



Landeshauptstadt Stuttgart

Bericht

Modellprojekt Gewerbegebietsmanagement

SynergiePark PLUS

SynergiePark PLUS

Planen, Lenken, Umsetzen, Stärken



gefördert durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
im Rahmen des Förderprogramms
Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

Stand: Oktober 2019

Projektlaufzeit: Oktober 2016 – September 2019

Beteiligte

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen – Projektkoordination

Dr. Hermann-Lambert Oediger, Leiter Abteilung Stadtentwicklung

Charlotte Schweyer, Abteilung Stadtentwicklung

Frank Gwildis, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsplanung Wirtschaft

Susanne Frucht, Leiterin Abteilung Städtebauliche Planung Filder

Michael Hausiel, Stellv. Leiter Abteilung Städtebauliche Planung Filder

Andreas Hemmerich, Abteilung Verkehrsplanung und Stadtgestaltung

Landeshauptstadt Stuttgart, Abteilung Wirtschaftsförderung

Ines Aufrecht, Leiterin Abteilung Wirtschaftsförderung

Martin Armbruster, Stellv. Leiter Abteilung Wirtschaftsförderung

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz

Regina Lüdert, Mobilitätsberatung

Johanna Conrad, Mobilitätsberatung

René Hahn, Sachgebietsleiter Energiekonzept Gesamtstadt

Fabian Nagel, Energiekonzept Gesamtstadt

Landeshauptstadt Stuttgart, Referat Strategische Planung und Nachhaltige Mobilität

Patrick Daude

Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e.V. (WIV)

Prof. Dr. Günter Sabow, Vorsitzender

Fachliche Begleitung

IfSR Institut für Stadt- und Regionalentwicklung

an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt

Schelmenwasen 4-8, D-72622 Nürtingen

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis

Michael Weber

Heidrun Fischer

Inhaltsverzeichnis

1	Fazit und Zusammenfassung der Modellphase.....	4
2	Anlass und Hintergrund	8
3	Projektablauf	11
4	Ergebnisse der Analyse	13
5	Ziele für die Gebietsentwicklung.....	20
6	Handlungsfelder und Maßnahmen	22
6.1	Schwerpunkt Synergien und Vernetzung.....	23
6.2	Schwerpunkt Gewerbeflächenmanagement	26
6.3	Schwerpunkt städtebauliche Qualifizierung	31
6.4	Schwerpunkte Verkehr.....	34
7	Aufbau eines dauerhaften Gewerbegebietsmanagements	39

1 Fazit und Zusammenfassung der Modellphase

Gemeinsam mehr erreichen – dieses Gesamtfazit lässt sich aus dem Modellprojekt Gewerbegebietsmanagement SynergiePark PLUS (Planen, Lenken, Umsetzen, Stärken) ziehen.

Im Rahmen der Bearbeitung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) wurden Leitprojekte zur Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbebeständen herausgearbeitet, die ein aktives Handeln der Stadt erfordern. Eine besondere Priorität kommt dabei dem Aufbau eines Gebietsmanagements in ausgewählten Gewerbequartieren zu.

Aufgrund des Strukturwandels der Wirtschaft, der in der Region Stuttgart besonders ausgeprägt ist, und den daraus resultierenden Transformationsprozessen in vielen Gewerbegebieten ergeben sich neue Anforderungen an das Erscheinungsbild, die Aufenthaltsqualität, die Mobilität, die sozialen und technischen Infrastrukturen, das Flächenmanagement und die Energieversorgung. Die erfolgreiche Weiterentwicklung und Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete setzt das abgestimmte Planen und Lenken sowie das Umsetzen von zielgerichteten Maßnahmen voraus. Das Einbeziehen und Aktivieren der ansässigen Unternehmen sollte hierbei eine Selbstverständlichkeit sein. Durch eine integrierende und integrierte Stadtentwicklungsplanung können Gebiete auf Dauer zukunftssicher aufgestellt werden. Das Modellprojekt wurde in einer Projektpartnerschaft des Amtes für Stadtplanung und Wohnen (Federführung), der Abteilung Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart und der Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e.V. (WIV) sowie mit fachlicher Begleitung des Instituts für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt durchgeführt. Mit dem Modellprojekt Gewerbegebietsmanagement SynergiePark PLUS hat die Landeshauptstadt Stuttgart dabei eine Vorreiterrolle eingenommen.

Wesentliche Ergebnisse und Wirkungen des Modellprojektes:

- Abgestimmte Planung und Lenkung:

Bei größeren Projekten und komplexen Planungsprozessen gelangen projektübergreifende Einzelabstimmungen an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit. Vor diesem Hintergrund wurde für das Modellprojekt eine ämterübergreifende Steuerungsgruppe bei der Landeshauptstadt mit Beteiligung der WIV etabliert. Diese Steuerungsgruppe für die Entwicklung des SynergieParks trägt bereits dazu bei, die Abstimmungen ämterübergreifend zu vereinfachen.

Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen konnten auf diese Weise frühzeitiger, als dies bei Einzelabstimmungen und in formalen Beteiligungsschritten in Planungsprozessen der Fall ist, aufeinander abgestimmt werden. Oft erfolgt in städtebaulichen Entwurfsverfahren eine Konzentration auf baulich-räumliche Aspekte. Verkehrliche, gebiets- /stadtkonomische oder umweltrelevante Themen werden oft erst in den Entwurfsprozess eingespeist, wenn bereits wesentliche Festlegungen erfolgt sind. Entscheidende Erfolgsfaktoren für Steuerungsgruppen sind eine hohe personelle Kontinuität und die Verbindlichkeit der Mitwirkung. Sowohl regelmäßige Abstimmungsroutinen als auch eine intensive gemeinsame Projektarbeit stimulieren Lerneffekte und schaffen ein Grundverständnis für andere Fachbelange. Wichtig ist, dass sich sowohl die öffentlichen wie auch die privaten Akteure bewusst sind, welche Möglichkeiten, aber auch welche Grenzen für ihre jeweiligen Aktivitäten

vorhanden sind. Wenn die Möglichkeiten beider Akteursgruppen abgestimmt und genutzt werden, lassen sich viele organisatorische und fachliche Grenzen überwinden und zusätzliche Chancen für die Gebietsentwicklung nutzen.

Durch flankierende, kooperativ erarbeitete Maßnahmen wurden vorhandene Ansätze weiter vernetzt, verstetigt und in ihrer Wirkung, insbesondere bei der Anpassung der Verkehrsinfrastruktur, der Intensivierung des Betrieblichen Mobilitätsmanagements, der Aufwertung der öffentlichen Räume und der Flächenaktivierung, verstärkt.

Aufgrund der komplexen Aufgabenstellung erfolgte eine schrittweise, rückkoppelnde und abgestimmte Bearbeitung. Durch die laufende Abstimmung und Reflexion in der etablierten Steuerungsgruppe konnte eine kontinuierliche lösungsorientierte Anpassung der Vorgehensweise auf Grundlage der in der jeweiligen Arbeitsphase vorliegenden Informationen und Erkenntnisse erreicht werden. Im Laufe des Projektes wurden fallweise weitere städtische Dienststellen miteinbezogen.

Eine wichtige Arbeitsgrundlage für eine abgestimmte Planung und Lenkung ist ein Planungsinformationssystem, z.B. in Form eines ämterübergreifenden GIS und einer gemeinsamen Dateiverwaltung. Als erster Schritt wurde im Modellprojekt eine fortschreibbare Plangrundlage zu den Entwicklungspotenziale erstellt, die als Werkzeug eines zukünftigen Gewerbegebietsmanagements dienen kann.

▪ Beteiligung der Unternehmen im Gebiet:

Von Beginn des Projektes an wurden Akteure aus dem Gebiet befragt, informiert, beraten und möglichst zur Kooperations- und Veränderungsbereitschaft motiviert. Ziel war und ist ein dauerhaft angelegter Dialogprozess der wesentlichen Gebietsakteure, der auch die Transparenz über Flächenbedarfe und -angebote befördert. Im Rahmen der umfangreichen Akteurskommunikation in Form von Akteursdialog, Gebietskonferenzen und Runden Tischen wurde deutlich, dass bei zahlreichen Unternehmen im Gebiet eine hohe Mitwirkungsbereitschaft bei der Gebietsentwicklung besteht; teilweise wurde eine Bereitschaft zur Mitfinanzierung von öffentlichen Maßnahmen geäußert.

Es wurde auch deutlich, dass die Unternehmen einen „Kümmerer“ für das Gebiet seitens der Stadt als sehr wichtig erachten. Die Beteiligung der Akteure im Gebiet ist eine wesentliche Voraussetzung für die breite Akzeptanz von Maßnahmen und Grundlage für die Mitwirkungsbereitschaft bei der Umsetzung. Durch ein Gebietsmanagement kann dies maßgeblich gefördert werden.

▪ Gewerbeflächenmanagement:

Im SynergiePark findet sukzessive eine Revitalisierung von Altstandorten statt. Trotz des großen Flächendrucks in der Landeshauptstadt Stuttgart und der guten Lage des Gewerbegebietes existieren jedoch weiterhin untergenutzte Flächen und Immobilien sowie teilweise überalterte Gebäude. Dabei ist es wichtig, die Revitalisierungsprojekte zu begleiten und eine Abstimmung mit den Zielen für das Gebiet herbeizuführen. Im Rahmen des städtischen Flächenmanagements kann zukünftig der gesamte planungsrechtliche Kanon an Instrumenten geprüft werden. Ergänzend zu den bereits angelaufenen

Revitalisierungsprojekten wurden weitere Entwicklungspotenziale von insgesamt rund 9 Hektar identifiziert, erhoben, bewertet und erste Empfehlungen zur Aktivierung erarbeitet. Die Gespräche mit Grundstückseigentümern haben gezeigt, dass hier ein langer Atem erforderlich ist, Testentwürfe können dabei eine unterstützende Wirkung haben. Südöstlich des Bahnhofes Vaihingen (Aurelis-Areal) hat die Landeshauptstadt Stuttgart eine strategisch bedeutsame Fläche von knapp 3 Hektar erworben und erarbeitet hierfür in einem partizipations- und prozessorientierten Verfahren ein abgestimmtes Konzept mit Entwicklungszielen.

- Städtebauliche Qualifizierung

Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume in Gewerbegebieten sowie Versorgungsangebote, wie Gastronomie oder kleinteilige Einkaufsmöglichkeiten haben hohe Bedeutung bei der Weiterentwicklung und Profilierung von Gebieten.

Für den Bereich Am Wallgraben / Industriestraße wurde ein „Gestaltungskonzept Gewerbeboulevard“ erarbeitet und mit den Anrainern erörtert. Die Unternehmerschaft hat Mitwirkungsbereitschaft signalisiert, erwarten aber eine finanzielle Beteiligung der Stadt.

An zentraler Stelle am zukünftigen Gewerbeboulevard entsteht das Bauvorhaben der Firma Daimler, welches große Erwartungen bzgl. einer Mitte für den gesamten SynergiePark mit attraktiven, öffentlich zugänglichen Aufenthaltsflächen und Versorgungsangeboten verbunden ist. Im Rahmen des Modellprojektes erfolgten wichtige Abstimmungen zum Thema Erdgeschossgestaltung und -nutzung.

Die Aufwertung und Konturierung der Gebietseingänge war und ist ebenfalls ein wichtiges Thema für das Gebiet zur verbesserten Außenwahrnehmung. Im Rahmen des Akteursdialogs wurde moniert: „Man kommt durch den Hinterhof ins Gebiet.“ In der Steuerungsgruppe wurden erste Ansätze für Aufwertungen der Gebietseingänge entwickelt und Eigentümergespräche geführt, die fortgesetzt werden sollten.

- Verkehr:

Das Thema Verkehr ist für die Akteure aktuell das Thema Nummer 1 im Gebiet. Die Unternehmen befürchten, dass der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur wesentlich langsamer erfolgen wird als die Zunahme der Arbeitsplätze und Verkehre im SynergiePark. Im Laufe des Modellprojektes wurden die Arbeitsstände des Verkehrsstrukturplans für den Stadtbezirk Vaihingen sowie konkrete Maßnahmeninformationen im Rahmen von Gebietskonferenzen kommuniziert und Anregungen aufgenommen. Dabei hat sich gezeigt, dass sich insbesondere beim Thema Verkehr Zielkongruenzen, aber auch Zielkonflikte ergeben. So ist die steigende Zahl der Beschäftigten einerseits Grundlage für den Ausbau der öffentlichen Mobilitätsangebote, andererseits werden dennoch Verkehrsprobleme erwartet, wenn viele Mitarbeiter weiterhin mit dem Kfz fahren werden. Vor diesem Hintergrund ist der Bau eines P+R-Parkhauses im Umfeld des SynergieParks (Verkehrsknoten Nord-Süd-Straße/BAB) in der Beratung.

Beim Thema Betriebliches und überbetriebliches Mobilitätsmanagement BMM haben gute Praxisbeispiele, die Workshops der WIV und das Beratungsangebot des Amtes für Umweltschutz wesentlich zur Sensibilisierung für das Thema beigetragen.

▪ Gewerbegebietsmanagement in Stuttgart:

Im Rahmen des Modellprojektes Gewerbegebietsmanagement SynergiePark PLUS hat sich gezeigt, dass die Etablierung des Kooperativen Gewerbegebietsmanagements ein Schlüsselinstrument zur Weiterentwicklung und Qualifizierung der Stuttgarter Gewerbegebiete darstellt. Es wurden verschiedene organisatorische Optionen geprüft und bewertet. Dabei hat sich aufgrund der vielfältigen öffentlichen Themen wie die infrastrukturelle, verkehrliche, städtebauliche und umweltbezogene Weiterentwicklung eine kommunale Trägerschaft als sinnvoll herausgestellt.

Aus den Erfahrungen des Modellprojektes Gewerbegebietsmanagement SynergiePark PLUS und des Projektes Feuerbach-Ost ist das gebietsübergreifende Modell „Kooperatives Gewerbegebietsmanagement“ entstanden, das – vorbehaltlich der Zustimmung der gemeinderätlichen Gremien – dauerhaft eingeführt werden soll. Das „Infrastrukturelle Gewerbegebietsmanagement“ soll in der Abteilung Stadtentwicklung und das „Gewerbegebietsmanagement Netzwerk“ in der Abteilung Wirtschaftsförderung angesiedelt sein. Beide Dienststellen sollen als Partner die operative Umsetzung des Gewerbegebietsmanagements angehen. Die Geschäftsstelle der WIV soll das Gewerbegebietsmanagement unterstützen. Der Arbeitsschwerpunkt wird sich zunächst auf einige ausgewählte Gebiete beziehen und soll dann schrittweise ausgebaut werden. Zunächst soll das operative Gewerbegebietsmanagement in den Gewerbegebieten SynergiePark, Weilimdorf und Feuerbach Ost tätig sein. Künftig soll an den weiteren Standorten das Gewerbegebietsmanagement ebenfalls etabliert werden. Die Handlungsfelder in den einzelnen Gebieten werden voraussichtlich ähnlich sein, die Maßnahmen werden sich aber zum Teil erheblich unterscheiden und gebietsbezogen zu spezifizieren und abzustimmen sein. So wurde die Breitbandversorgung im SynergiePark als zeitgemäß eingeschätzt, in anderen Gebieten ist dies möglicherweise nicht der Fall. So wird es künftig Aufgabe des Kooperativen Gewerbegebietsmanagements sein, an weiteren Gebietsmanagement-Standorten die jeweiligen Handlungsprogramme und Maßnahmenkataloge standortspezifisch zu erarbeiten und das Stuttgarter Modell, unter Beteiligung der dortigen Akteure, entsprechend ebenfalls zu etablieren.

Bilanz und Ausblick:

Am Ende der Modellprojekts SynergiePark PLUS ist festzuhalten:

- Das Projekt hat in seiner Modellphase bereits eine koordinierende Wirkung entfaltet und wertvolle Impulse für die Gebietsentwicklung gesetzt.
- Eine dauerhafte Fortführung des Gebietsmanagements wird von allen am Modellprojekt Beteiligten als erfolgversprechend und notwendig angesehen.

2 Anlass und Hintergrund

Der SynergiePark im wirtschaftsstrukturellen Wandel

Die Wirtschaft der Region Stuttgart ist nach wie vor stark durch den produzierenden Sektor geprägt. Hier vollzieht sich jedoch seit Jahren ein Wandel der Wirtschaftsschwerpunkte zum Dienstleistungssektor und auch innerhalb des produzierenden Sektors hin zu tertiären Tätigkeiten.

Die Digitalisierung aller Wirtschaftsbereiche ist in vollem Gange. Industrie 4.0 eröffnet größere Flexibilitäten im Produktionsprozess, neue Produktionsmethoden und Produktionsstandorte in Nachbarschaft zu empfindlichen Nutzungen. Dabei nimmt die Verflechtung von Betriebsstandorten weiter zu, Produktionslogistik wird zunehmend wichtig. Große Unternehmen arbeiten an der Arrondierung und Zusammenführung ihrer teilweise zerstreuten Betriebsstandorte und schaffen neue Arbeitswelten. Die weiter steigende Verkehrsdichte erfordert aber auch eine kundennahe Lage von Handwerks- und vielen endverbraucherbezogenen Dienstleitungen.

Gleichzeit ist die Region und hier insbesondere die Landeshauptstadt Stuttgart von einer hohen Beanspruchung des Raumes durch bauliche Nutzungen geprägt. Deshalb steht die Stadt Stuttgart vor der großen Herausforderung, den wirtschaftsstrukturellen Wandel vor allem innerhalb bereits bestehender Gewerbegebiete zu bewältigen.

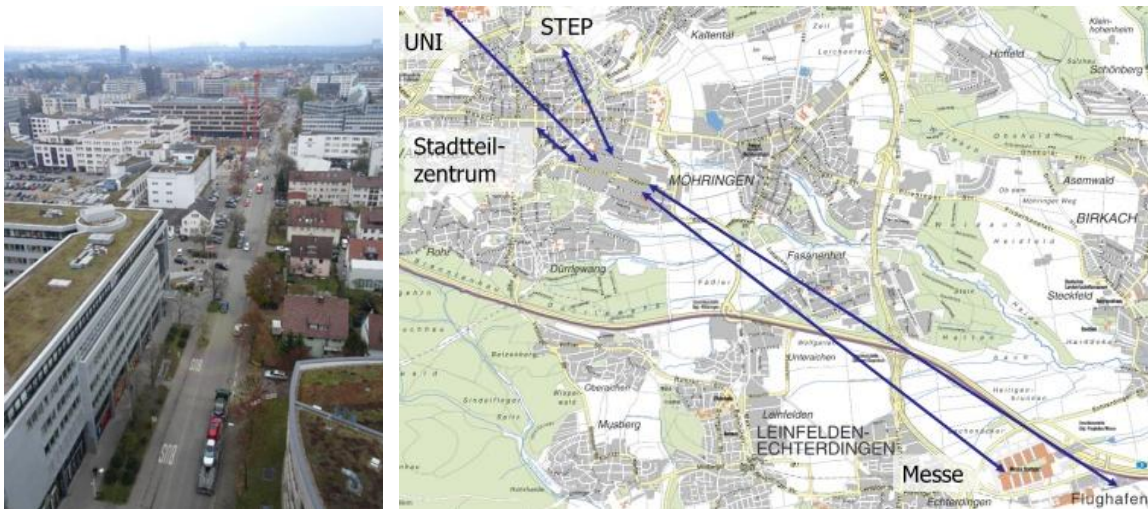
Die Herausforderungen einer zunehmend wissensbasierten Wirtschaft mit einer nach wie vor starken Basis im produzierenden Sektor treffen auf einen Arbeitsmarkt, auf dem gut qualifizierte Arbeitskräfte bereits heute einen Engpassfaktor für die regionale Wirtschaft darstellen. Diese Ausgangslage nutzend, suchen viele Beschäftigte nicht nur einen sicheren und finanziell auskömmlichen Arbeitsplatz, sondern ebenso ein attraktives Arbeitsumfeld, welches gut vom Wohnort erreichbar ist.

Die skizzierten Transformationsprozesse befinden sich im SynergiePark in vollem Gange. Die verkehrsgünstige Lage in Sichtweite des Stuttgarter Flughafens und der Landesmesse mit direkter Anbindung an Autobahn und Bundesstraße, die neue U12 mit Direktverbindung in die City, viele S- und U-Bahnverbindungen am Bahnhof Vaihingen, der vor einer weiteren Aufwertung als Verkehrsknotenpunkt steht und nicht zuletzt die Nähe zu Universitäts- und Forschungseinrichtungen der Universität Stuttgart bilden hierfür sehr gute Voraussetzungen. Große Unternehmen, wie Daimler und Allianz bauen neue Unternehmenscampusse, während Unternehmen wie Lapp und DEKRA ihre Standorte ausbauen und modernisieren.

Die Landeshauptstadt Stuttgart steuert diesen Prozess auf der räumlichen Ebene und setzt Impulse für eine nachhaltige Entwicklung mit einer Kooperation von Landeshauptstadt Stuttgart und Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e.V. (WIV). Die Partner betreiben ein zielgruppenspezifisches Standortmarketing zur nationalen und internationalen Positionierung des SynergieParks. Ergänzt werden die Maßnahmen der Außenwirkung um eine umfassende Aufwertung innerhalb des Gebietes, um hier die Mobilität sowie die Aufenthaltsqualität und die Versorgung zu verbessern. „Firmen in der Region würden in der Region erweitern, wenn sie Platz hätten. Teilverlagerungen in andere Regionen erfolgen oft ohne große Außenwirkung.“

Der SynergiePark in der Landeshauptstadt Stuttgart ist mit über 20.000 Beschäftigten, ca. 120 ha Fläche und über 600 Betriebsstätten das größte Gewerbegebiet in der Landeshauptstadt Stuttgart und eines der bedeutendsten Gewerbegebiete im Land Baden-Württemberg.

Die exzellente Lage in der prosperierenden Wirtschaftsregion Stuttgart, die unmittelbare Nähe zu Landesflughafen, Landesmesse, Autobahnen A8 und A81 sowie zu Universitäts- und Forschungseinrichtungen zeichnet den Standort aus.



Blick auf den SynergiePark, Industriestraße / Räumliche Vernetzung des SynergieParks

Der SynergiePark strahlt über die Grenzen der Landeshauptstadt und der Region hinaus und ist für die Wirtschaftskraft der Region Stuttgart von herausragender Bedeutung. Im SynergiePark agieren zahlreiche Unternehmen von Weltruf. Das Gebiet entwickelt sich hochdynamisch. Die Ansiedlungen der Allianz Lebensversicherungs-AG und der Daimler AG werden zu einem erheblichen Zuwachs an Arbeitsplätzen im Gebiet führen. Darüber hinaus expandieren auch bereits im Gebiet ansässige Betriebe, wie Lapp-Kabel und DEKRA. Im Gebiet sind auch zahlreiche kleinere Betriebe z.B. aus dem Handwerk angesiedelt.

Der SynergiePark befindet sich in einem Transformationsprozess vom Gewerbegebiet mit Industriecharakter zu einem überregionalen Bürostandort. Die betrieblichen Investitionen und Investitionsabsichten stoßen im Gebiet an Grenzen, wenn die städtische technische Infrastruktur nicht modernisiert wird oder mitwächst. Die Verlängerung der Stadtbahnlinie U12 nach Dürrelewang und der geplante Regionalbahnhof am Bahnhof Vaihingen sind erste und beachtliche Investitionen zur Verbesserung der Verkehrssituation, die aber aus heutiger Sicht noch nicht ausreichen werden. Weitere verkehrliche Maßnahmen werden auf Basis des Verkehrsstrukturplans für den gesamten Stadtbezirk Vaihingen erarbeitet.



Stadtbahn U12, im Hintergrund die Baustelle der Daimler AG / Unbebaute Fläche im SynergiePark

Trotz des großen Flächendrucks in der Landeshauptstadt Stuttgart und der guten Lage des Gewerbegebietes existieren jedoch auch untergenutzte Flächen und Immobilien sowie teilweise überalterte Gebäude.

Das Gebiet ist bzgl. der öffentlichen Räume und Gebäude an manchen Stellen in die Jahre gekommen. Das Erscheinungsbild entspricht stellenweise nicht den heutigen Anforderungen an einen modernen und attraktiven Standort. Ebenso entspricht die aktuelle Ausstattung mit Versorgungsinfrastruktur und Aufenthaltsflächen nur teilweise den Anforderungen der Unternehmen und ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Landeshauptstadt Stuttgart und die Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e.V. (WIV) streben an, den Veränderungsprozess des Gebietes zu einem modernen Dienstleistungsstandort aktiv zu gestalten. Durch ein intensives proaktives Zusammenwirken öffentlicher wie privater Akteure im Gebiet und durch eine strategische Initiierung und Vernetzung von Einzelprojekten sollen Fehlentwicklungen vermieden, die städtebauliche Qualifizierung weitergeführt und die Flächeneffizienz erhöht.

Bereits im Rahmen der Bearbeitung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) wurden Leitprojekte zur Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbebeständen herausgearbeitet, die ein aktives Handeln der Stadt erfordern. Eine besondere Priorität kommt dabei dem Aufbau eines Gewerbegebietsmanagements in ausgewählten Gewerbequartieren zu. Das Gewerbegebietsmanagement soll u.a. der Aktivierung von nicht genutzten oder untergenutzten Flächen, der Verbesserung und Modernisierung der Infrastruktur, der Aufwertung des Erscheinungsbildes, der Schaffung von Aufenthaltsflächen und der Intensivierung des Austauschs, der Schaffung von Synergien und Kooperationen zwischen Unternehmen, Immobilieneigentümern und Stadtverwaltung dienen.

3 Projektablauf

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

Das vorhandene Gewerbegebietsmanagement wurde inhaltlich verbreitert, weiter vernetzt, verstetigt und in seiner Wirkung, insbesondere bei der Anpassung der Infrastruktur, der Aufwertung der öffentlichen Räume und der Flächenaktivierung verstärkt. Hiermit wird ein wesentlicher Beitrag zur Flächeneffizienz und damit zum Flächensparen geleistet.

Zeitgleich zu der Weiterentwicklung und Intensivierung des Gewerbegebietsmanagements hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen (Abteilung Verkehrsplanung) einen Verkehrsstrukturplan für den gesamten Stadtbezirk Vaihingen erstellt, der die innere und äußere Erschließung des Gewerbegebietes, den Umweltverbund, den ruhenden Verkehr sowie Elemente eines nachhaltigen Mobilitätsmanagements zum Inhalt hat.

Aufgrund der komplexen Aufgabenstellung des Projekts wurde zur laufenden Abstimmung eine Steuerungsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der folgenden Institutionen etabliert:

- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Abteilungen Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung Filder und Verkehrsplanung), Abteilung Wirtschaftsförderung, Amt für Umweltschutz und Referat Strategische Planung und Nachhaltige Mobilität
- Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e. V. (WIV) und
- Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, beauftragt mit der fachlichen Begleitung

Die Steuerungsgruppe für die Entwicklung des SynergieParks trägt bereits dazu bei, die Abstimmungen ämterübergreifend zu vereinfachen.

Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen konnten auf diese Weise frühzeitiger, als dies bei Einzelabstimmungen und in formalen Beteiligungsschritten in Planungsprozessen der Fall ist, aufeinander abgestimmt werden. Oft erfolgt in städtebaulichen Entwurfsverfahren eine Konzentration auf baulich-räumliche Aspekte. Verkehrliche, gebiets- /stadtoökonomische oder umweltrelevante Themen werden oft erst in den Entwurfsprozess eingespeist, wenn bereits wesentliche Festlegungen erfolgt sind. Entscheidende Erfolgsfaktoren für Steuerungsgruppen sind eine hohe personelle Kontinuität und die Verbindlichkeit der Mitwirkung. Sowohl regelmäßige Abstimmungsroutinen als auch eine intensive gemeinsame Projektarbeit stimulieren Lerneffekte und schaffen ein Grundverständnis für andere Fachbelange. Wichtig ist, dass sich sowohl die

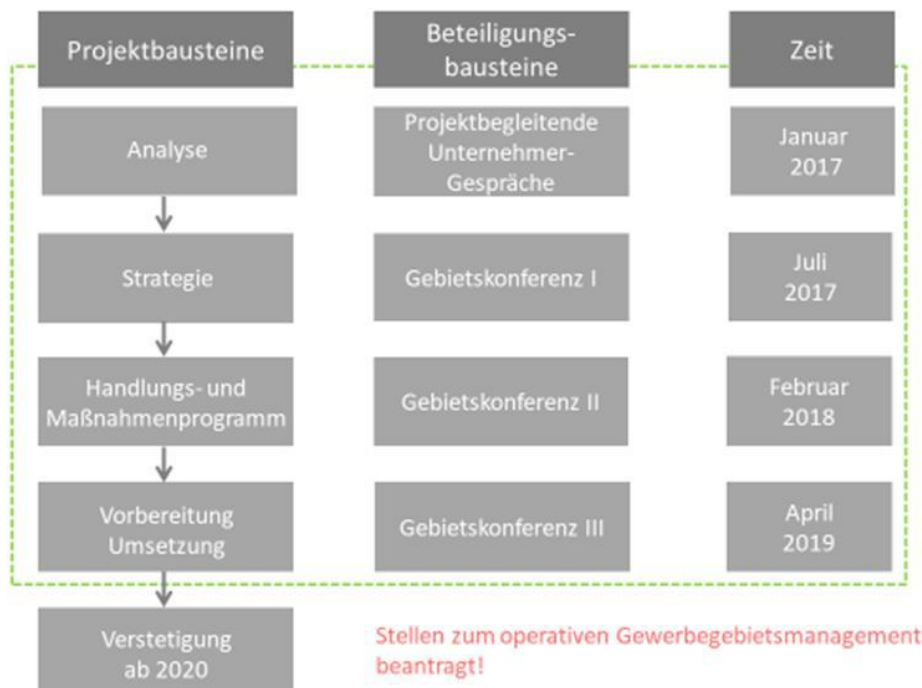
öffentlichen wie auch die privaten Akteure bewusst sind, welche Möglichkeiten, aber auch welche Grenzen für ihre jeweiligen Aktivitäten vorhanden sind. Wenn die Möglichkeiten beider Akteursgruppen abgestimmt und genutzt werden, lassen sich viele organisatorische und fachliche Grenzen überwinden und zusätzliche Chancen für die Gebietsentwicklung nutzen.

Durch flankierende, kooperativ erarbeitete Maßnahmen wurden vorhandene Ansätze weiter vernetzt, verstetigt und in ihrer Wirkung, insbesondere bei der Anpassung der Verkehrsinfrastruktur, der Intensivierung des Betrieblichen Mobilitätsmanagements, der Aufwertung der öffentlichen Räume und der Flächenaktivierung, verstärkt.

Aufgrund der komplexen Aufgabenstellung erfolgte eine schrittweise, rückkoppelnde und abgestimmte Bearbeitung. Durch die laufende Abstimmung und Reflexion in der etablierten Steuerungsgruppe konnte eine kontinuierliche lösungsorientierte Anpassung der Vorgehensweise auf Grundlage der in der jeweiligen Arbeitsphase vorliegenden Informationen und Erkenntnisse erreicht werden. Im Laufe des Projektes wurden fallweise weitere städtische Dienststellen miteinbezogen.

Folgende Projektbausteine wurden im Rahmen des Modellprojektes bearbeitet:

- Erhebung von Entwicklungspotenzialen, deren Bewertung sowie Empfehlungen
- Umfangreiche Akteurskommunikation: Akteursdialog, Gebietskonferenzen, Runde Tische
- Erstellung einer fortschreibaren Plangrundlage zu den Entwicklungspotenzialen
- Ableitung von Zielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen
- Rahmenplan Gewerbeboulevard Am Wallgraben und Testentwürfe für ausgewählte Entwicklungspotenziale
- Entwicklung eines geeigneten Organisationsmodells für ein Gewerbegebietsmanagement

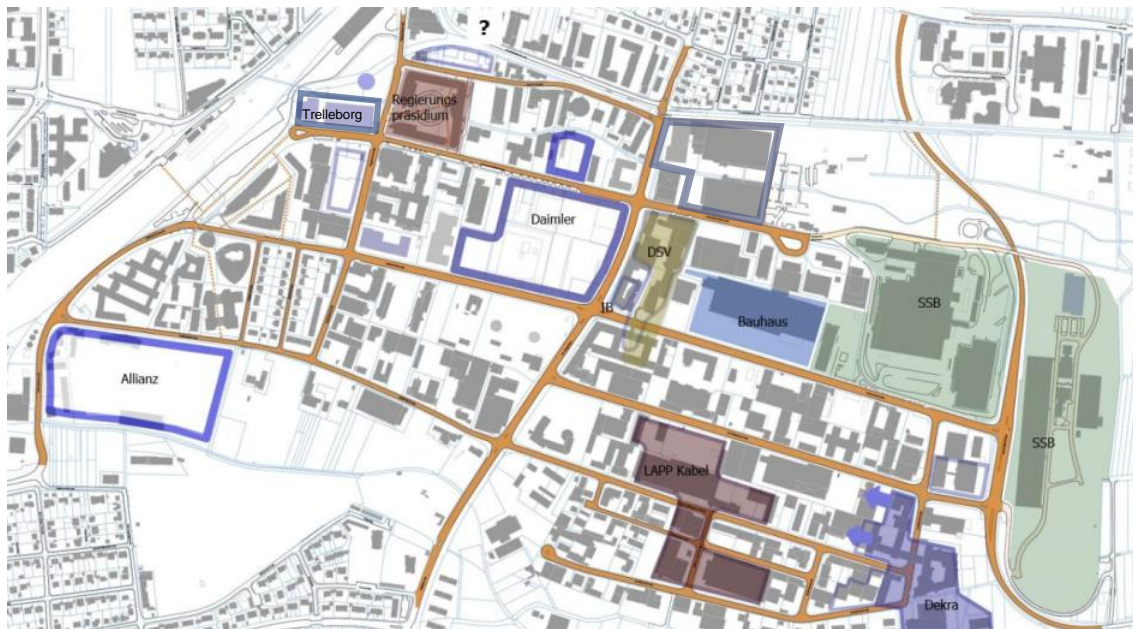


Projektstatuts und Ausblick Stand August 2019

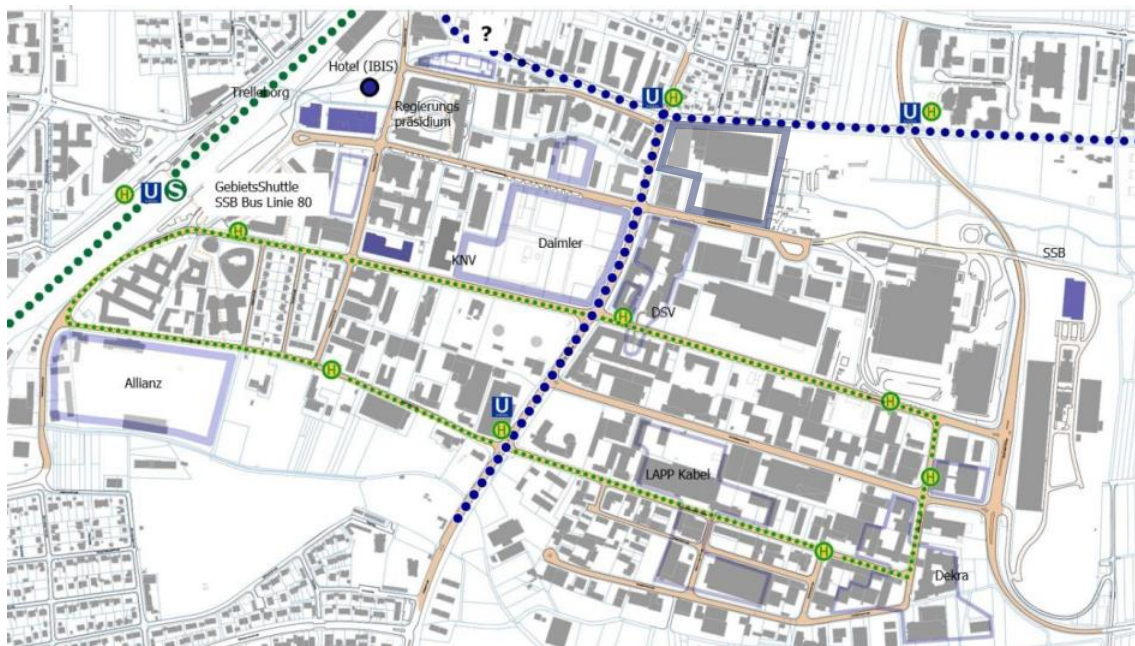
Eine wichtige Arbeitsgrundlage für eine abgestimmte Planung und Lenkung ist ein Planungsinformationssystem, z.B. in Form eines ämterübergreifenden GIS und einer gemeinsamen Dateiverwaltung. Als erster Schritt wurde im Modellprojekt eine fortschreibbare Plangrundlage zu den Entwicklungspotenziale erstellt, die als Werkzeug eines zukünftigen Gewerbegebietsmanagements dienen kann.

4 Ergebnisse der Analyse

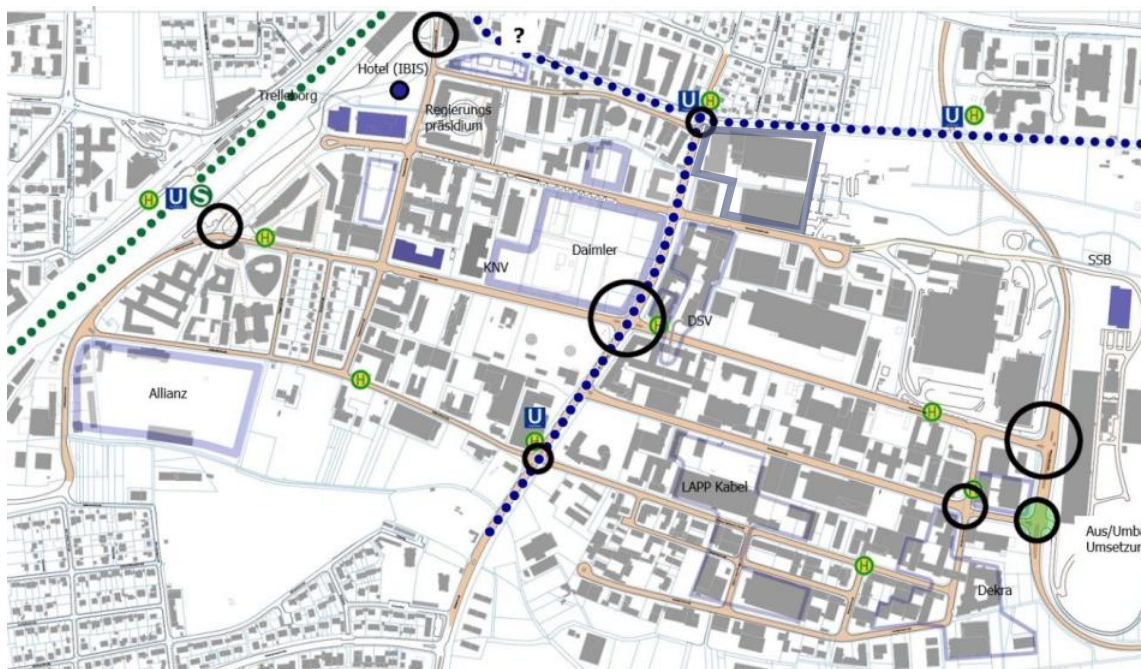
Im Rahmen des Modellprojektes wurde, aufbauend auf vorhandenen Unterlagen und weiteren Erhebungen im Projekt, der SynergiePark zu den Themen Flächen und Flächenentwicklung, Städtebau, Verkehr/Mobilität, technische und sozialen Infrastruktur und Versorgung untersucht. Auf dieser Grundlage wurden Gespräche mit wesentlichen Akteuren im Gebiet geführt.



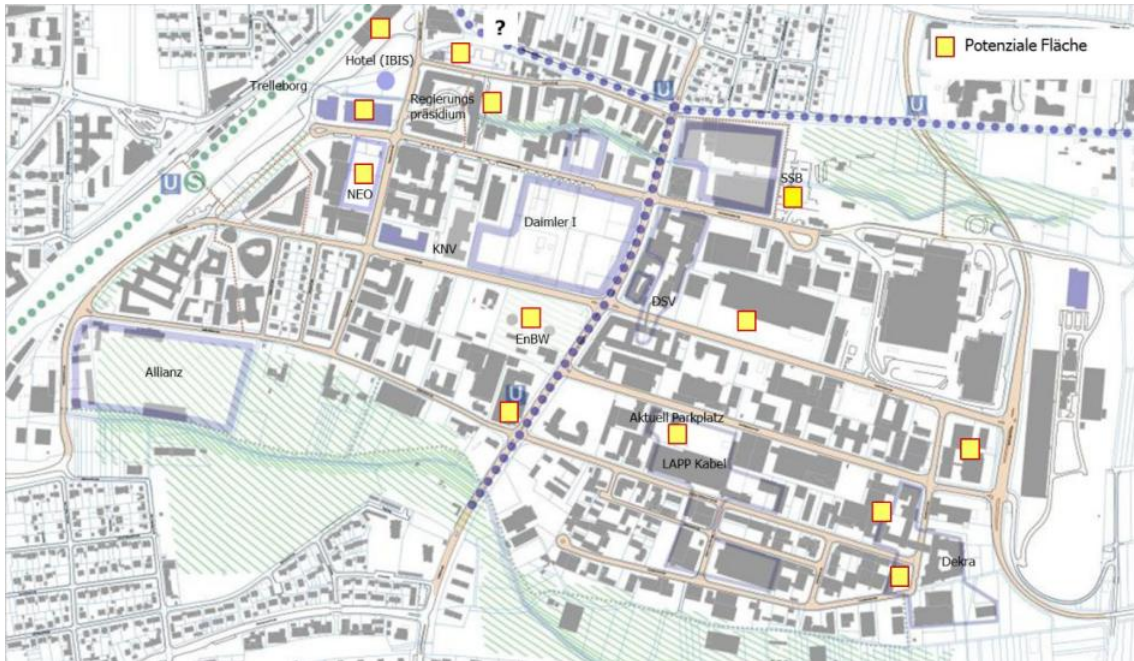
(Weiter-)Entwicklung größerer Betriebsstandorte im SynergiePark, Stand Juni 2017



Bestandserhebung ÖPNV-Angebot im SynergiePark, Stand Juni 2017



Bestandserhebung Knotenpunkte Motorisierter Individualverkehr im SynergiePark, Stand Juni 2017



Bestandserhebung größere Flächenpotenziale im SynergiePark, Stand Juni 2017

Akteursdialog

Das Modellprojekt ist auf einem dialogischen Verfahren aufgebaut. Von Beginn an wurden Akteure befragt, informiert, beraten und möglichst zur Kooperations- und Veränderungsbereitschaft motiviert. Ziel war und ist ein dauerhaft angelegter Dialogprozess der wesentlichen Gebietsakteure, der auch die Transparenz über Flächenbedarfe und -angebote befördert. Im Rahmen des Akteursdialogs wurden im Jahr 2017 Gespräche mit 20 wichtigen Akteuren mit dem Ziel geführt sowohl zusätzliche Informationen zu gewinnen als auch ggf. Impulse zu setzen.

Die WIV, die Abteilung Stadtentwicklung und die Abteilung Wirtschaftsförderung identifizierten gemeinsam die relevanten Gesprächspartner im Gebiet. Bei diesen handelt es sich um Vertreterinnen und Vertreter größerer sowie kleinerer Betriebe/Nutzer im Gebiet, Eigentümern von Potenzialflächen, Investoren, Immobilienwirtschaft, Versorgungseinrichtungen und den Bezirksvorstehern der Stadtbezirke Vaihingen und Möhringen.

In den Gesprächen wurden vor allem folgende Themen angesprochen:

Allgemeine Hinweise, Anregungen und Wünsche zu folgenden Themenbereichen

- Zusammenarbeit im SynergiePark (Was gibt es bereits? Was wird generell für sinnvoll gehalten? Was wäre für das Unternehmen wichtig?)
- Nachbarschaften (Gibt es Konflikte, gibt es Synergien?)
- Städtebauliche Entwicklung des SynergieParks
- Verkehrserschließung: Individualverkehr, Fahrgemeinschaften, ÖPNV, Fahrrad, zu Fuß, ruhender Verkehr, Güterverkehr

- Versorgung (Einkaufen, Essen)
- Kinderbetreuung (im Gebiet und in der Nähe)
- Freiraum (Aufenthalt, Fußgänger- und Radverkehr)
- Orientierung im Gebiet
- Breitbandversorgung
- Energieversorgung
- Betriebliches Mobilitätsmanagement
- Nachhaltigkeitsaspekte Gebäude (bspw. DGNB-Zertifizierung o.ä. bei Neubauten)
- Image des Gebietes (inneres und äußeres) und Außendarstellung
- Wärmeversorgung: Welche Energieträger werden derzeit genutzt?
- Werden erneuerbare Energien genutzt? Wenn ja: Welche und in welchem Umfang? Gibt es geplante Maßnahmen?

Ebenfalls wurden die Unternehmen befragt, welche Investitionen und sonstigen Veränderungen kurz-, mittel- und langfristig beabsichtigt sind und welche Hemmnisse möglicherweise bestehen.

Auch wurden betriebliche Flächenbedarfe und/oder -angebote (quantitativ, qualitativ, zeitlich, räumlich) thematisiert.

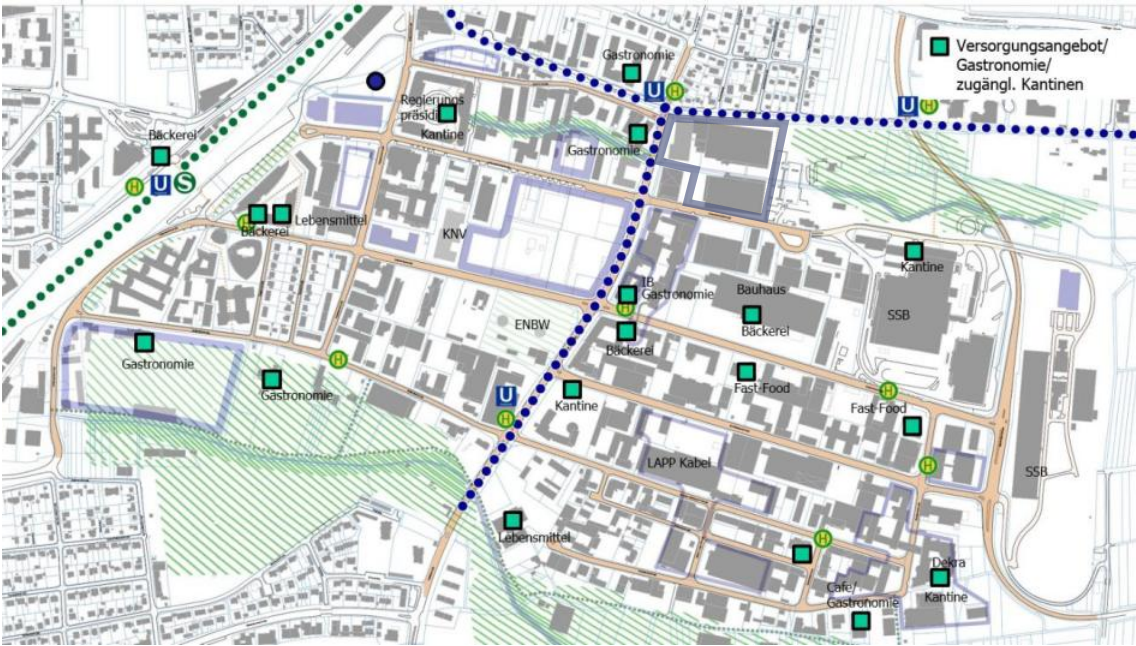
Aus dem Akteursdialog haben sich insbesondere folgende Erkenntnisse ergeben:

- Die bisherigen Gewerbegebietsmanagement-Aktivitäten durch die Landeshauptstadt Stuttgart und die WIV werden als gute Basis für die Etablierung eines breiter aufgestellten Gewerbegebietsmanagements angesehen. Die Unternehmen erachten einen „Kümmerer“ für das Gebiet seitens der Stadt als sehr wichtig.
- Bei zahlreichen Unternehmen im Gebiet besteht eine hohe Mitwirkungsbereitschaft bei der Gebietsentwicklung; teilweise wurde eine Bereitschaft zur Mitfinanzierung von öffentlichen Maßnahmen geäußert.
- Einzelne zwischenbetriebliche Kooperationen im Gebiet und Umfeld sind vorhanden, diese können noch deutlich ausgebaut werden.
- Die Engpässe in der Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung beim Motorisierten Individualverkehr und dem ÖPNV werden als Hauptproblem des Gebietes gesehen. Eine enge Abstimmung bei der Umsetzung des Verkehrsstrukturplanes ist von hoher Bedeutung.
- Die weitere technische Infrastruktur; wie die Breitbandversorgung; wird als zeitgemäß eingeschätzt.
- Bei den zahlreichen Neubauprojekten besitzt das Thema Energieeffizienz bis zu Null-Energie-Standard sehr hohen Stellenwert. Durch eine energieeffiziente Bauweise wird ein wichtiger Beitrag für einen nachhaltigen Umbau des Gebietes geleistet.

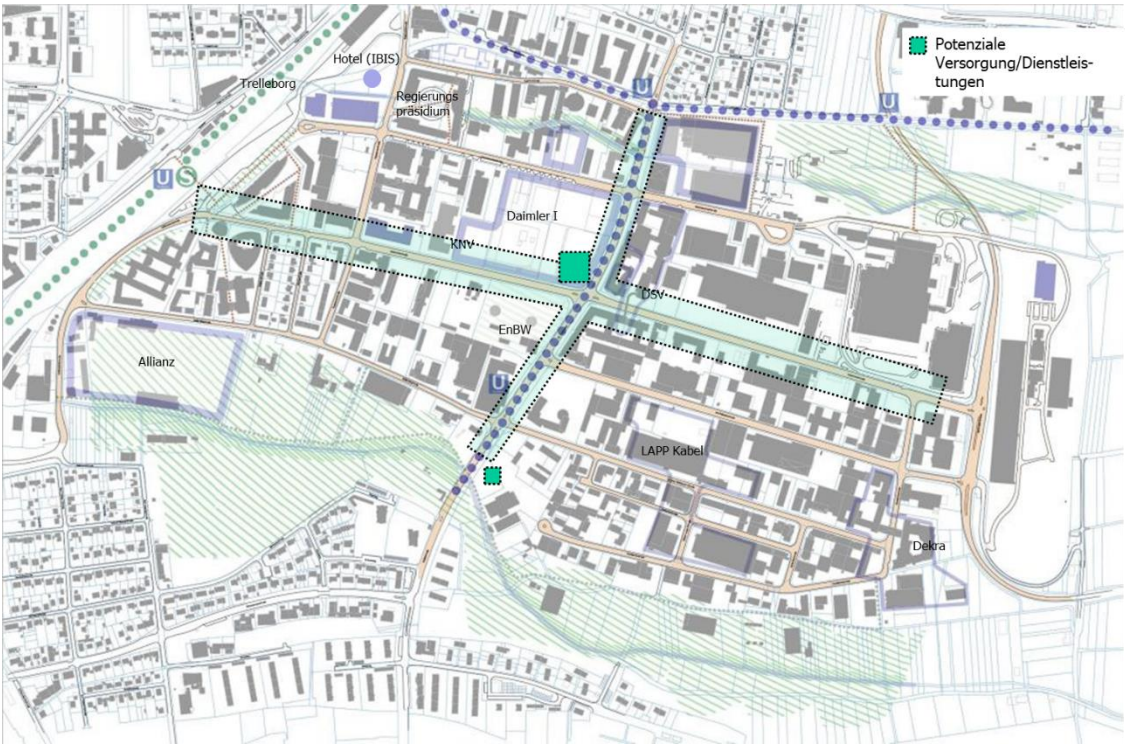


Beispiel für Neubau mit sehr hohem Energiestandard

- Das Gebiet verfügt über zahlreiche, größere untergenutzte Flächenpotenziale.
- Das Gastronomie- und Dienstleistungsangebot sollte ausgebaut werden. Vermisst werden: attraktive Gastronomie (auch abends geöffnet), Postagentur, Ärzte, Reinigung, Frisör, Geldautomat, Apotheke. Durch die Transformation des Gebietes entstehen neue Anforderungen. In diesem Zusammenhang bestehen hohe Erwartungen an die neue „DaimlerPlaza“.
- Die Gebietseingänge sollen einprägsam und attraktiv gestaltet werden.
- Der Straßenraum Industriestraße und Am Wallgraben soll weiter aufgewertet werden und Aufenthaltsqualität bekommen („Gewerbeboulevard“). Dies muss in Teilbereichen auch auf privatem Grund erfolgen.
- Der öffentliche Raum soll in der Qualität den Anforderungen eines modernen Bürostandortes mit überregionaler Bedeutung entsprechen. Der Freiraum auch auf den Privatgrundstücken soll vielerorts einen angenehmen Aufenthalt ermöglichen.
- Es sollten mehr Durchwegungen der großen, teils privaten, Blöcke im Gebiet geschaffen werden.
- Eine engere Abstimmung bei öffentlichen u. privaten (Bau-)Maßnahmen wird gewünscht.



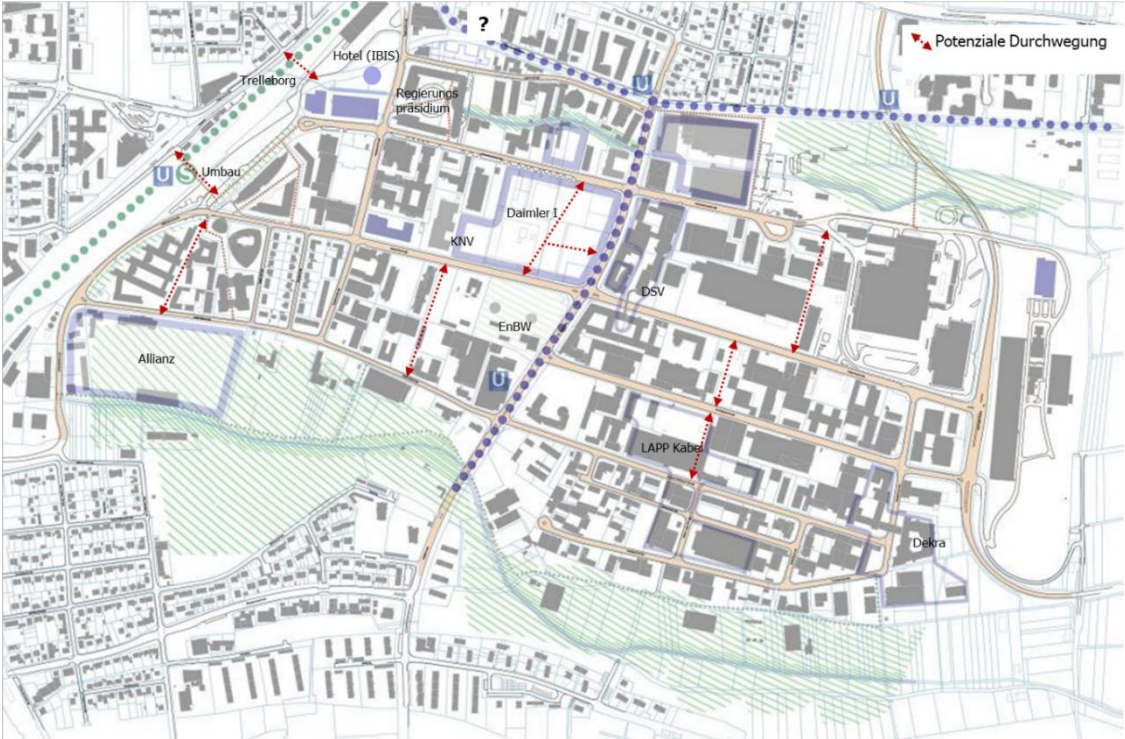
Bestandserhebung Versorgungsangebote im SynergiePark, Stand Juni 2017



Entwicklungspotenziale Versorgung/Dienstleistung/Einkauf, Stand Juni 2017



Entwicklungspotenziale Städtebau/Erscheinungsbild im SynergiePark, Stand Juni 2017



Entwicklungspotenziale Durchwegung/Fußverkehr, Stand Juni 2017

5 Ziele für die Gebietsentwicklung

Die Wirtschaft verändert sich und damit auch Gewerbegebiete. Durch Planung, Lenkung und Umsetzung von Maßnahmen können Veränderungen angestoßen, aktiv begleitet und Gewerbegebiete und der Standort und die ansässigen Betriebe gestärkt werden. Um zielgerichtet handeln zu können, sind konsensual entwickelte und gemeinsam getragene Zielsetzungen für die Gebiete erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wurden in der Steuerungsgruppe auf der Grundlage der bisherigen Analyseergebnisse Ziele für das weitere Vorgehen erarbeitet. Diese Ziele sind aus der Perspektive des Zieljahres 2030 formuliert.

Übergreifend

- Die Entwicklung des Gebietes orientiert sich am Leitbild der Nachhaltigkeit.
- Das Gebiet besitzt eine bundesweite Wahrnehmung.

Nutzung

- Das Gebiet hat sich weit überwiegend (>75%) zu einem überregionalen Bürostandort entwickelt und besitzt eine dem hochwertigen Standort angemessene Steuerkraft und Arbeitsplatzdichte (Dienstleistungen: 300 Beschäftigte/ha, derzeit ca. 150 Beschäftigte/ha).
- Die ansässigen Betriebe besitzen im Gebiet gute Entwicklungsmöglichkeiten.
- Die Vernetzung der Betriebe im Gebiet hat einen hohen Grad erreicht. Es bestehen umfassende Synergien im Gebiet.
- Ein Teil des Gebietes soll für Handwerksbetriebe gesichert werden.
- Die Nahtstellen zwischen Gewerbe und Wohnen funktionieren konfliktfrei.

Städtebau

- Die Gebietseingänge sind einprägsam und attraktiv.
- Der Straßenraum Industriestraße und Am Wallgraben ist attraktiv gestaltet, weist eine hohe Funktionalität auf und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität („Gewerbeboulevard“).
- Der öffentliche Raum entspricht in der Qualität den Anforderungen eines überregionalen Bürostandortes. Der hochwertige Freiraum ermöglicht vielerorts einen angenehmen Aufenthalt.
- Die zusätzliche Versiegelung von Flächen ist auf ein Minimum reduziert. Die Nachverdichtung erfolgt v.a. vertikal, an planerisch definierten Stellen sind Hochhäuser möglich.
- Das Gebiet ist durch städtebauliche Merkmale positiv in der lokalen Mental Map verankert (z.B. Gebäudeformen, Nutzungen, Freiflächen, Kunst).
- Potenzialflächen im Quartier sind als Nutzfläche oder Freifläche sinnvoll aktiviert, aktivierbar bzw. aufgewertet.

Infrastruktur

- Die Gastronomie- und Dienstleistungsangebote orientieren sich an den Versorgungsbedarfen der Beschäftigten im Gebiet.

- Ausreichend Kinderbetreuungsangebote für die Beschäftigten des Gebiets stehen zur Verfügung.
- Die technische Infrastruktur entspricht den jeweils aktuellen betrieblichen Anforderungen.

Verkehr

- Das Gebiet besitzt eine Vorbildfunktion für die nachhaltige Mobilität in Gewerbegebieten.
- Das Gebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenpersonenverkehr.
- Das Gebiet ist vorbildlich für den Radverkehr erschlossen.
- Attraktive Fußwegeverbindungen im Gebiet ermöglichen kurze Wege und gewährleisten eine gute Anbindung an Versorgungseinrichtungen, Aufenthaltsflächen und zum öffentlichen Verkehr.
- Staus auf den Straßen im Umfeld und im Gebiet als Stressfaktor und Belastung für Mensch und Umwelt sind minimiert.
- Die Industriestraße ist die verkehrlich leistungsfähige Haupteinfahrstraße im Gebiet und ermöglicht eine reibungsarme Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs.
- Ein City-Logistik-Konzept ist umgesetzt, das die Verkehrsinfrastruktur im Gebiet entlastet.
- Lage und Zahl der Park- und Stellplätze stellen einen funktionierenden ruhenden Kfz-Verkehr sicher.
- Der Binnenverkehr im Gebiet erfolgt vor allem zu Fuß, per Fahrrad oder Shuttlebus.

6 Handlungsfelder und Maßnahmen

Auf Basis der Analyse und der erarbeiteten Ziele (s.a. Kapitel 3 und 4) wurden in der Steuerungsgruppe Handlungsfelder und Maßnahmen definiert und konkretisiert (siehe Anlage).

SynergiePark PLUS Planen Lenken Umsetzen Stärken
Handlungsfelder und Maßnahmen (Beispiele)

Steuerung	Schaffung von Kooperations- und Arbeitsstrukturen	Übergreifende und abgestimmte Steuerung der Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung von privaten und öffentlichen Interessen	Organisation, Begleitung, Dokumentation und Evaluierung der Maßnahmen	Ziele fortschreiben
Netzwerke, Synergien, Kommunikation, Bildung initiieren, fördern, koordinieren	Schaffung von weiteren Synergien	Gewinnung und Kommunikation von Informationen (Website, Newsletter)	Förderung der Vernetzung (z. B. Veranstaltungen zu aktuellen Themen, überbetriebliche Parkplatz- u. Fahrgemeinschaftenbörse)	Angebot an Konferenzräumen schaffen oder nutzbar machen
Clusterförderung/Technologiecluster	Klärung von Ansätzen: SynergiePark und Universität Stuttgart mit Instituten	Standortmarketing	Gebietsname etablieren	Aus- und Fortbildung
Infrastruktur im Gebiet für das Gebiet weiterentwickeln	Verkehr	Forcieren der Verkehrsplanung (ÖPNV und Straße)	Begleitung der Maßnahmenumsetzung	Etablierung Parkraummanagement begleiten
Verkehr	Energieversorgung	Energieversorgung Abstimmung zwischen Unternehmen bei Erweiterungs- und Erneuerungsmaßnahmen	Breitbandversorgung und Ausbau der Leistungsfähigkeit für zukünftige Anforderungen	Förderung betrieblichen Mobilitätsmanagements
Verkehr	Technische Versorgung	Abstimmung, welche zusätzlichen Angebote erforderlich sind	Ergänzende Versorgungsangebote	Gemeinsame Räumlichkeiten
Verkehr	Verpflegung+ Kinderbet.	Angestrebte Verkehrsplanung (ÖPNV und Straße)	Angestrebte Verkehrsangebote	Angebot Konferenzräumen schaffen oder nutzbar machen
Städtebauliche Weiterentwicklung gestalten	Städtebauliche Qualifizierung	Flächenbedarfe identifizieren, Flächenpotenziale identifizieren → zusammenführen	Unterstützung bei Umsiedlungen	Kommunales Liegenschaftsmanagement, Zwischenerwerbe
Städtebauliche Weiterentwicklung gestalten	Städtebauliche Qualifizierung	Erstellen eines städtebaulichen Rahmenplans für Industriestraße und Am Wailgraben	Aufwertung der Gebieteingänge fördern	Schaffung von Aufenthaltsflächen innerhalb des Gebietes fördern
Städtebauliche Weiterentwicklung gestalten	Städtebauliche Qualifizierung	Schaffung von mehr Durchwegungen der großen Blöcke fördern	Abstimmung bei öffentlichen u. privaten (Bau-) Maßnahmen unterstützen	

6.1 Schwerpunkt Synergien und Vernetzung

Das Modellprojekt ist auf einem dialogischen Verfahren aufgebaut. Von Beginn an wurden Akteure befragt, beraten und möglichst zur Veränderungs- und Kooperationsbereitschaft motiviert. Ziel war und ist ein dauerhaft angelegter Dialogprozess der wesentlichen Gebietsakteure, der auch die Transparenz über Flächenbedarfe und -angebote befördert.

Als Informationsplattform wurde eine **Projekt-Website** zu den Themen Gewerbegebietsmanagement und SynergiePark eingerichtet, auf der wesentliche Informationen und Unterlagen zur Gebietsentwicklung eingestellt sind (<https://www.stuttgart.de/item/show/617690/1>).

Darüber hinaus wurden im Rahmen der **Pressearbeit** regelmäßig Presseinformationen veröffentlicht:

- Presseinformation 16.08.2016: SynergiePark Stuttgart PLUS: Gebietsinitiative kann starten
- Presseinformation 10.05.2017: SynergiePark Stuttgart PLUS: Gebietskonferenz im SynergiePark
- Presseinformation 08.08.2017: Erste Ergebnisse zum Gewerbegebietsmanagement PLUS vorgestellt
- Pressebericht vom 06.12.2017: SynergiePark Stuttgart: Gewerbegebietsmanagement nimmt Kontur an
- Pressebericht vom 28.03.2018: SynergiePark Stuttgart: Zweite Gebietskonferenz zur Konkretisierung des „Gewerbegebietsmanagement PLUS“
- Pressebericht vom 26.04.2019: Dritte Gebietskonferenz zum Gewerbegebietsmanagement im SynergiePark

Im Rahmen des **Akteursdialogs** mit 20 ausgewählten Akteuren ergaben sich wertvolle Informationen sowie Hinweise zu konkreten Kooperationsangeboten an ansässige Betriebe und auch Problemstellungen einzelner Unternehmen. Diese Gespräche wurden im Laufe der Bearbeitung vertieft.

Im Rahmen der Modellphase wurden drei **Gebietskonferenzen** durchgeführt. Diese dienten dazu, Ziele und Handlungsansätze im Dialog mit den lokalen Akteuren zu überprüfen und zu präzisieren. Mögliche Lösungen aus städtischer Sicht sowie Best-Practice-Beispiele von Betrieben wurden vorgestellt und diskutiert. Darüber hinaus wurde die Kommunikation zwischen den Betrieben im Gebiet gefördert.

Am 6. Juli 2017 fand die erste Gebietskonferenz in den Räumen der neuen Europazentrale der Firma Lapp Kabel statt. Mehr als 80 Akteure nahmen an der Veranstaltung teil. Dabei wurde über das Modellprojekt, die Analyseergebnisse und die Entwicklungspotenziale sowie über den Bearbeitungsstand des Verkehrsstrukturplans informiert. In einem veröffentlichten Protokoll wurden die Diskussionsergebnisse zu den Themen Allgemeines, Verkehr, Städtebauliche Planung und Infrastruktur zusammengefasst. Während der Gebietskonferenz ergaben sich bereits eine Reihe von Kooperationsansätzen zwischen anwesenden Akteuren im Hinblick auf das Parkierungsmanagement und Energiekonzepte.



Erste Gebietskonferenz im SynergiePark am 06. Juli 2017

An der zweiten Gebietskonferenz am 28. Februar 2018 in den Räumen des Regierungspräsidiums Stuttgart nahmen ca. 80 Personen teil. Bei der Veranstaltung wurden zu den räumlichen Entwicklungsperspektiven des Standortes der Arbeitsstand des Gestaltungskonzeptes Gewerbeboulevard Am Wallgraben vorgestellt. Der Sachstand zum Verkehrskonzept Vaihingen-Möhringen und das Thema Betriebliches Mobilitätsmanagement wurden dargestellt und das Betriebliche Mobilitätsmanagement der Firma Trelleborg als Best-Practice-Beispiel ausführlich dargelegt. Bei der Firma Trelleborg bspw. könnte nach deren Einschätzung die Nutzung des ÖPNV und des Fahrrades durch Anreize signifikant erhöht werden und die PKW-Nutzung von 75% auf 50% gesenkt werden. Zur Steigerung der Energieeffizienz im SynergiePark wurde über die Beratungsangebote der Kompetenzstelle Energieeffizienz Region Stuttgart (KEFF) informiert. Ebenso wurde das Bauvorhaben Office RS Ruppmanstraße vorgestellt.



Zweite Gebietskonferenz im SynergiePark am 28. Februar 2018

Am 10. April 2019 fand die dritte Gebietskonferenz im SynergiePark in den neuen Räumen der Firma Trelleborg statt. Rund 100 Akteure nahmen teil. Im ersten Teil der Gebietskonferenz wurde zu den im Ablauf dargestellten Themen informiert und die Fortschritte seit der letzten Gebietskonferenz im Februar 2018 sowie die Perspektive zur operativen Umsetzung des Gewerbegebietsmanagements (voraussichtlich ab dem Jahr 2020) aufgezeigt. Dabei erfolgten

„Blitzlichter“ zu aktuellen Projekten wie Daimler-Campus, Aurelis-Areal, Nachnutzung bisheriger Trelleborg-Standort. Anschließend wurden die umfassenden Maßnahmen zum Verkehrskonzept und zu ÖPNV-Maßnahmen sowie über die WIV-Workshop-Reihe zum Betrieblichen Mobilitätsmanagement und über das städtische Angebot zum Betrieblichen Mobilitätsmanagement und Fördermöglichkeiten informiert. Im zweiten Teil der Veranstaltung, beim gemeinsamen Imbiss, erfolgte der Dialog und vertiefte Austausch an Thementischen zwischen den Vertreterinnen sowie Vertretern aus dem Gebiet und den Referenten zu den jeweiligen Themen.



Dritte Gebietskonferenz im SynergiePark am 10. April 2019

In der Modellphase zur Akteursinformation und -vernetzung fanden **themenbezogene Veranstaltungen** in unterschiedlichen Formaten statt. Am 8. Mai 2018 wurde ein Anrainergespräch zum Gestaltungskonzept Gewerbeboulevard Am Wallgraben durchgeführt, das von den Anrainern sehr gut angenommen wurde.

Zum Thema Betriebliches Mobilitätsmanagement wurden von der WIV diverse Fachworkshops mit interessierten Unternehmen am 26.10.2018 bei Trelleborg, am 30.11.2018 im Regierungspräsidium Stuttgart, am 15.02.2019 bei EnBW City, am 05.04.2019 bei den Stadtwerken Stuttgart, am 05.07.2019 im Rathaus der Landeshauptstadt Stuttgart und am 26.09.2019 bei der terranets Baden-Württemberg GmbH durchgeführt. Dadurch ist es gelungen, das das Bewusstsein für das Pendlerverhalten und die firmenbezogene Unterstützung der Pendler mit geeigneten Ansätzen zur Förderung der Intermodalität zu steigern.

Die städtischen Beratungsangebote zum Betrieblichen Mobilitätsmanagement durch das Amt für Umweltschutz wurden im Rahmen der Gebietskonferenzen vorgestellt und stehen den Unternehmen ergänzend jederzeit zur Verfügung. Das Service-Angebot umfasst die Bereitstellung von ausführlichen Informationen und Materialien zum Thema Mobilität, verschiedene Dienstleistungsangebote sowie ein Angebot zur Kooperation und Vernetzung. Des Weiteren beinhaltet es individuelle Beratungen für Arbeitgeber.

Am 30. September 2019 wurde ein „Arbeitsgespräch Handwerk / Lokale Ökonomie“ mit kleineren Betrieben im SynergiePark bei der Firma Stollsteiner durchgeführt. Ziel war es, die Belange und

Handlungsansätze kleinerer Unternehmer gezielt abzufragen, auch vor dem Hintergrund der Sicherung des südlichen SynergiePark für das Handwerk und die lokale Ökonomie.

Ein Business-Frühstück „Energie im SynergiePark“ zur Information, Austausch und Beratung von Eigentümern/Unternehmern soll angeboten werden.

Für das kommende Jahr 2020 ist – sofern die nötigen Personalstellen zur dauerhaften Etablierung des Gewerbegebietsmanagements vom Gemeinderat der Stadt Stuttgart genehmigt werden – die Fortsetzung des Dialogs im SynergiePark geplant.

Differenzierte Angebote von Beteiligungsmöglichkeiten für die Akteure im Gebiet sind eine wesentliche Voraussetzung für die breite Akzeptanz von Maßnahmen und Grundlage für die Mitwirkungsbereitschaft der Akteure bei der Umsetzung.

6.2 Schwerpunkt Gewerbeflächenmanagement

Im SynergiePark existieren aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels eine Reihe von Gewerbearealen, deren Gebäude technisch und wirtschaftlich überaltert sind, und deshalb nur noch untergenutzt oder inzwischen sogar brachgefallen sind. Ebenso gibt es vereinzelt unbebaute Gewerbegrundstücke.

Vor diesem Hintergrund findet im SynergiePark ein flächenhaftes Flächenrecycling mit einer Revitalisierung von Altstandorten statt. Auf einigen bislang untergenutzten Flächen entstehen mehrgeschossige Bürogebäude. Die größten Projekte werden derzeit durch die Unternehmen Daimler an zentraler Stelle und der Allianz realisiert. Darüber hinaus gibt es zahlreiche größere und kleinere Konsolidierungs- und Erweiterungsprojekte von weiteren Unternehmen. Bei den Planungsüberlegungen für das Gebiet wird der betrieblichen Entwicklungsdynamik – soweit wie möglich und planerisch sinnvoll – der erforderliche Raum gegeben. Hierfür ist ein aktives Steuern erforderlich, damit die betrieblichen Belange einerseits berücksichtigt werden können und andererseits das Gesamtgebiet nicht aus dem Blickfeld gerät.



Visualisierungen Daimler Campus / AllianzCity im SynergiePark, Quelle: Stuttgarter Zeitung



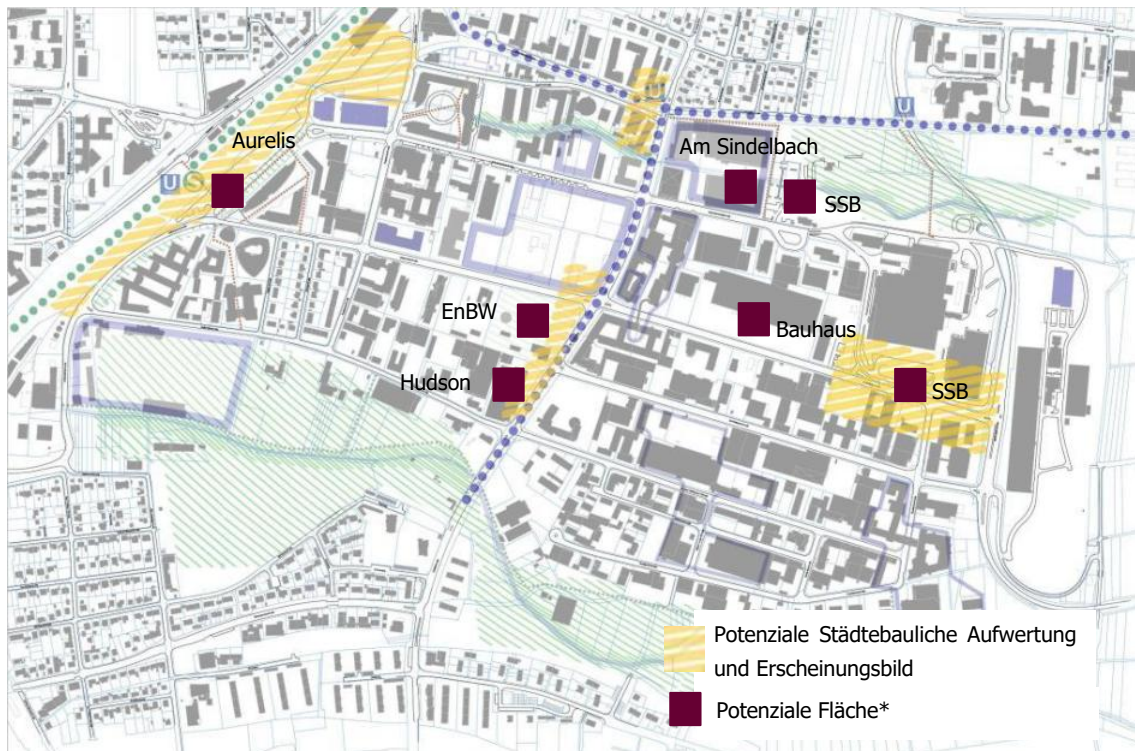
Neues Gebäude von Trelleborg mit gestapelter Parkierung im SynergiePark

Dabei ist es wichtig, die Revitalisierungsprojekte zu begleiten und eine Abstimmung mit den Zielen für das Gebiet herbeizuführen.

Zur Erhöhung der Flächeneffizienz besteht die Absicht, auch Potenzialflächen mit Entwicklungshemmnissen zu aktivieren. Die Zusammenarbeit von Stadtverwaltung und privaten Akteuren wurde forciert. Hierzu gehörte auch eine weitere Intensivierung der Kontakte zwischen Stadtverwaltung und ansässigen Firmen, um aktiv und frühzeitig mit Veränderungen im Gebiet umzugehen und um Standortqualitäten verbessern zu können. Im Rahmen des städtischen Flächenmanagements soll der gesamte hier in Frage kommende Maßnahmenkanon diskutiert und ausgewählte Flächen aktiviert werden. Ein Schwerpunkt soll hierbei auf untergenutzten und brachliegenden privaten Flächen liegen.

Die wesentlichen Flächenpotenziale* von insgesamt rund 9 Hektar im Gebiet wurden erhoben, bewertet und innerhalb der Steuerungsgruppe entsprechende Handlungsempfehlungen zur Aktivierung erarbeitet. Dabei wurde auch auf bestehende Erhebungen (NBS/Zeitstufenliste Gewerbe) aufgebaut. Einzelne Flächen befinden sich seit 2017 in der Aktivierung.

*Flächenpotenziale, die rein aus städtebaulicher Sicht denkbar wären, unabhängig von Eigentümerinteressen

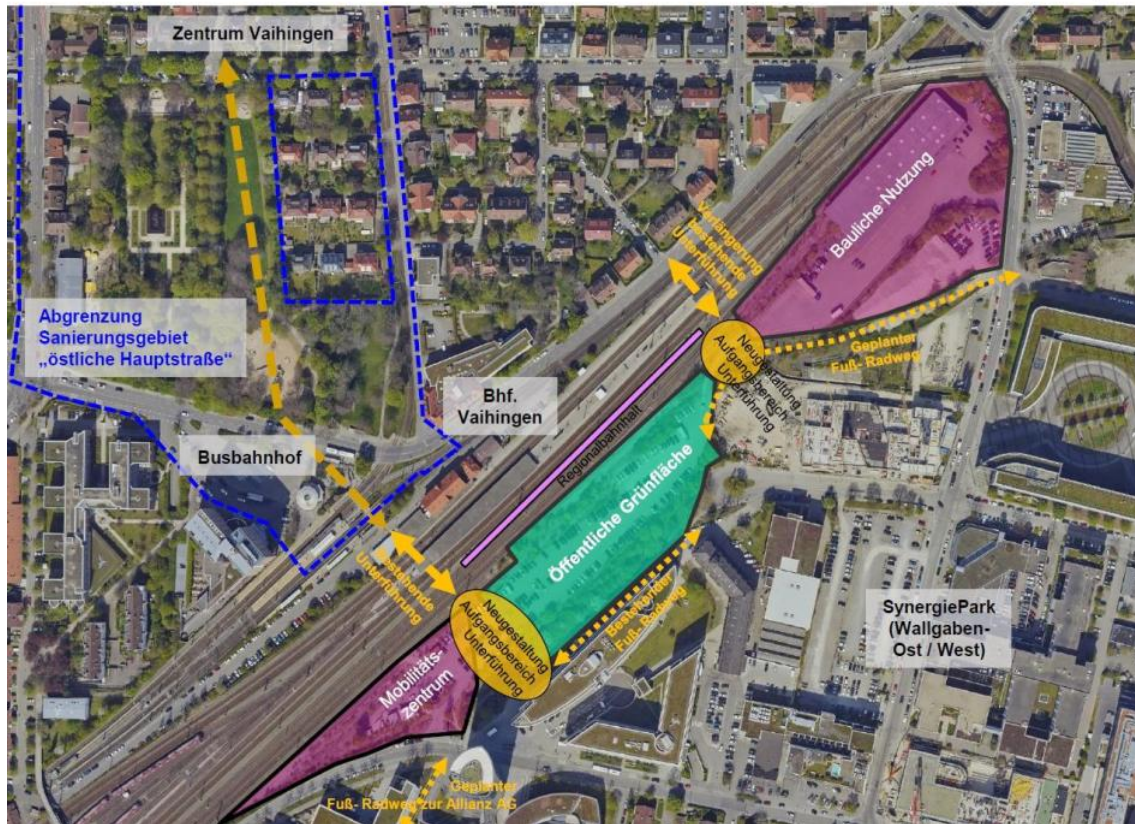


Entwicklungspotenziale Fläche und Städtebauliche Aufwertung, Stand Juni 2017

*Flächenpotenziale, die rein aus städtebaulicher Sicht denkbar wären, unabhängig von Eigentümerinteressen

Im Rahmen des Flächenmanagements hat die Landeshauptstadt Stuttgart nach intensiven Verhandlungen eine größere Fläche von knapp 3 Hektar südöstlich des Bahnhofes Vaihingen (Aurelis-Areal) erworben. Das Areal besitzt aufgrund seiner sehr verkehrsgünstigen Lage hohe Bedeutung für Aufenthaltsflächen, aber auch für Nutzungen, die eine hohe Zentralität benötigen, wie zum Beispiel ein Technologie-/Innovationszentrum bzw. eine Erweiterung des STEP (STEP II). Um der Bedeutung des strategisch bedeutsamen Areals gerecht zu werden, wird nun mit der prozess- und partizipationsorientierten Erstellung eines Konzeptes zur städtebaulichen Entwicklung dieser Flächen begonnen. Zudem ist der südliche Teilbereich in das IBA '27-Netz aufgenommen. Mit dem Projekt „StadtRegion Vaihingen: Vernetzung Bahnhof Vaihingen“ wird die Transformation des Bahnhofsumfelds von Stuttgart-Vaihingen als Drehscheibe für die Mobilität der Zukunft und als Bindeglied zwischen der Ortslage und dem Gewerbegebiet SynergiePark unter Nutzung innovativer Planungs- und Beteiligungsprozesse bearbeitet.

Entwurf Flächenkonzept



Auszug aus der Ausschreibung zur Erstellung des Entwicklungskonzeptes südöstlich des Bahnhofes Vaihingen, 2019

Aus der Analyse lässt sich ein zunehmendes Wachstum von „Großstandorten“ einzelner Betriebsstätten, wie DEKRA, Allianz, SSB und Daimler erkennen, die den Standort beispielsweise bei der Erschließung, Körnung und Durchwegung prägen. Auch auf dem Lapp-Areal ist die Weiterentwicklung des Standorts um die seit 2017 eröffnete neue Europazentrale zu einem Campus geplant. Die bereits fertiggestellte Europazentrale ist dafür ein wichtiger erster Baustein. Im Rahmen der Campus-Entwicklung kann auch die Durchwegung des Gebietes verbessert werden.

Das zentral im Gebiet gelegene Grundstück der EnBW ist sowohl durch seine Schlüsselposition an der Kreuzung Am Wallgraben / Industriestraße, als auch durch die im Gestaltungskonzept Gewerbeboulevard dargestellte Nutzung mit einer teilweisen Bebauung und einem urbanen Aufenthaltsbereich und Gastronomie / Versorgung in den angrenzenden Erdgeschossen, für die Qualifizierung des SynergieParks relevant. Erste Gespräche mit der Eigentümerin EnBW zu einer möglichen Nutzungsperspektive haben gezeigt, dass eine Aktivierung erst mittelfristig aufgrund stadtweiter Abhängigkeiten der Versorgung angestrebt werden kann.



Kreuzungsbereich Am Wallgraben / Industriestraße in der Mitte des SynergieParks mit dem EnBW-Areal, Juni 2017

Darüber hinaus wurden Testentwürfe für den östlichen Teil der Industriestraße erstellt, die exemplarisch Flächenpotenziale zur Nachverdichtung in Varianten untersuchen und mit den Eigentümern erörtert werden sollen.

Im SynergiePark findet sukzessive eine Revitalisierung von Altstandorten statt. Trotz des großen Flächendrucks in der Landeshauptstadt Stuttgart und der guten Lage des Gewerbegebietes existieren jedoch weiterhin untergenutzte Flächen und Immobilien sowie teilweise überalterte Gebäude. Für eine erfolgreiche Transformation des Gebietes ist es wichtig, die Revitalisierungsprojekte zu begleiten und eine Abstimmung mit den Zielen für das Gebiet herbeizuführen. Ergänzend zu den bereits angelaufenen Revitalisierungsprojekten wurden weitere Entwicklungspotenziale von insgesamt rund 9 Hektar identifiziert, erhoben, bewertet und erste Empfehlungen zur Aktivierung erarbeitet. Die Gespräche mit Grundstückseigentümern haben gezeigt, dass hier ein langer Atem erforderlich ist, Testentwürfe können dabei eine unterstützende Wirkung haben. Südöstlich des Bahnhofes Vaihingen (Aurelis-Areal) hat die Landeshauptstadt Stuttgart eine strategisch bedeutsame Fläche von knapp 3 Hektar erworben und erarbeitet hierfür in einem partizipations- und prozessorientierten Verfahren ein abgestimmtes Konzept mit Entwicklungszielen.

6.3 Schwerpunkt städtebauliche Qualifizierung

Für die Gewinnung von Mitarbeitern und für die betriebliche Darstellung gegenüber Kunden spielen zunehmend auch gestalterische und infrastrukturelle Aspekte eine große Rolle. Durch die weitere Tertiärisierung auch der produzierenden Wirtschaft und den Fachkräftemangel gewinnt die Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten in Gewerbegebieten immer mehr an Bedeutung. Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume in Gewerbegebieten sowie Versorgungsangebote, wie Gastronomie oder Einkaufsmöglichkeiten, werden immer wichtiger. Diese Aspekte sollten bei der Weiterentwicklung, Neuentwicklung oder Profilierung von Gebieten berücksichtigt werden.

Der SynergiePark entwickelt sich aktuell von einem Industriegebiet zu einem Büro- und Dienstleistungsstandort. Bei den Planungsüberlegungen für das Gebiet wird einerseits der betrieblichen Entwicklungsdynamik – soweit wie möglich und planerisch sinnvoll – der erforderliche Raum gegeben, andererseits soll die Flächeneffizienz unter Berücksichtigung von energetischen, grünordnerischen und klimatischen Aspekten erhöht werden. Erschließungssysteme, Grundstückszuschnitte und bau- und planungsrechtliche Festsetzungen müssen resilient ausgelegt sein. Gleichzeitig soll in Kooperation von Stadtplanung und Bauherren ein Bewusstsein für städtebauliche und architektonische Qualität entwickelt und gelebt werden.

Ein wichtiges Instrument für die städtebauliche Qualifizierung ist ein Übersichtsplan für das Gebiet, der Potenziale und Konflikte sowie Handlungsansätze aufzeigt. Vor diesem Hintergrund wurde eine fortschreibbare Plangrundlage mit Entwicklungspotenzialen zu Städtebau/Erscheinungsbild, Fläche, Versorgung/Dienstleistung/Einkaufen, Mobilität erarbeitet.

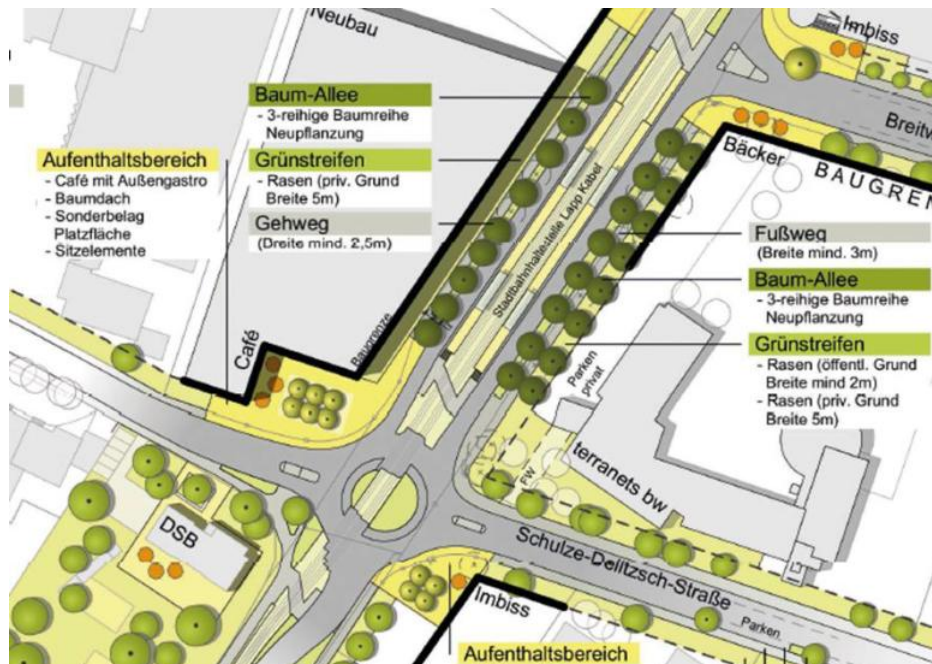
An zentraler Stelle im SynergiePark entsteht das Bauvorhaben der Firma Daimler. Das Projekt hat große Bedeutung für das Gesamtgebiet. Mit dem Projekt sind große Erwartungen bzgl. einer Quartiersmitte mit attraktiven zugänglichen Aufenthaltsflächen und Versorgungsangeboten verbunden. Im Rahmen des Modellprojektes wurden konkrete Hinweise zur Erdgeschossgestaltung und -nutzung erarbeitet, die in die weitere Planung des Bauherren eingeflossen sind.



Visualisierung Daimler Campus, Quelle: Daimler Real Estate 2018

Für den Bereich Am Wallgraben / Industriestraße wurde zur städtebaulichen Qualifizierung ein „Gestaltungskonzept Gewerbeboulevard“ erarbeitet. Mit den Anrainern fand am 8. Mai 2018 ein ausführliches Anrainergespräch zum Arbeitsstand im Hotel Internationaler Bund statt, um diesen die Entwurfsinhalte näher zu erläutern, zu diskutieren und eine Mitwirkungsbereitschaft zu erzeugen. Die Unternehmerschaft hat ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert, erwartet aber eine finanzielle Beteiligung der Stadt.

In einem kooperativen Prozess mit der Stadt und den Grundstückseigentümern sollen ab dem Jahr 2020 Baumsetzungen auf privatem Grund durchgeführt werden. Vorbehaltlich der Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln soll eine städtische Mitfinanzierung der Bäume stattfinden.



Auszug aus dem Gestaltungskonzept Gewerbeboulevard

Die Aufwertung und Konturierung der Gebietseingänge stellen wichtige Maßnahmen zur Verfolgung des Ziels einer verbesserten Außenwahrnehmung dar. Im Rahmen des Akteursdialogs wurde moniert: „Man kommt durch den Hinterhof ins Gebiet.“ In der Steuerungsgruppe wurden erste Ansätze für Aufwertungen der Gebietseingänge entwickelt und Eigentümergespräche geführt, die fortgesetzt werden sollten. Insbesondere mit der SSB, die sich mit ihrem Betriebshof direkt an der Hauptzufahrt befindet, finden Gespräche im Rahmen des Akteursdialogs zur Aufwertung des Erscheinungsbildes statt.



Hauptzufahrt in den SynergiePark ohne Kontur und Wiedererkennungswert

6.4 Schwerpunkte Verkehr

Das Thema Verkehr ist für die Akteure aktuell das wichtigste Thema im Gebiet. Aufgrund des Transformationsprozesses des SynergieParks ist zu erwarten, dass sich die Zahl der Beschäftigten bis 2030 von aktuell 20.000 auf rund 40.000 Beschäftigte verdoppeln wird. Daraus ergeben sich enorme Herausforderungen an die Verkehrsinfrastruktur und Verkehrsorganisation. Die Unternehmen befürchten, dass der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur wesentlich langsamer erfolgen wird als die Zunahme der Arbeitsplätze und Verkehre im SynergiePark.

Im Laufe des Modellprojektes wurden die Arbeitsstände des Verkehrsstrukturplans für den Stadtbezirk Vaihingen sowie konkrete Maßnahmeninformationen im Rahmen von Gebietskonferenzen kommuniziert und Anregungen aufgenommen. Es sind umfassende Maßnahmen zum Straßenausbau und zur Verbesserung des Verkehrsflusses geplant, wobei eine verstärkte Verlagerung hin zum Umweltverbund erforderlich ist.

Zur Begleitung des städtischen Verkehrskonzeptes für den SynergiePark hat die WIV im Jahr 2019 in Abstimmung und mit Beteiligung der Verkehrsplanung die Befragungsaktion „Mobilität und Versorgung“ im SynergiePark und benachbarten Gewerbebeständen durchgeführt. Es haben sich 45 Firmen mit insgesamt 5450 Mitarbeitern beteiligt. Erste Ergebnisse liegen seit Ende September 2019 vor und wurden mit den Firmen erläutert. Es ist beabsichtigt, noch weitere Erhebungen durchzuführen.

Die geplanten Maßnahmen aus dem Verkehrsstrukturplan sind nachfolgend dargestellt.



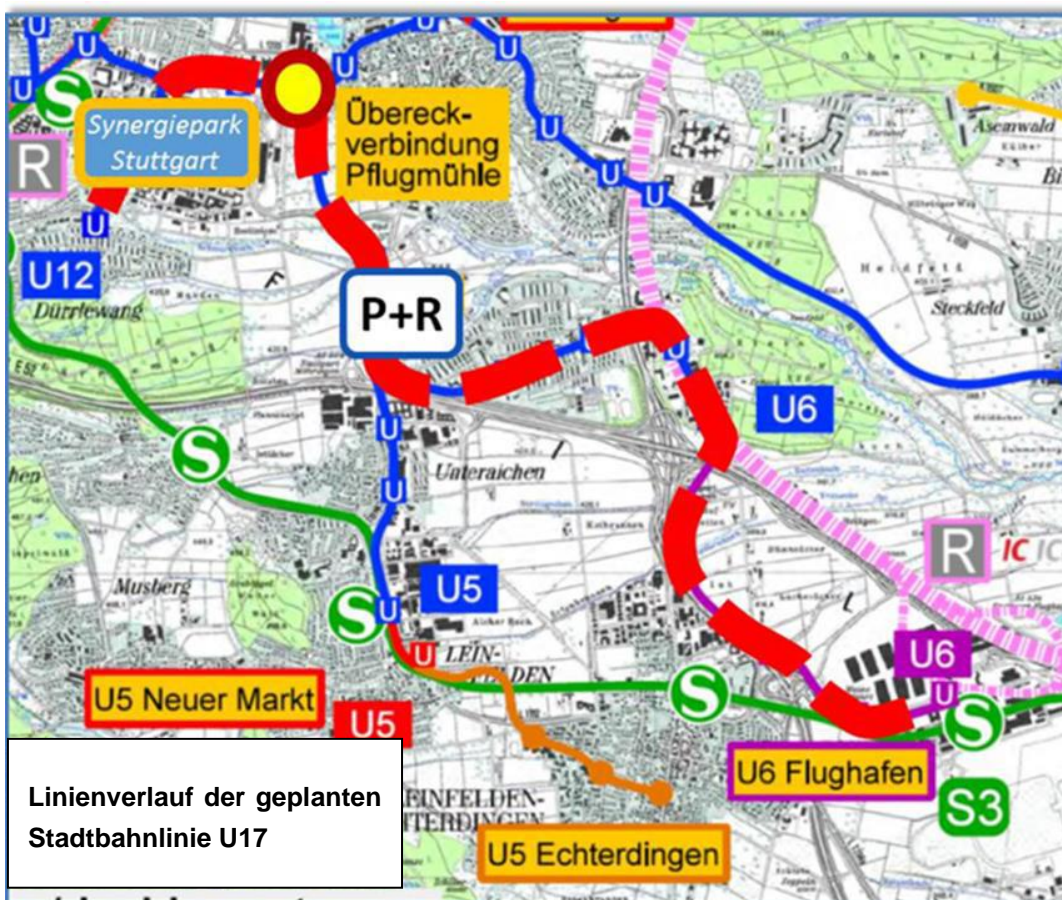
Abb.: Kommunale Handlungsansätze Mobilität

Projektübersicht – ÖPNV

Teilprojekt	Fahrplanjahr 2020	Fahrplanjahr 2021
Taktverdichtung U8	X	
Neues Linienkonzept Buslinie 80	X	
Regionalbahnhof Vaihingen		X

Zusätzliche längerfristige Ausbauoptionen:

- U17 Flughafen – SynergiePark (mit Inbetriebnahme S21)
- Seilbahn Eiermann – Bhf Vaihingen – SynergiePark – Flughafen (Machbarkeitsstudie beauftragt, Ergebnisse liegen bis Ende 2019 vor)
- Stadtbahn Vaihingen West (Machbarkeitsstudie in Vorbereitung)
- Ausbau P+R-Angebot (Machbarkeitsstudie in Vorbereitung)
- Verlängerung S4/S5 von Schwabstraße bis Vaihingen (Verband Region Stuttgart)
- Ausbau Schnellbusnetz (Verkehrsministerium)



Linienverlauf der geplanten Stadtbahnlinie U17

Projektübersicht Straßenausbau und Umgestaltung

Teilprojekt	2019	2020	2021	2022	2023	nach 2023
Vollanschluss Breitwiesenstraße	X					
Ertüchtigung Anschluss A8 Rampe Möhringen (Regierungspräsidium Stuttgart)	X	X				
Ertüchtigung Knotenpunkte im Zuge Nord-Süd-Straße		X	X			
Umgestaltung Industriestraße von Handwerkerstraße bis Office V / Schockenriedstraße im Bereich Office V	X	X	X			
Umgestaltung Knoten Robert-Koch-Straße / Liebknechtstraße		X	X			
Umsetzung Hauptroute 10.2 in Vaihinger Straße		X	X			
Umgestaltung Ruppmannstraße / Schockenriedstraße / Industriestraße zwischen Bahnhof und Office V				X	X	
Umgestaltung Heßbrühlstraße / Liebknechtstraße (Bereich Allianz)				X	X	
Ausbau Nord-Süd-Straße zwischen A8 und Industriestraße						X



Kapazitätssteigerung Verkehrskorridor Nord-Süd-Straße Stufe 1

Ausbau der Knotenpunkte

- Breitwiesenstraße
Umsetzung bis Ende 2019
- Rampen A8 / Nord-Süd-Straße
**FF RP Stuttgart
Baubeginn Sommer 2019 geplant**
- Heilbrunnenstraße
- Rampe Vaihinger Str. / Nord-Süd-Str.
- Ostumfahrung / Zusestraße

Optimierung im bestehenden Planrecht in 2020/2021.



Ausbau des Knotenpunktes Nord-Süd-Straße / Breitwiesenstraße, Frühjahr 2019

Der Straßenraum im SynergiePark soll in den kommenden Jahren zu großen Teilen umgebaut und umgestaltet werden. Es sind durchgängige Radverkehrsanlagen auf Schutzstreifen / Radfahrstreifen / Umweltstreifen sowie zusätzliche Fußgängerquerungen vorgesehen. An stark belasteten Grundstückszufahrten (insbesondere Daimler und Allianz) sollen Linksabbiegestreifen eingerichtet werden. Im Zulauf Kreisverkehr Am Wallgraben sind in der Industriestraße Busspuren geplant. Die Knotenkapazität Liebknechtstraße / Heßbrühlstraße und Ruppmannstraße / Industriestraße soll erhöht werden. Zur Verbesserung des ÖPNV, des fließenden Kfz-Verkehrs, des Radverkehrs und des Fußverkehrs soll im Rahmen der geplanten Umgestaltungen schrittweise das Parkierungsangebots im Öffentlichen Raum reduziert werden. Im Zusammenhang mit den anstehenden Verkehrsmaßnahmen wird auch das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes schrittweise qualifiziert.

Projektübersicht Straßenausbau und Umgestaltung



Im Rahmen des Parkraumkonzepts soll eine Parkraumbewirtschaftung voraussichtlich ab 2021 (Parkhöchstdauer, Parkgebühren, Überwachung) eingeführt werden. Zum Schutz der Anwohner sind begleitend Bewohnerparkregelungen vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Steuerung der Entwicklung des privaten Stellplatzangebots wird diskutiert, nur noch bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze zu errichten. Der dadurch möglichen Reduzierung der Stellplätze im Straßenraum soll auf Initiative der WIV, auch aus der Befragung „Mobilität und Versorgung“ heraus, begegnet werden. Dafür hat die WIV einen Projektvorschlag für ein Digitales Parkierungskonzept der Firmenparkplätze beauftragt. Eine erste Diskussion dazu mit den Unternehmern hat gezeigt, dass die Firmen an solchen Lösungen und an einer Mitwirkung interessiert sind.

Es wurde deutlich, dass sich insbesondere beim Thema Verkehr Zielkongruenzen, aber auch Zielkonflikte ergeben. So ist die steigende Zahl der Beschäftigten einerseits Grundlage für den Ausbau der öffentlichen Mobilitätsangebote, andererseits werden dennoch Verkehrsprobleme erwartet, wenn viele Mitarbeiter weiterhin mit dem Kfz fahren werden. Vor diesem Hintergrund ist der Bau eines P+R-Parkhauses im Umfeld des SynergieParks (Verkehrsknoten Nord-Süd-Straße/BAB) in der Beratung.

Beim Thema Betriebliches und kooperatives Mobilitätsmanagement haben gute Praxisbeispiele, die Workshops der WIV und das Beratungsangebot des Amtes für Umweltschutz wesentlich zur Sensibilisierung für das Thema beigetragen. Themenschwerpunkte der Workshops der WIV waren und sind: Sachstandsberichte und Firmenkonzepte, Move-BW als Mobilitätsinformationssystem, Konzepte und Kriterien für Fahrgemeinschaften, Firmen- und Mitarbeiterbefragung, Ladenetze für Elektromobilität, Entwicklung eines Mobilitäts-Hubs, Digitales Parkieren, Mobilität in Deutschland (infas-Studie), SynergiePark und Umfeld (Filder-Studie), Projektförderung.

7 Aufbau eines dauerhaften Gewerbegebietsmanagements

Zur Verstetigung, Vertiefung und weiteren Vernetzung dieser kontinuierlich notwendigen Aktivität soll ein dauerhaftes Gewerbegebietsmanagement aufgebaut werden, um die Kontakte zwischen den gebietsrelevanten Akteuren aufzubauen und zu intensivieren sowie die Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen voranzutreiben.

Zur Organisation des Stuttgarter Gewerbegebietsmanagements wurden verschiedene organisatorische Optionen geprüft und bewertet.

- Organisationsmodell privat: Gewerbegebietsmanagement mit engerem Aufgabenspektrum (keine öffentlichen Gestaltungs- und Entwicklungsaufgaben):
→ eher private Trägerschaft sinnvoll.
- Organisationsmodell kommunal: Gewerbegebietsmanagement mit erweitertem Aufgabenspektrum (mit öffentlichen Gestaltungs- und Entwicklungsaufgaben):
→ eher städtische Trägerschaft sinnvoll.
- Organisationsmodell PPP (Public Private Partnership):
→ Städtische Trägerschaft des Gewerbegebietsmanagements mit Teilbeauftragung.

Bei Kooperationen von öffentlichen und privaten Akteuren sind unterschiedliche Motivationen, Handlungsmöglichkeiten und -grenzen der beiden Akteursgruppen sowie der einzelnen Akteure in der jeweiligen Akteursgruppe zu berücksichtigen.

Wirtschaftsvereinigungen haben die Aufgabe die Interessen ihrer Mitgliedsunternehmen zu befördern. Dabei können die Einzelinteressen durchaus auch voneinander abweichen. Abstimmungen zu Projekten können bei gemeinsamen Interessen in der Regel sehr schnell herbeigeführt werden. Es besteht meist auch die Erwartung, zeitnah konkrete Ergebnisse zu erreichen.

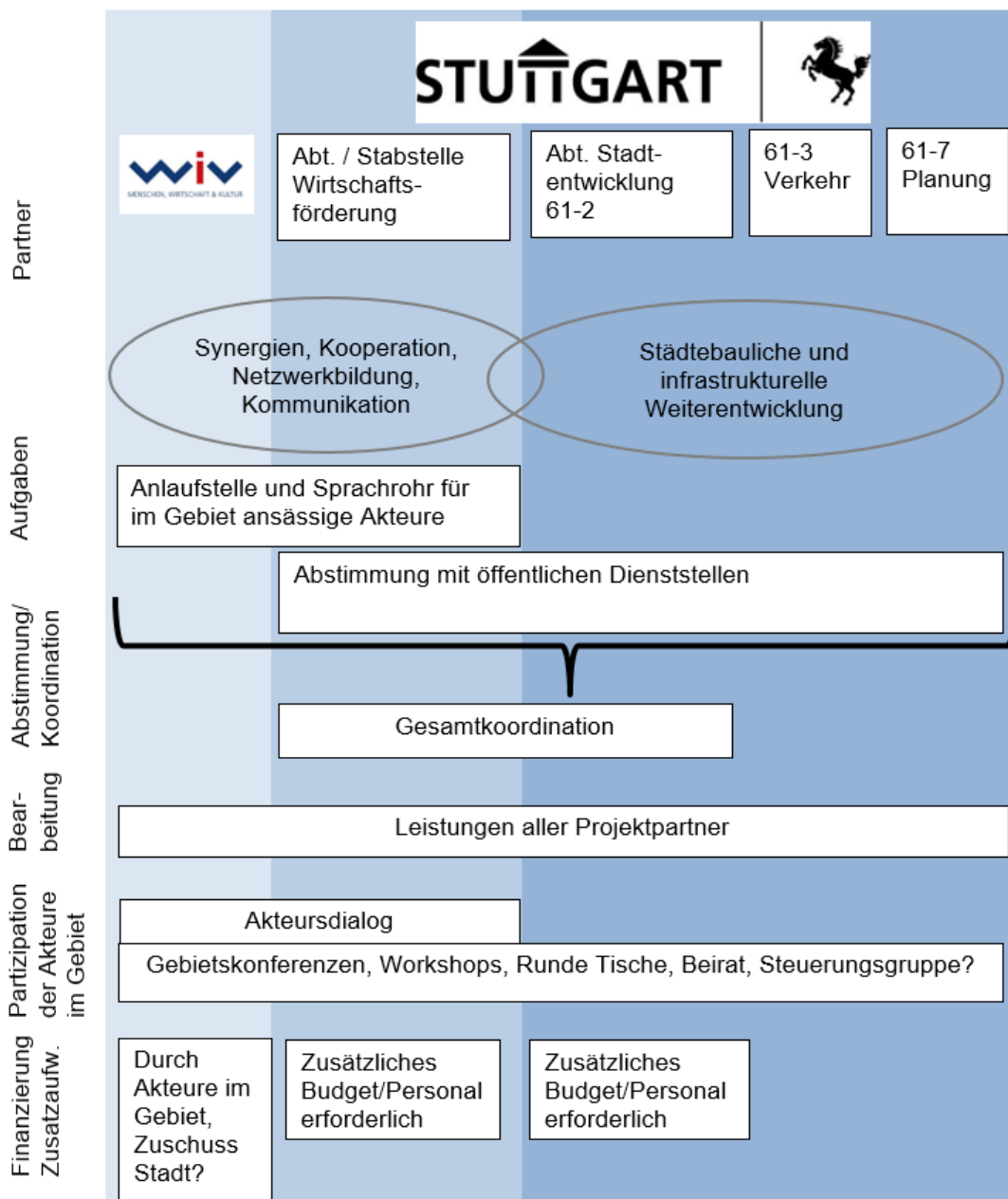
Die öffentliche Hand hat sowohl öffentliche als auch private Interessen zu berücksichtigen und diese gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Stadt ist dabei für das gesamte Stadtgebiet verantwortlich. Es findet ein ständiger Abwägungsprozess statt, welche Projekte forciert und in welchem Umfang Finanzmittel bereitgestellt werden können. Die öffentliche Hand hat das gesetzliche Mandat, Stadt- und Infrastrukturplanung zu betreiben und diese umzusetzen. Ergänzend zur Durchführung öffentlicher Projekte setzt die Stadt verbindliche Rahmenbedingungen für private Aktivitäten, bspw. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Zu berücksichtigen ist, dass politisch-administrative Verfahren zahlreiche Schritte erfordern und entsprechend Zeit benötigen.

In der öffentlichen Verwaltung durchgeführte Projekte werden meistens unabhängig von deren Umfang und Komplexität in der Linienorganisation nach dem Prinzip der Federführung bearbeitet. D.h. die federführende Dienststelle erhält die Verantwortung für ein Projekt. Die Mitwirkung der Mitarbeiter aus den verschiedenen beteiligten Dienststellen richtet sich i.d.R. nach den Freiräumen und Prioritäten des jeweiligen Fach- oder Querschnittsamtes. Der Einsatz der Mitarbeiter und die inhaltliche Steuerung der Projekte erfolgt somit indirekt über die Linienorganisation über mehrere nicht am Projekt direkt Beteiligte. Die inhaltlichen Abstimmungen sind meist nicht direkt und erfordern einen entsprechenden organisatorischen und

zeitlichen Aufwand. Die etablierte Steuerungsgruppe für die Entwicklung des SynergieParks trägt bereits dazu bei, die Abstimmungen ämterübergreifend zu vereinfachen.

Wichtig ist, dass sich sowohl die öffentlichen als auch die privaten Akteure bewusst sind, welche Möglichkeiten, aber auch welche Grenzen für ihre jeweiligen Aktivitäten vorhanden sind. Wenn die Möglichkeiten beider Akteursgruppen abgestimmt und genutzt werden, lassen sich viele Grenzen überwinden und zusätzliche Chancen für die Gebietsentwicklung nutzen.

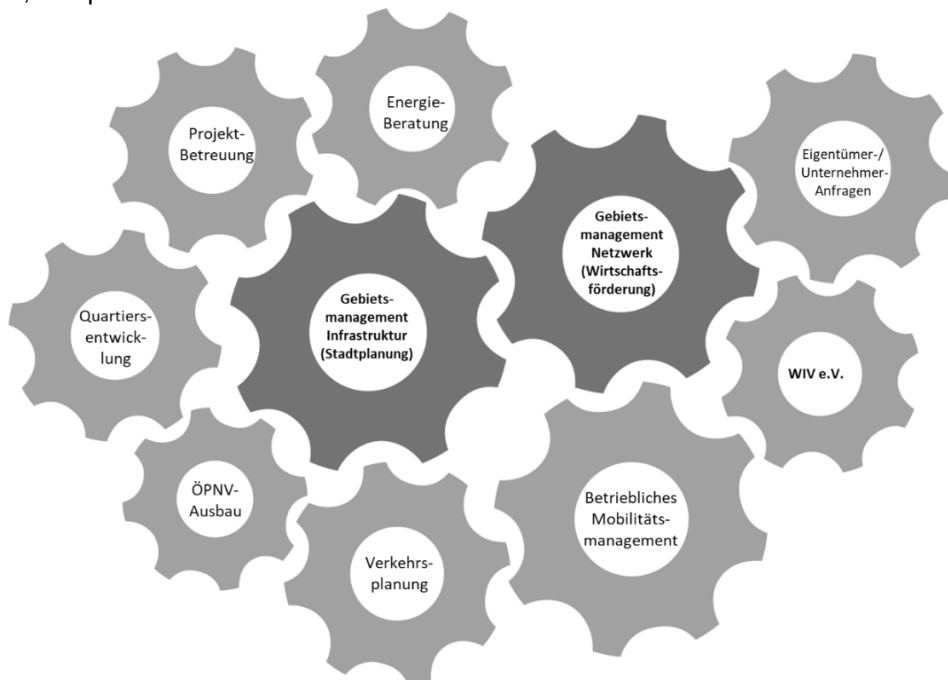
Im Rahmen der Bearbeitung des Modellprojektes Gewerbegebietsmanagement SynergiePark PLUS hat sich aufgrund der vielfältigen öffentlichen Themen wie die infrastrukturelle, verkehrliche, städtebauliche und umweltbezogene Weiterentwicklung des Gebietes eine kommunale Trägerschaft als sinnvoll herausgestellt.



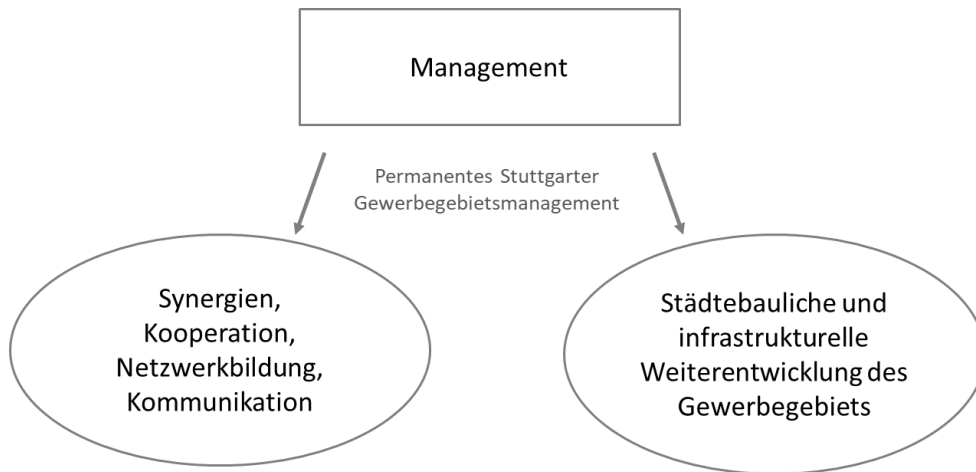
Aus den Erfahrungen des Modellprojektes Gewerbegebietsmanagement SynergiePark PLUS und des Projektes Feuerbach-Ost ist das gebietsübergreifende Modell „Kooperatives Gewerbegebietsmanagement“ entstanden, das – vorbehaltlich der Zustimmung der gemeinderätlichen Gremien – dauerhaft eingeführt werden soll. Das „Infrastrukturelle Gewerbegebietsmanagement“ soll in der Abteilung Stadtentwicklung und das „Gewerbegebietsmanagement Netzwerk“ in der Abteilung Wirtschaftsförderung angesiedelt sein. Beide Dienststellen sollen mit jeweils einer zusätzlichen Stelle gemeinsam ab 2020 die operative Umsetzung des Gewerbegebietsmanagements angehen. Die Geschäftsstelle der WIV soll das Gewerbegebietsmanagement unterstützen.

Der Arbeitsschwerpunkt wird sich zunächst auf einige ausgewählte Gebiete beziehen und soll dann schrittweise ausgebaut werden. Zunächst soll das operative Gewerbegebietsmanagement in den Gewerbegebieten SynergiePark, Weilimdorf und Feuerbach Ost tätig sein. Künftig soll das Gewerbegebietsmanagement an den Standorten Fasanenhof Ost, Zuffenhausen West, Heiligenwiesen/ Hedelfinger Straße (Gewerbequartier zwischen Wangen-Süd und Hedelfingen-Nord) und Neckartalstraße/ Voltastraße Bad Cannstatt ebenfalls etabliert werden.

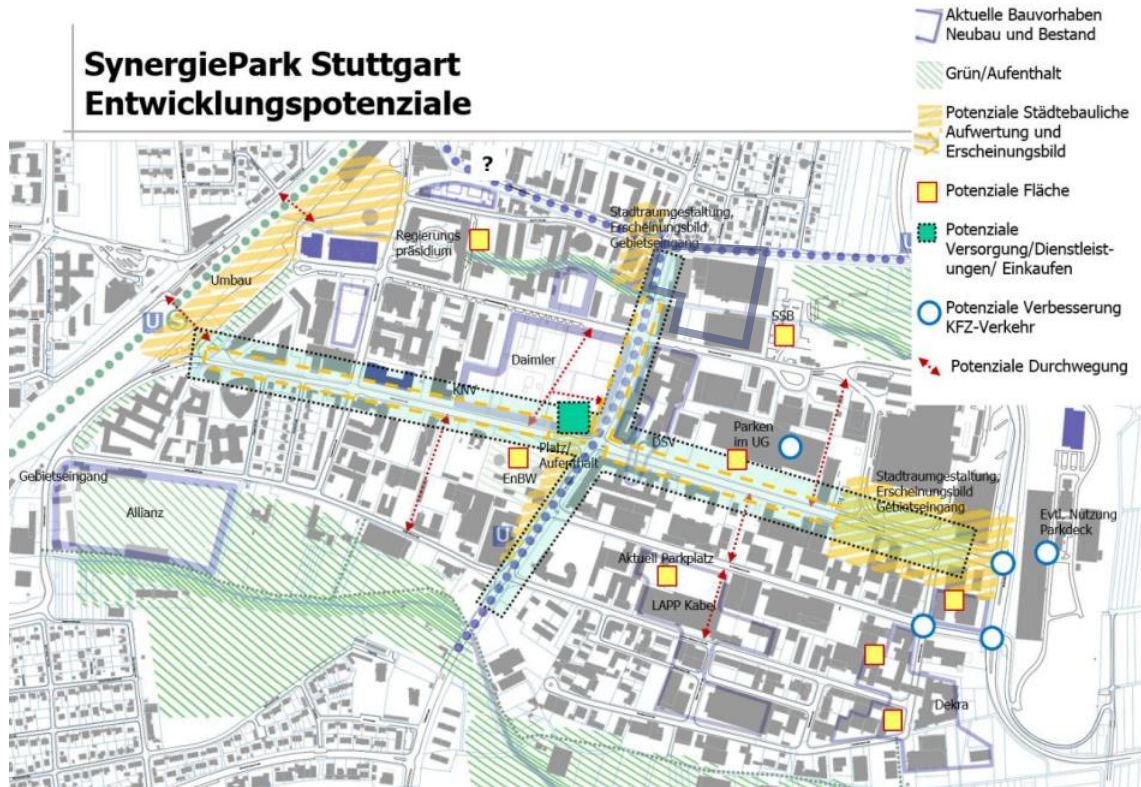
Die Handlungsfelder in den einzelnen Gebieten werden voraussichtlich ähnlich sein, die Maßnahmen werden sich aber zum Teil erheblich unterscheiden und gebietsbezogen zu spezifizieren und abzustimmen sein. So wurde die Breitbandversorgung im SynergiePark als zeitgemäß eingeschätzt, in anderen Gebieten ist dies möglicherweise nicht der Fall. So wird es künftig Aufgabe des Kooperativen Gewerbegebietsmanagements sein, an weiteren Gebietsmanagement-Standorten die jeweiligen Handlungsprogramme und Maßnahmenkataloge standortspezifisch zu erarbeiten und das Stuttgarter Modell, unter Beteiligung der dortigen Akteure, entsprechend ebenfalls zu etablieren.



Kooperatives Gewerbegebietsmanagement - Interdisziplinärer Handlungsansatz



Stuttgarter Modell Gewerbegebietsmanagement



Fortschreibbare Plangrundlage der Entwicklungspotenziale, Stand August 2019 als Arbeitsgrundlage für das Gewerbegebietsmanagement

Weitere Informationen zum Modellprojekt unter: <https://www.stuttgart.de/item/show/617690/1>

Weitere Informationen zu dem im Rahmen des Modellprojekts erarbeiteten Stuttgarter Modell „Kooperatives Gewerbegebietsmanagement“ unter:

<https://www.stuttgart.de/gewerbegebietsmanagement>