

Stuttgart, 18.01.2022

## **Projektstart Etablierung Gewerbegebietsmanagement Zuffenhausen-West**

### **Mitteilungsvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	22.02.2022
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	18.03.2022
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Kenntnisnahme	öffentlich	29.03.2022

### **Bericht**

Zur Sicherung und Weiterentwicklung von Stuttgarter Gewerbebeständen kommt dem Aufbau eines Gebietsmanagements in ausgewählten Gewerbegebieten eine bedeutende Rolle zu. Das Gebietsmanagement soll der Verbesserung der Mobilität bzw. Ausbau des betrieblichen Mobilitätsmanagements, der Aktivierung von nicht genutzten oder untergenutzten Flächen, der Sensibilisierung in Bezug auf umweltrelevante Aspekte, der Verbesserung und Modernisierung der Infrastruktur, der Aufwertung des Erscheinungsbildes und der Intensivierung des Austauschs zwischen Unternehmen, Immobilieneigentümern und Stadtverwaltung dienen. Dies erfordert ein aktives Handeln der Stadt.

Zurzeit wird in drei Gewerbegebieten ein Gewerbegebietsmanagement umgesetzt, im SynergiePark, in Feuerbach-Ost und in Weilimdorf. Die Aktivitäten des Gewerbegebietsmanagements schreiten jeweils gut voran (vgl. GRDrs 218/2021). Wie in der GRDrs 544/2021, Anlage 4 dargestellt, soll das Gewerbegebietsmanagement in einem weiteren Gebiet erfolgen. Die Verwaltung empfiehlt, wie bereits in der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) vorgeschlagen, nun auch am wichtigen Gewerbebestandort Zuffenhausen-West ein Gewerbegebietsmanagement zu etablieren. Durch die in den vergangenen Jahren geschaffenen Strukturen und Prozesse besteht eine sehr gute Basis für eine Ausweitung des Modells des Gewerbegebietsmanagements.

### **Stuttgarter Modell Gewerbegebietsmanagement**

Ziel des Stuttgarter Gewerbegebietsmanagements ist es, die Veränderungen und künftigen Anforderungen an die großen Gewerbebestände aktiv zu gestalten und die Gebiete dadurch fit für die Zukunft zu machen. Das Gebietsmanagement fokussiert nicht nur auf

die Stärkung wirtschaftsfördernder Tätigkeiten wie betriebliche Weiterentwicklung, Netzwerkbildung sowie Schaffung von Synergien und Kooperation. Im Schwerpunkt zielt das Gewerbegebietsmanagement besonders auf die infrastrukturelle, städtebauliche und umweltbezogene Weiterentwicklung der großen Gewerbegebiete ab. Wichtige Maßnahmen sind somit die Verbesserung der Infrastruktur, die Aufwertung des Erscheinungsbildes nach Innen und Außen, die Schaffung von betriebsübergreifenden Aufenthaltsmöglichkeiten für die Beschäftigten, die Aktivierung von nicht genutzten oder untergenutzten Flächen sowie die Intensivierung des Austauschs und die Schaffung von Synergien und Kooperationen zwischen Unternehmerinnen und Unternehmer, Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer und Stadtverwaltung sowie auch referatsübergreifend innerhalb der Stadtverwaltung. Die großen Herausforderungen des Transformationsprozesses in den Stuttgarter Gewerbegebieten können besser durch ein dauerhaft organisiertes Zusammenwirken der Akteurinnen und Akteure gemeistert werden.

Nicht zuletzt hat der Akteursdialog mit der Unternehmerschaft und der Eigentümerschaft in Form von Gebietskonferenzen sowie bilateralen Kontakten einen hohen Stellenwert in der Entwicklung eines Gewerbegebietsmanagements. Dieser hat sich bereits als beständiges Informations- und Kommunikationsinstrument bewährt und etabliert. Die Unternehmen legen großen Wert auf einen „Kümmerer“ und Koordinator vor Ort.

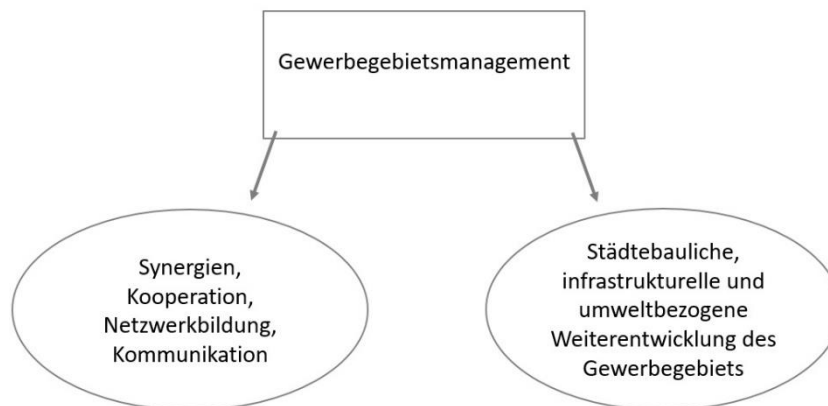


Abb.: Stuttgarter Modell Gewerbegebietsmanagement

### **Gewerbegebietsmanagement Zuffenhausen-West**

Das Gewerbegebietsmanagement soll nun auch auf das Gewerbegebiet Zuffenhausen übertragen und an die spezifischen Gegebenheiten vor Ort angepasst werden. Grundsätzlich ist das Gebiet zwischen Ostsee-/Nordseestraße, Schelmenwasen/Stadtpark und B27 einem starken Veränderungsdruck ausgesetzt und befindet sich in einem laufenden Transformationsprozess. Vor allem im östlichen Bereich haben einzelne Unternehmen den Standort verlassen oder ihre Aktivitäten deutlich reduziert. Hier ist eine proaktive Begleitung und Unterstützung durch das Gewerbegebietsmanagement erforderlich. Gleichzeitig unterliegt der Bereich westlich der Schwieberdinger Straße durch tiefgreifende Umstrukturierungen und großflächige Erweiterungen u. a. der Porsche AG sowie dem Campus Urbanic (Fritz-Areal) einem starken Wandel. Das heute bedeutendste Unternehmen expandiert zudem auch räumlich erheblich und übernimmt freigezogene Flächen.

Bereits im räumlichen Masterplan der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) sind einzelne Handlungsfelder im Fokusraum des Arbeitsstättengebietes Zuffenhausen definiert. Neben der Sicherung der Flächen für Industrie und Gewerbe werden auch Bereiche mit großen Neuordnungspotenzial dargestellt. Darüber hinaus wird im

EWS bereits empfohlen, ein Gebietsmanagement zu etablieren. Es bestehen weitere Handlungserfordernisse im städtebaulich-infrastrukturellen Bereich, wie beispielsweise in der Aufwertung des öffentlichen Raums im Bahnhofsumfeld sowie der Strohgäustraße, Schwieberdinger Straße und Schützenbühlstraße, der Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten, Fußwegeverbindungen, verkehrlichen und parkierungsrelevanten Themen oder umweltbezogenen Projektansätzen.

Aktuell werden vom Amt für Stadtplanung und Wohnen für das Gewerbegebiet Zuffenhausen-West ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet, welches in ein Handlungsprogramm münden soll. Parallel finden vorbereitende Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Unternehmerinnen und Unternehmern vor Ort statt.

Zusätzlich wurde eine Steuerungsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der folgenden städtischen Stellen gebildet:

- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Abteilungen Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung Nord und Verkehrsplanung) sowie die Abteilung Wirtschaftsförderung
- Bezirksamt Zuffenhausen, Herr Bezirksvorsteher Saliou Gueye

Mit Projektfortschritt wird die Steuerungsgruppe mit weiteren städtischen Akteurinnen und Akteuren erweitert.

Bisher hat sich in den folgenden Handlungsfeldern konkreter Entwicklungsbedarf gezeigt:

- Flächenentwicklungsmanagement und Erhöhung der Flächeneffizienz im Schwerpunkt zwischen Schwieberdinger Straße, Zahn-Nopper-Straße und S-Bahnhof von stadtweiter Bedeutung (Quartiersentwicklungs- und Transformationskonzept sowie Aktivierung mindergenutzter Flächen)
- Nachhaltigkeit und umweltbezogene Qualifizierung
- Mobilität und betriebliches Mobilitätsmanagement
- Gestaltung des öffentlichen Raums und räumlich-funktionale Vernetzung insbesondere für den Fußgänger- und Fahrradverkehr

Nach Erarbeitung einer abgestimmten räumlichen Entwicklungs- und Handlungsperspektive mit zentralen Einzelmaßnahmen soll ein breiter Dialogprozess mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Unternehmerinnen und Unternehmern vor Ort stattfinden. Im weiteren Verlauf des Projekts sollen die Kontakte zwischen den gebietsrelevanten Akteurinnen und Akteuren aufgebaut und intensiviert sowie die Umsetzung der genannten Einzelmaßnahmen vorangetrieben werden.

Nächste Schritte:

- Jährliche Durchführung einer Gebietskonferenz, erstmalig im Frühjahr 2022, um Ziele und Handlungsbedarfe im Dialog mit den lokalen Akteurinnen und Akteuren zu überprüfen und zu präzisieren. Vorstellung und Diskussion möglicher Lösungen aus städtischer Sicht. Förderung der Kommunikation zwischen den Unternehmen im Gebiet.
- Im Ergebnis wird ein mit den Akteurinnen und Akteuren aus dem Gebiet abgestimmtes Handlungsprogramm mit Einzelmaßnahmen vorliegen, welches das in Arbeit befindliche räumliche Entwicklungskonzept als langfristige Perspektivplanung umsetzt.
- Aufbau einer Projekt-Website als Plattform für Informationen und Kontakt.

Die operative Umsetzung des zu erarbeitenden Handlungsprogrammes soll, wie bisher, gemeinsam zwischen dem Amt für Stadtplanung und Wohnen und der Abteilung Wirtschaftsförderung erfolgen.

Die gemeinderätlichen Gremien werden regelmäßig über das Projekt informiert.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

OB/82

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Abgrenzung Projektgebiet Gewerbegebietsmanagement Zuffenhausen-West
2. Ausschnitt Masterplan Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart

<Anlagen>