

Stuttgart, 25.03.2019

## **Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart - NBS "URBAN SANDWICH - Steigerung der Flächeneffizienz durch Stapelung gewerblicher Nutzungen"**

### **Mitteilungsvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen Ausschuss für Umwelt und Technik	Kenntnisnahme Kenntnisnahme	öffentlich öffentlich	03.05.2019 07.05.2019

### **Bericht**

#### **Anlass**

In Stuttgart sorgt die starke wirtschaftliche Dynamik für ein anhaltend hohes Nachfrageniveau nach Gewerbeflächen. Da sich die Landeshauptstadt Stuttgart voll auf die Bedarfsdeckung im Innenbereich konzentriert, können neue Gewerbeflächen nur auf Bestandsflächen entwickelt werden. Dies führt unweigerlich zu einem angespannten Markt für Gewerbeflächen.

Die Konkurrenz um gewerbliche Entwicklungsflächen in Stuttgart trifft v. a. das produzierende Gewerbe, das Handwerk, die Logistik sowie Teile der Kreativwirtschaft, die sich häufig aufgrund des geringen Angebots und des hohen Bodenpreinsniveaus nicht mit Flächen versorgen können. Langfristig besteht die Gefahr, dass es zu einer Verdrängung wichtiger Wirtschaftsbereiche und dadurch auch zur Schwächung einer vielfältigen und widerstandsfähigen Wirtschaftsstruktur kommt. Hier gilt es neue Wege zu finden, um diesen Nutzergruppen wieder Entwicklungsperspektiven anbieten zu können.

Die Landeshauptstadt Stuttgart verfolgt eine nachhaltige Flächenentwicklungsstrategie, der zwei Prinzipien zugrunde liegen: zum einen Siedlungsentwicklung vorrangig im Innenbereich vorzusehen und zum anderen die Flächeneffizienz zu steigern und Flächenpotenziale zielgerichtet zu aktivieren. Mit dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) besitzt die Stadt ein Planungsinstrument, das ihr die systematische Erhebung und Dokumentation der Innenentwicklungspotenziale sowie die Koordination der standortbezogenen Planungsziele ermöglicht und die Flächenaktivierung begünstigt.

Trotz der vorhandenen Bauflächenpotentiale auf gewerblichen Bauflächen im Bestand, wird es immer schwieriger die Potentiale im Innenbereich zu entwickeln. Die Stuttgarter Gewerbeflächen sind weitestgehend mit Nutzungen belegt. Ein Teil dieser Flächen ist jedoch mit eingeschossigen Gewerbebauten, Lager-, Rangier- und Pufferflächen und/oder Parkplätzen häufig städtebaulich untergenutzt. Bei einigen dieser Flächen liegt die Vermutung nahe, dass eine Steigerung der Nutzungseffizienz durch Nachverdichtungsmaßnahmen möglich ist.

## **Ziel**

Die Untersuchung befasst sich mit der Fragestellung, wie die vorhandenen Gewerbeflächen bestmöglich ausgenutzt und neue Wirtschaftsflächen in gebauten städtischen Strukturen angeboten werden können. Dazu soll die Stapelung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen erprobt werden. Mit der Untersuchung lotet die Verwaltung die städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten ausgewählter gewerblicher Bauflächen im Sinne des Nachhaltigen Bauflächenmanagements aus.

Dabei kommt es darauf an, die verschiedenen Eigenschaften und Ausgangslagen der einzelnen Untersuchungsstandorte zu berücksichtigen und spezifische Handlungsempfehlungen zur Steigerung der Flächeneffizienz zu definieren. Hier soll überprüft werden, wie gewerbliche Nutzungskombinationen auf gewerblichen Flächen zu einer besseren Ausnutzung führen und inwieweit vorhandene Unternehmen gebündelt oder Gebäude aufgestockt werden können. Unter „Nutzungskombination“ wird in diesem Zusammenhang die gemeinsame gewerbliche Nutzung von Flächen, Gebäuden und sonstigen gewerbetypischen Einrichtungen durch mehrere unterschiedliche Unternehmen, Eigentümer, Nutzungsarten verstanden.

Die Lösungsansätze zur Stapelung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen sollen dabei den Nachhaltigkeitsgrundsätzen entsprechen.

Die Aspekte Flexibilität und Anpassungsfähigkeit an unvorhersehbare Entwicklungen werden als wichtige Bausteine zur Steigerung der Flächeneffizienz gesehen und entsprechend in die Untersuchung mit einbezogen. Diesen Überlegungen liegt zugrunde, dass Gewerbestandorte besser auf neue Herausforderungen reagieren können, wenn die Nutzflächen flexibel an die jeweiligen Anforderungen angepasst werden können. Je schneller und günstiger die Räume anpassbar sind, desto kürzer ist der Zeitraum, in dem die Flächen nicht effizient genutzt werden.

## **Lösungsansatz Stapelung**

Gebäude zu stapeln, modular zu bauen oder hybride Gebäude zu entwerfen ist in der Architektur schon lange möglich und wird auch angewandt. Für die Erweiterung bestehender Gewerbenutzungen mit Büroflächen wird häufig auf die Gebäudeaufstockung zurückgegriffen. Bei Lagerflächen eignen sich Hochregale zur Steigerung der Flächeneffizienz. Diese Ansätze werden meistens dann angewandt, wenn ein Betrieb erweitern möchte. In der Untersuchung URBAN SANDWICH soll aber auch verstärkt das Prinzip der Nutzungskombination zweier unterschiedlicher Nutzer in den Fokus genommen werden. Dieser Ansatz scheitert aber meistens an der Erschließungsfrage. Besonders bei Produktions- und Logistikgebäuden ist die Stapelung und damit die Erschließung der oberen Geschosse eine große Herausforderung.

Dass Stapelung und Nutzungskombinationen auch in Stuttgart ein funktionierendes Prinzip darstellen, zeigen die Beispiele in Anlage 1.

### **Untersuchungsstandorte**

Für die Untersuchung werden fünf Standorte ausgewählt, die sich in ihrer Struktur, bezogen auf Städtebau und Nutzertypen, deutlich unterscheiden. Dadurch soll die Übertragbarkeit der Untersuchungsergebnisse auf andere Standorte gewährleistet werden. Stuttgart kann hier eine Vorreiterrolle in der Region einnehmen.

### **Zeitplan**

Der Bearbeitungszeitraum der Untersuchung begann im März 2019 und endet voraussichtlich im Dezember 2019. Den Abschluss der Studie bildet ein Symposium, auf dem die Ergebnisse der Studie mit einem Fachpublikum diskutiert werden.

### **Beteiligte**

Die Untersuchung wird von der Abteilung Stadtentwicklung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen koordiniert. Sie wird unter anderem von den städtebaulichen Planungsabteilungen und der Abteilung Wirtschaftsförderung begleitet.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Untersuchung wird durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg zu 50% gefördert. Die Gesamtkosten der Untersuchung einschließlich Symposium belaufen sich auf 70.000 €. Die Kosten werden aus Mitteln, die im Doppelhaushalt 2018/19 für die Weiterentwicklung des Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) bereitgestellt wurden, finanziert. Die nötigen Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

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

OB/82

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen  
Lösungsansatz Stapelung

<Anlagen>