000	20.000
<u>Feuerbach-Ost</u> Vorplanung und Entwurfsplanung Sieglestraße/Leitzstraße Mitte/Platzgestaltung (33.000 €) Testentwürfe Flächeneffizienz Krailenshaldenstraße (12.000 €) Umsetzung Imagekampagne Gewerbestandort Feuerbach-Ost (10.000 € p.a. Pilotphase, städtischer Anteil) Durchführung Gebietskonferenzen und umsetzungsbezogene Anrainergespräche (5.000 € pro Konferenz, 2.500 € pro Anrainergespräch:7.500 € p.a.) Verfügungsfonds (25.000 €)	55.000	40.000
<u>Weilimdorf</u> Gestaltungskonzept Motorstraße/Lindenbach (20.000 €) Testentwürfe Flächeneffizienz/ Neuordnung Teilbereich Flachter Straße/ Hemminger Straße/Turbinenstraße (15.000 €) Durchführung Gebietskonferenzen und umsetzungsbezogene Anrainergespräche (5.000 € pro Konferenz, 2.500 € pro Anrainergespräch:7.500 € p.a.) Verfügungsfonds (25.000 €)	40.000	35.000
Gesamt	115.000	95.000

2. Entwicklung Neuer Mischgebiete: Konzeption für gemischt genutzte Quartiere

- Recherche und Analyse von Referenzprojekten (Mischnutzung)
- Entwicklung von gemischt genutzten Quartiersbausteinen für einen urbanen Nutzungsmix
- Testentwürfe an 5 – 6 Standorten in Stuttgart
- Vorschlag zum Vorgehen (Umsetzungsschritte, Verfahren, rechtliche Instrumente)

Neue Mischgebiete für Wohnen und Arbeiten

Die immer größer werdenden Flächenkonkurrenzen von Wohnen und Arbeiten können nur durch eine intensive kooperative Raumnutzung und den Einsatz regulierender Instrumente überwunden werden. Dabei bietet es sich an, Nutzungsmischung in Quartieren zu organisieren, Quartiere nutzungsorientiert zu entwickeln. Die Festsetzung eines „einfachen“ Mischgebietes ohne hinreichende räumliche Konkretisierung und Fixierung der Gewerbeanteile reicht heute oft nicht mehr aus, um gewünschte Gewerbeanteile im Quartier zu erhalten und nachhaltig zu sichern. Als Standorte für Wohnen und Arbeiten (Neue Mischgebiete) sind geeignete Quartiere zu identifizieren. Die „Mischgebiete neuen Typs“ benötigen ein „Nutzungsprogramm“: die Mischung im Einzelnen muss definiert werden, exemplarisch im Stadtquartier Rosenstein (z.B. Wagenhallen Quartier), im EnBW-Areal Stöckach bzw. in den Quartieren Metzstraße/ Neckarstraße in Stuttgart-Ost. Zur Sicherung eines ebenso angemessenen Wohnanteils und einer vielfältigen Urbanität sind im Einzelfall die städtebaulichen Dichten anzupassen, ggf. zu erhöhen.

Urbane Produktion / Urbanes Handwerk

Wie können neue Konzepte und spezifische Flächenangebote zugunsten der Urbanen Produktion, des Urbanen Handwerks und lokaler Ökonomien angewandt werden? Aus Gründen der Flächeneffizienz, Lebendigkeit, Funktionsmischung und Verkehrsvermeidung sind geeignete Flächenangebote auch in der inneren Stadt vonnöten. Für das urbane Handwerk und für stadt-, umwelt- und sozialverträglich eingebettete Produktionsräume eignen sich insbesondere gewerbegeprägte Mischgebiete (u.a. Innenstadtbezirke) sowie die Transformationsquartiere (z. B. Fabrikvorstadt Bad Cannstatt, EnBW-Areal Stöckach oder Bludenzer Straße/ Bregenger Straße Feuerbach).

Insgesamt 50.000 €

Erforderliche Maßnahmen	2020	2021
- Konzeption eines differenzierten Quartiersentwicklungsmodells für gemischt genutzte Quartiere (Fokus: Gewerbe/ urbane Produktion/ neue Arbeitsformen), Recherche und Analyse von Referenzprojekten (Mischnutzung)	25.000	25.000
- Entwicklung von gemischt genutzten Quartiersbausteinen für einen urbanen Nutzungsmix (mit spezifischen Flächenangeboten für Urbane Produktion, lokale Ökonomien und Urbanes Handwerk), Testentwürfe an 5 – 6 Standorten in Stuttgart, Vorschlag zum Vorgehen (Umsetzungsschritte, Verfahren, rechtliche Instrumente)		
Gesamt	25.000	25.000

3. Gründer-, Technologie- und Kreativwirtschaftszentren: Erarbeitung eines (kommunal initiierten) Entwicklungsansatzes für Gründer-, Technologie- und Kreativzentren in Stuttgart

- Bestandsaufnahme Standort- und Nutzeranalyse der Gründerlandschaft in Stuttgart
- Recherche von Referenzprojekten
- Erarbeitung eines Entwicklungsansatzes für Gründer-, Technologie- und Kreativzentren in Stuttgart, Typenentwicklung (Basis: Nutzernachfrage, Branchenfokus)
- Prüfung und Entwicklung geeigneter Organisationsmodelle / Operationalisierung
- Standortoptionen für neue Gründerzentren/ Kreativzentren, Mapping Potenzialräume/ Quartiere, Standortprüfung geeigneter Standorte/ Areale
- Prüfung Wirtschaftlichkeit, Betreibermodelle, Kooperationsmodelle

Neue Flächenangebote, neuer Raum für Gründer, Kreative und Macher

Den Leitprojekten zur Erhöhung des Flächenangebots für spezifische Zielgruppen kommt ebenfalls eine hohe Priorität zu. Das geringe Gründerniveau, erschwert durch den vorwiegend hochpreisigen Bodenmarkt und vergleichsweise geringem Angebot an bezahlbaren Räumen, die ein Wachsen der Gründer am Standort ermöglichen, erfordert noch größere Anstrengungen der LHS. Insbesondere für Gründer und die wachsende Kreativwirtschaft sind neue und bezahlbare Raumangebote vonnöten. Dies impliziert u. a. die Förderung von Technologiezentren und Gründerzentren sowie Zentren für die wachsende Kreativwirtschaft am Kreativstandort Stuttgart.

Stuttgart ist eine Industrieregion mit starker kreativwirtschaftlicher Durchdringung. Umso wichtiger ist es, auch Räume für kreativwirtschaftliche Nutzungen zu schaffen, in denen sich neue Produktionsformen und Geschäftsmodelle entfalten können. Aus der hohen Marktdynamik der Branche ergibt sich in wachsendem Umfang ein Bedarf an skalierbaren, „atmenden“ Flächen mit flexiblen Miet- und Vertragsmodellen. Die Besonderheiten der Flächenbedarfe für Gründer und Kreative, ein relativ begrenzter Markt überwiegend auf privatem Engagement beruhender Raumangebote, aber auch die sich verstärkende Eigendynamik kreativwirtschaftlicher Nutzungs- und Raumkonzepte erfordern eine intensivere Flankierung durch eine aktive kommunale Kreativflächenpolitik, eine kommunale Gründerinitiative zum Aufbau und zur Förderung einer adäquaten Gründerinfrastruktur. In der Untersuchung ist die Bestandssituation in Stuttgart unter die Lupe zu nehmen, Referenzprojekte und -initiativen zu analysieren, ein Stuttgarter Modell für Aufbau und Förderung von neuen Gründer- und Kreativzentren zu entwickeln und hierfür geeignete Standortoptionen zu untersuchen.

Insgesamt: 80.000€

Erforderliche Maßnahmen	2020	2021
Erarbeitung eines Entwicklungsansatzes für Gründer-, Technologie- und Kreativzentren in Stuttgart. Initiierung und Konzipierung der Zentren (Untersuchungsspektrum: Branchenfokus, Betreibermodelle, Kooperationen, Typenentwicklung, Organisationsmodelle), Beratung von privat betriebenen Zentren	40.000	40.000
Gesamt	40.000	40.000

4. Innovationscampus („STEP II“): Vorbereitung der Standortentwicklung für einen Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbepark mit Gründerzentrum unter städtebaulichen, wirtschaftlichen und finanziellen Aspekten

Der Stuttgarter Engineering Park (STEP) in Stuttgart-Vaihingen setzt seit über 10 Jahren Maßstäbe für Stuttgart und Baden-Württemberg als wirtschaftlich erfolgreicher Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbe-Campus und bietet ideale Voraussetzungen für technologieorientierte Unternehmen. Das Parkmanagement der STEP GmbH berät Firmen und unterstützt sie mit einem integrierten Management- und Dienstleistungskonzept. Vor diesem Hintergrund soll der STEP-Ansatz aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Weitere potenzielle Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbe-Campus sollen konzipiert, initiiert und an unterschiedlichen Standorten in Stuttgart auf den Weg gebracht werden - ggf. mit angedockten branchenspezifischen Gründerzentren. Dies impliziert die Erhöhung des Mietflächenangebots für wissensintensive Unternehmen aus den Bereichen Forschung + Entwicklung, IT, Dienstleistungen und erzeugt darüber hinaus mehr Flächeneffizienz durch Stapelung von Unternehmen. Die Bereitstellung von Flächen und integrierten Infrastrukturangeboten stärkt letztlich den Wirtschafts-, Forschungs- und Wissenschaftsstandort Stuttgart.

Die Weiterentwicklung des bisherigen STEP-Ansatzes soll auch die Kooperation zwischen Wissenschaft, Forschung und Unternehmen, wie er sich bspw. im Projekt ARENA 2036 auf dem Universitätscampus Stuttgart-Vaihingen abbildet, verstärken und ausbauen. Denkbar sind mehrere Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbe-Campus (Innovationscampus) mit ggf. eigener Profilierung, die in der jeweiligen Nachbarschaft von großen Unternehmen oder Wissenschaftsstandorten angesiedelt werden könnten - eine Flächenverfügbarkeit für ein entsprechendes Quartier vorausgesetzt. Im Rahmen der EWS wurden mehrere Standortoptionen erstmals hinsichtlich einer Standorteignung untersucht. Diese Standortprüfungen sind im Weiteren im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu vertiefen.

Insgesamt: 50.000€

Erforderliche Maßnahmen	2020	2021
Kooperative Konzeptentwicklung für einen Innovationscampus im Sinne eines Wissenschafts-, Forschungs- und Gewerbe-Campus, Standortprüfung und -entwicklung	25.000	25.000
Gesamt	25.000	25.000

Finanzielle Auswirkungen

Ergebnishaushalt (zusätzliche Aufwendungen und Erträge):

Maßnahme/Kontengr.	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 ff. TEUR
Gewerbegebietsmanagement / 42510	115	95				
Neue Mischgebiete 7 42510	25	25				
Gründerzentren / 42510	40	40				
Innovationscampus / 42510	25	25				
Finanzbedarf	205	185				

(ohne Folgekosten aus Einzelmaßnahmen, Investitionen oder zusätzlichen Stellen – diese bitte gesondert darstellen)

Für diesen Zweck im Haushalt/Finanzplan bisher bereitgestellte Mittel:

Maßnahme/Kontengr.	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 ff. TEUR

Finanzhaushalt / Neue Investitionen (zusätzliche Ein-/Auszahlungen):

(Bezeichnung Vorhaben/ Maßnahme)				Möglicher Baubeginn im Jahr:			
				Geplante Inbetriebnahme im Jahr:			
	Summe TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 ff. TEUR
Einzahlungen							
Auszahlungen							
Finanzbedarf							

Stellenbedarf (Mehrungen und Minderungen):

Beschreibung, Zweck, Aufgabenbereich	Anzahl Stellen zum Stellenplan		
	2020	2021	später

Folgekosten (aus oben dargestellten Maßnahmen und evtl. Stellenschaffungen):

Kostengruppe	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 ff. TEUR
Laufende Erlöse						
Personalkosten						
Sachkosten						
Abschreibungen						
Kalkulatorische Verzinsung						
Summe Folgekosten						

(ersetzt nicht die für Investitionsprojekte erforderliche Folgelastberechnung!)

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate AKR und WFB haben Kenntnis genommen. Haushalts- und stellenrelevante Beschlüsse können erst im Rahmen der Haushaltsplanberatungen erfolgen.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

keine

<Anlagen>