

Stuttgart, 21.10.2019

## **Stadtteilzentren konkret - Bericht über die vorgesehenen Projekte im DHH 2020/21**

### **Mitteilungsvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	05.11.2019

### **Bericht**

Der wirtschaftliche Strukturwandel, insbesondere im Einzelhandel, schlägt sich auch in den Stadtteilzentren nieder und hat bundesweit zu Abwertungsprozessen geführt. Diese Trading-Down-Prozesse lassen sich auch in Stuttgarter Stadtteilzentren in Form leerstehender Ladenlokale, erhöhter Fluktuation, der Zunahme von Billigpreisanbietern und dem Vordringen von Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten ähnlichen Gastronomiebetrieben ablesen. Die Ursache dieser Entwicklung liegt im veränderten Einkaufsverhalten, fehlenden baulichen Investitionen in Geschäftshäuser und Ladenlokale sowie qualitativen Mängeln im öffentlichen Raum. In diesen Zentren ist nicht nur die bezirkliche Versorgung mit Waren und Dienstleistungen, sondern auch die gesellschaftliche und kulturelle Mitte gefährdet.

Sechs dieser Stadtteilzentren wurden im Jahr 2017 im Rahmen der umsetzungsorientierten Untersuchung „Stadtteilzentren konkret – Handlungskonzepte für lebendige Stadtteilzentren“ detaillierter untersucht (GRDrs 518/2017). Die ortsspezifischen Handlungskonzepte umfassen Maßnahmen zur Stabilisierung und Stärkung des Einzelhandels, zur städtebaulichen Weiterentwicklung sowie zur Aufwertung des öffentlichen Raums in den Stadtteilzentren Bad Cannstatt, Feuerbach, Untertürkheim, Vaihingen, Weilimdorf und Zuffenhausen.

Im DHH 2018/19 hat der Gemeinderat erstmalig Mittel für die Umsetzung der Handlungskonzepte bereitgestellt. Der gleichnamige Investitionsfonds umfasst jeweils 600.000 € für die Stadtteilzentren Bad Cannstatt, Feuerbach, Weilimdorf und Zuffenhausen sowie 300.000 € für das Stadtteilzentrum Vaihingen. Ergänzend stehen im DHH 2018/19 150.000 € Allgemeine Planungsmittel für das Handlungskonzept Stadtteilzentren konkret zur Verfügung (s. Anlage 1).

## Aktueller Projektstand im DHH 2018/19

Die Festlegung der Schlüsselmaßnahmen und der Mittelverteilung für den DHH 2018/19 innerhalb der Bezirke erfolgte durch Beratung in den sechs Bezirksbeiräten im Juni/Juli 2018. Die definierten Maßnahmen für den DHH 2018/19 wurden erfolgreich angestoßen und befinden sich derzeit in der Umsetzung.

Als übergreifende Maßnahme wurden in allen sechs Stadtteilzentren 50.000 € für das „Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen in Geschäftsstraßen“ festgelegt. Die dazugehörige Förderrichtlinie wurde am 06.12.2018 vom Gemeinderat beschlossen (GRDRs 606/2018). Mithilfe der ortsansässigen Handels- und Gewerbevereine sowie durch gezielte Eigentümerveranstaltungen wurde in den Stadtteilzentren über das Förderprogramm informiert. Gefördert werden baulich-investive Maßnahmen zur Beseitigung eines strukturellen Leerstands, zur Änderung einer nicht der Lage angemessenen Nutzung oder zur Behebung von baulichen und funktionalen Mängeln bestehender Geschäftslokale.

Aktuell liegen zehn konkrete Anträge und weitere Interessensbekundungen aus den sechs Stadtteilzentren vor. Der neue Weltladen am Marktplatz in Bad Cannstatt ist das erste Ladenlokal, das über das Förderprogramm bezuschusst wird. Weiterhin erweitert ein ortsansässiges Orthopädiegeschäft in der Cannstatter Altstadt seine Verkaufs-, Beratungs- und Werkstattflächen durch die Zusammenlegung von Geschäftsflächen. Somit wird ein Leerstand in der Spreuergasse beseitigt. In Feuerbach wurden Mittel für den Umbau eines leerstehenden Ladenlokals an der Stuttgarter Straße zu einem Café bewilligt. In Untertürkheim wird derzeit ein Nähstudio an der Fußgängerzone Widdersteinstraße mit Schiebefenstern und einer neuen Ladentüre ausgestattet, um das Ladenlokal im Stadtraum präsenter zu machen und in den Sommermonaten Sitz- und Verweilmöglichkeiten für Kunden und Kundinnen auf der Fensterbank anzubieten. Am Vaihinger Markt wird eine Apotheke dabei unterstützt, die Räumlichkeiten entsprechend der erhöhten Anforderungen durch gestiegene Kundenzahlen nach Schließung einer benachbarten Apotheke zukunftsfähig umzubauen.

Ergänzend werden stadtteilspezifisch im DHH 2018/19 die folgenden Schlüsselmaßnahmen bearbeitet:

### Bad Cannstatt

- Erneuerung der Möblierung und Schaffung einer temporären Bepflanzung in der Marktstraße (Planung/Umsetzung Teil 1) (350.000 €):  
In einem konkurrierenden Verfahren haben drei Landschaftsarchitekturbüros Testentwürfe für ein Möblierungskonzept der Marktstraße erarbeitet. Das Siegerbüro wird nun mit Entwurf und Umsetzung des Möblierungskonzepts beauftragt.
- Schaffung eines Stadt- und Kulturleitsystems analog der Innenstadt (Planung/Umsetzung) (200.000 €):  
Das Büro design&more hat hierzu ein Konzept erarbeitet. Der Entwurf wurde bereits mit Akteuren vor Ort diskutiert. Die Umsetzung erfolgt inhaltlich und zeitlich abgestimmt auf das Möblierungskonzept.

### Feuerbach

- Umgestaltung „Grazer Platz“ (Planung/Baumaßnahme) (500.000 €):  
Im Mai 2019 beschlossen der Ausschuss für Umwelt und Technik und der Bezirksbeirat Feuerbach die Umgestaltung des „Grazer Platzes“. Aktuell erfolgt die Entwurfsplanung.
- Modernisierung/Aktivierung Parkgarage Burgenlandzentrum (Modernisierungszuschuss, Startermaßnahmen) (50.000 €):

Ein erstes Gespräch mit Eigentümern und Betreiber hat stattgefunden. Aktuell wird die Bestandssituation der Parkgarage aufbereitet, um Bedarfe und Aktivierungsmöglichkeiten festzustellen.

### Untertürkheim

Für das Stadtteilzentrum Untertürkheim standen neben den 50.000 € (aus Planungsmittel Stadtteilzentren konkret) für das Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen keine weiteren Mittel aus dem Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret zur Verfügung. Stattdessen bewilligte der Gemeinderat Mittel zur Umsetzung des Masterplans Untertürkheim. Einzelne Maßnahmen wie die Entwicklung Postareals konnten bereits begonnen werden.

### Vaihingen

- Umsetzungskonzept zur Revitalisierung und Neuausrichtung des Vaihinger Markts (250.000 €):  
Für das Stadtteilzentrum Vaihingen wurde erfolgreich ein Antrag auf Aufnahme in das Sanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg gestellt, so dass die Umsetzung des Handlungskonzeptes überwiegend im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses erfolgen kann. Schlüsselmaßnahme ist die Revitalisierung und Neuausrichtung des Vaihinger Marktes. Hierfür wird zurzeit von einem externen Projektteam in enger Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft und Stadtgesellschaft ein detailliertes Umsetzungskonzept erarbeitet. Ergebnisse sollen Anfang 2020 vorliegen.

### Weilimdorf

- Revitalisierung Löwen-Markt, Teil 1 (500.000 €):  
Die Mittel sind als Modernisierungs- und Umstrukturierungszuschuss für das Einkaufszentrum Löwen-Markt und dessen Umgebung vorgesehen. Die Maßnahme ist in Zusammenhang mit den Konzeptstudien zur Revitalisierung von Einkaufs- und Ladenzentren zu sehen. Hierzu wurden erste Ideenkonzepte erstellt. Ein erstes Eigentümergespräch hat stattgefunden. Aktuell wird eine Funktionsskizze für die künftige Ausrichtung des Einkaufszentrums Löwen-Markt erarbeitet.
- Verkehrsordnende Maßnahmen an der Pforzheimer Straße (50.000 €):  
Diese Maßnahme kann erst nach Realisierung des geplanten Kreisverkehrs erfolgen. Vorgezogene Maßnahmen, wie die Aufstellung weiterer Fahrradbügel entlang der Pforzheimer Straße, werden geprüft.

### Zuffenhausen

- Umgestaltung Bahnhofsquartier (Planung/Realisierung Teil 1) (550.000 €):  
Eine Standortuntersuchung zur Städtebaulichen Entwicklung Bahnhofsumfeld Zuffenhausen wird aktuell vom Büro MESS, Stadtplaner Amann & Groß PartGmbH aus Kaiserslautern erarbeitet. Erste Entwürfe liegen vor und werden gerade ämterübergreifend abgestimmt. Als nächster Schritt vor der Vertiefungsphase sollen Eigentümergespräche stattfinden.

## Allgemeine Planungsmittel Stadtteilzentren konkret (150.000 €)

Im DHH 2018/19 verwendet für:

- Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen in Geschäftsstraßen für Untertürkheim
- Baubetreuung  
Für die verfahrens- und bautechnische Betreuung des Förderprogramms zur Revitalisierung von Ladenlokalen wurde ein externer Architekt beauftragt.
- Konzeptstudien zur Revitalisierung von Einkaufs- und Ladenzentren  
Durch ein externes Gutachterteam wurden acht in die Jahre gekommene Einkaufs- und Ladenzentren in den sechs Stadtteilzentren untersucht. Erste Eigentümergespräche zur Klärung der Mitwirkungsbereitschaft wurden geführt. Derzeit werden Funktionsskizzen erarbeitet.

Die aufgeführten Investitionsmaßnahmen verlangen vielfach einen intensiven planerischen Vorlauf, eine breite verwaltungsinterne und politische Abstimmung, eine zivilgesellschaftliche Beteiligung sowie ein einvernehmliches Vorgehen mit der Eigentümerschaft mit der Folge, dass bislang Planungs- und Bauvorbereitungsmittel, jedoch noch keine Investitionsmittel abfließen konnten.

## **Vorgesehene Projekte für den DHH 2020/21**

Die sechs berührten Bezirksbeiräte haben für den Investitionsfonds "Stadtteilzentren konkret" im DHH 2020/21 im Falle einer Mittelbewilligung durch den Gemeinderat folgende Projekte beschlossen (s. Anlage 2):

### Bad Cannstatt

- Erneuerung der Möblierung und Schaffung einer temporären Bepflanzung in der Marktstraße (Umsetzung Teil 2) (150.000 €):  
Für die umfassende Erneuerung der Möblierung inkl. Beleuchtung werden nach Kostenschätzung auf Basis der Testentwürfe weitere Mittel benötigt.
- Lichtkonzept Bahnunterführung König-Karl-Straße (Planung/Umsetzung) (250.000 €):  
Aufgrund des Wunschs im Bezirksbeirat eine Fokussierung der Mittel im DHH 2018/19 vorzunehmen, wurde dieser Verwaltungsvorschlag zurückgestellt. Als wichtige Verbindung im Stadtteilzentrum soll dieser öffentliche Raum mithilfe eines neuen Lichtkonzepts nun attraktiver gestaltet werden.
- Gestalterische Aufwertung der Fußwegeverbindung Martin-Mayer-Steg (Brüstung, Farbe, Beleuchtung) (50.000 €):  
Als stark frequentierte Fußwegeverbindung und Transferraum im Stadtteilzentrum treten die gestalterischen Mängel erheblich zu Tage. Auch das Sicherheitsempfinden ist beeinträchtigt. Hier soll durch kleinere Verschönerungsmaßnahmen eine kurzfristige Verbesserung erreicht werden, ohne damit eine grundlegende Erneuerung zeitlich hinauszuzögern.
- Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen in Geschäftsstraßen (150.000 €):  
Um den Handlungsspielraum zu erweitern und in den kommenden Jahren weitere sichtbare Impulse im Stadtteilzentrum zu setzen, sollen die zur Verfügung stehenden Fördermittel erhöht werden.

## Feuerbach

- Umgestaltung „Grazer Platz“ (Baumaßnahme Teil 2) (400.000 €):  
Aufgrund der Baukostenentwicklung wird der Umbau des „Grazer Platzes“ die aktuell zur Verfügung stehenden Mittel übersteigen. Eine grundlegende Neugestaltung erfordert weitere Investitionsmittel.
- Umgestaltung des Platzbereiches Stuttgarter Straße/Klagenfurter Straße (Planung) (50.000 €):  
Entsprechend der Handlungskonzeption „Stadtteilzentren konkret“ soll sich die Neugestaltung der Knotenpunkte (Aufenthaltsbereiche) entlang der westlichen Stuttgarter Straße fortsetzen. Deshalb wird vorgeschlagen als nächstes den Platzbereich an der Kreuzung Stuttgarter Straße/Klagenfurter Straße anzugehen und im DHH 2020/21 Mittel für die Planung einzustellen.
- Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen in Geschäftsstraßen (150.000 €):  
Um den Handlungsspielraum zu erweitern und in den kommenden Jahren weitere sichtbare Impulse im Stadtteilzentrum zu setzen, sollen die zur Verfügung stehenden Fördermittel erhöht werden.

## Untertürkheim

Die Verwaltung schlägt, vor für den DHH 2020/21 vergleichbar mit den anderen Stadtteilzentren im Handlungskonzept „Stadtteilzentren konkret“ auch für Untertürkheim 600.000 € anzumelden. Mögliche Maßnahmen sind:

- Erneuerung der Möblierung im Stadtteilzentrum nach GQP-Entwurf außerhalb des GQP-Gebiets (Umsetzung) (150.000 €):  
Im Maßnahmenkonzept der Immobilieneigentümer des eigentümergeprägten Aufwertungsbereichs (GQP) wird die Erneuerung der Möblierung im Gebiet vorgesehen. Um diese Maßnahme sinnvoll zu ergänzen und ein gesamtheitliches Erscheinungsbild des Stadtteilzentrums zu erreichen, soll auch außerhalb des GQP-Gebiets im Stadtteilzentrum die Möblierung entsprechend des vom GQP erarbeiteten Gestaltungsentwurfs erneuert werden.
- Beleuchtungskonzept für das Stadtteilzentrum inkl. Weinbergeinstiege (Planung/ Umsetzung) (300.000 €):  
Da neben der Möblierung auch die Beleuchtung die Attraktivität des öffentlichen Raums maßgeblich prägt, wird weiterhin vorgeschlagen die Beleuchtung des Stadtraums im Stadtteilzentrum zu erneuern, inkl. der Weinbergeinstiege.
- Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen in Geschäftsstraßen (150.000 €):  
Um den Handlungsspielraum zu erweitern und in den kommenden Jahren weitere sichtbare Impulse im Stadtteilzentrum zu setzen, sollen die zur Verfügung stehenden Fördermittel erhöht werden.

## Vaihingen

- Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen in Geschäftsstraßen (150.000 €):  
Um den Handlungsspielraum zu erweitern und in den kommenden Jahren weitere sichtbare Impulse im Stadtteilzentrum zu setzen, sollen die zur Verfügung stehenden Fördermittel erhöht werden (ergänzend zum Sanierungsgebiet und der Umsetzung

von Erstmaßnahmen aus dem Umsetzungskonzept zur Revitalisierung und Neuausrichtung des Vaihinger Markts).

#### Weilimdorf

- Revitalisierung Löwen-Markt Teil 2 (450.000 €):  
Eine Konzeptstudie zur Revitalisierung des Löwen-Markts wird aktuell erarbeitet. Auch Maßnahmen im Umfeld des Einkaufszentrums werden diskutiert. Aufgrund der Komplexität des Projekts soll der finanzielle Handlungsspielraum erweitert werden.
- Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen in Geschäftsstraßen (150.000 €):  
Um den Handlungsspielraum zu erweitern und in den kommenden Jahren weitere sichtbare Impulse im Stadtteilzentrum zu setzen, sollen die zur Verfügung stehenden Fördermittel erhöht werden.

#### Zuffenhausen

- Umgestaltung Bahnhofsquartier (Realisierung Teilbereich 2) (450.000 €):  
Aufgrund der räumlichen Dimension des Projekts soll der finanzielle Spielraum erhöht werden, um sichtbare Ergebnisse zu erzielen.
- Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen in Geschäftsstraßen (150.000 €):  
Um den Handlungsspielraum zu erweitern und in den kommenden Jahren weitere sichtbare Impulse im Stadtteilzentrum zu setzen, sollen die zur Verfügung stehenden Fördermittel erhöht werden.

#### Allgemeine Planungsmittel Stadtteilzentren konkret (150.000 €)

- u. a. Baubetreuung  
Die verfahrens- und bautechnischen Begleitung und Abwicklung des Förderprogramms zur Revitalisierung von Ladenlokalen durch den beauftragten Architekten soll ergänzend fortgeführt werden.

### **Fazit und Haushaltsanmeldung**

Durch den vom Gemeinderat bereitgestellten Investitionsfonds „Stadtteilzentren konkret“ konnten die definierten Schlüsselmaßnahmen für die Stadtteilzentren Bad Cannstatt, Feuerbach, Untertürkheim, Vaihingen, Weilimdorf und Zuffenhausen im aktuellen DHH 2018/19 initiiert und teilweise bereits umgesetzt werden. Um mit weiteren gezielten Maßnahmen die Revitalisierung der sechs Stadtteilzentren fortzusetzen, wären im DHH 2020/21 3,3 Mio. € erforderlich (3,15 Mio € Investitionsfonds zuzüglich 0,15 Mio € für allgemeine Planungsmittel). Die vorgesehenen Projekte und die Mittelaufteilung wurden von den Bezirksbeiräten in Bad Cannstatt, Feuerbach, Untertürkheim, Weilimdorf und Zuffenhausen im Mai 2019 beschlossen (in Vaihingen erfolgte eine Abstimmung mit dem Bezirksvorsteher). Die Bezirksbeiräte in den sechs Stadtbezirken unterstützen ausdrücklich die Weiterführung des Investitionsfonds "Stadtteilzentren konkret" für den DHH 2020/21. Am 16. Juli 2019 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik mündlich darüber berichtet.

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

WFB

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Finanzierungsübersicht im DHH 2018/19
2. Angemeldete Mittel für den DHH 2020/21

<Anlagen>