

Forschungsbericht FZKA-BWPLUS

Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)

Band 1

von

Torsten Beck, Hany Elgandy, Bertram Roth,
Nils Krieger, Matthias Schmid

Landeshauptstadt Stuttgart

Förderkennzeichen: BWC 20022

Die Arbeiten des Programms Lebensgrundlage Umwelt und ihre Sicherung werden mit
Mitteln des Landes Baden-Württemberg gefördert

April 2003

Impressum

Projektpartner:

Institut für Städtebau und Landesplanung
Universität Karlsruhe (TH)

Kommunalentwicklung LEG
Baden-Württemberg GmbH

Landeshauptstadt Stuttgart
Stadtplanungsamt (Projektleitung),
Amt für Umweltschutz

Bearbeitung:

Institut für Städtebau und Landesplanung
(Wissenschaftliche Leitung, Erkundung
Flächenpotenziale, NBS-Informationsplattform)

Prof. Dr. Bernd Scholl
Torsten Beck
Hany Elgendy
Sebastian Wilske

Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH
(Vorstudien, Strategien und Handlungsfelder)

Bertram Roth
Friedhelm Krauss
Ulrich Schramm
Christoph Pandikow
Marion Hahn

Landeshauptstadt Stuttgart

Stadtplanungsamt:
Nils Krieger (Projektleitung)
Matthias Schmid
Robert Schulze Dieckhoff
Achim Weiler
Amt für Umweltschutz:
Hermann Kirchholtes
Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung:
Sandra Baumholz

Redaktion:

Torsten Beck, Hany Elgendy, Bertram Roth,
Nils Krieger, Matthias Schmid

Herausgeber:

Landeshauptstadt Stuttgart
in Verbindung mit dem
Ministerium für Umwelt und Verkehr
Baden-Württemberg

Gliederung

Band 1
Schlussbericht
NBS

	Vorwort Bürgermeister Matthias Hahn	1
	Vorwort Staatssekretär Stephan Mappus MdL	2
	Kurzfassung	5
1	Einführung	15
1.1	Ausgangslage Stadt Stuttgart	15
1.2	Aufgabenstellung und Ziele des Forschungsprojektes ..	17
1.3	Einführung in das Thema	21
2	Erkundung der Flächenpotenziale	26
2.1	Methodik	26
2.2	Auswertung der Erhebung	30
2.3	Ergebnisse	37
3	NBS-Informationsplattform	40
3.1	Anforderung und Aufbau	40
3.2	Gebietspässe	46
3.3	Fortschreibung	48
3.4	Weiterentwicklung	51
4	Exemplarische Verdeutlichung der Potenziale	57
4.1	Vorgehensweise	57
4.2	Das Instrument „Testplanungen“	58
4.2.1	Vorgehensweise	58
4.2.2	Das Fallbeispiel „Wasserwerk“	61
4.2.3	Fazit	70
4.3	Das Instrument „Vorstudien“	71
4.3.1	Vorgehensweise	71
4.3.2	Ergebnisse der Vorstudien für 10 ausgewählte Standorte (Kurzfassungen)	73
4.3.3	Fazit	94

Gliederung

5	Strategien und Handlungsfelder	96
5.1	Ausgangslage	96
5.1.1	Gute Beispiele / best practice	96
5.1.2	Einzelareal und Umfeld	101
5.2	Strategische Vorgehensweise	103
5.3	Handlungsfelder	106
5.3.1.	Handlungsfeld Organisation.....	106
5.3.2	Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit / Marekting	112
5.3.3	Stadtplanung / Stadterneuerung	116
5.3.4	Flächenmanagement / Liegenschaften	126
5.3.5	Altlasten	129
5.3.6	Förderung von Einzelprojekten der Innenentwicklung	133
5.4	Zusammenfassung	136
6	Zentrale Empfehlungen und Ausblick.....	144
6.1	Zentrale Empfehlungen.....	144
6.2	Kommentare	146

ANLAGEN

A	Kurzfassung NBS-Workshop vom 16./17.05.2002	153
B	Internetgestütztes Bauflächenmanagement in anderen Städten	155
C	Literatur	159
D	Positionspapier des Deutschen Städtetages - Strategisches Flächenmanagement	163

Band 2

Ergebnis der Vorstudien (Langfassung)

Band 3

Dokumentation des NBS-Workshops vom 16./17. Mai 2002

Vorwort
Bürgermeister
Matthias Hahn



Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden ist – angesichts anhaltend wachsender Flächenansprüche – nach wie vor eine der größten Herausforderungen an die nachhaltige Entwicklung unserer Städte.

Stuttgart hat hier bereits große Anstrengungen unternommen. Der jährliche Flächenverbrauch ist von über 100 ha/Jahr in den 60er und 70er Jahren zurückgegangen auf unter 20ha/Jahr. Mit dem Erhalt des verbleibenden Freiraumes wird ein wesentlicher Faktor der hohen Stadtqualität von Stuttgart gesichert.

Mit dem Siedlungskonzept des Flächennutzungsplans 2010 konnte sich die Stadt – auch begünstigt durch die Freigabe größerer Konversionsflächen - für eine Entwicklung entscheiden, die konsequent auf die Innenentwicklung und den Stadtbau setzt. Mit dem Beitritt zum „Bodenbündnis europäischer Städte“ wurde dieses Entwicklungsziel bekräftigt.

Dieses schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung ausgerichtete Entwicklungskonzept des FNP 2010 erfordert deutlich größere Anstrengungen bei der Mobilisierung der möglichen Nachverdichtungs-, Umnutzungs- und Wiedernutzungspotenziale in den bereits bebauten Gebieten.

Mit dem Projekt „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)“ konnten nun – mit Unterstützung des Landes – neue Wege und Strategien zur Stärkung der Innenentwicklung erforscht werden. Der vorliegende Schlussbericht dieses Projektes zeigt deutlich, dass der öffentlichen Verwaltung dabei eine wichtige Aufgabe zukommt.

Die folgenden Punkte erscheinen mir besonders wichtig:

- mit der NBS-Informationsplattform wurde ein leicht handhabbares, fortschreibungsfähiges Instrument aufgebaut, das eine aktuelle Übersicht über die Bauflächenpotentiale ermöglicht,
- die räumlichen Schwerpunkte der Innenentwicklung und die Prioritäten für das planerische und investive Eingreifen der Stadt werden auf dieser Grundlage frühzeitig erkennbar und
- ein aktives Bauflächenmanagement der Stadt erfordert neben neuen Wegen der verwaltungsinternen Koordination auch neue Wege in der Kooperation mit Investoren und Bürgern.

Die vielen konkreten Hinweise und Strategievorschläge werden der Innenentwicklung in Stuttgart neue Impulse geben.

Ich freue mich besonders darüber, dass wir mit diesem Projekt einen sehr fundierten Beitrag für die Diskussion über kommunales Flächenressourcenmanagement in der Bundesrepublik Deutschland leisten können.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a horizontal line extending to the right.

Matthias Hahn
Bürgermeister, Referat Städtebau Landeshauptstadt Stuttgart

Vorwort
Staatssekretär
Stefan Mappus
MdL



Zu den ungelösten Umweltproblemen gehört der zunehmende „Flächenverbrauch“. Bei kaum einer Ressource ist es so offensichtlich wie beim Boden, dass eine ständig wachsende Inanspruchnahme auf Dauer nicht möglich und somit nicht nachhaltig ist. Dennoch hält der Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsflächen und damit der Verlust an Böden und ihren ökologischen Funktionen unvermindert an.

Mehrere Gesetze und politische Vorgaben, zuletzt der im Juli 2002 fortgeschriebene Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, haben das Ziel verankert, mit Böden haushälterisch umzugehen. Der vom Ministerrat im Dezember 2000 beschlossene Umweltplan Baden-Württemberg verlangt, ausreichende Freiflächen im Land zu erhalten und die Entwicklungsmöglichkeiten durch eine deutliche Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2010 langfristig zu sichern. Die im Umweltplan als Ausgangsbasis genannten Kennziffern sind bereits überschritten. Derzeit beträgt die Flächeninanspruchnahme 4.500 ha pro Jahr oder 12 ha pro Tag (Stand 2001). Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat einen weiteren Anstieg bis 2010 prognostiziert, wenn die Entwicklung nicht durch Gegenmaßnahmen gestoppt werden kann.

Die Ursachen für den Flächenverbrauch liegen neben der Bevölkerungszunahme und der rückläufigen Beschäftigungsdichte vor allem in den steigenden Ansprüchen an Wohnraum und Wohnqualität sowie an Mobilität. Wohnraum und Bauflächen werden häufig als Bestandteil der Lebensqualität erfahren, so dass ein erheblicher gesellschaftlicher Druck in Richtung auf die Ausweisung weiterer Siedlungs- und Verkehrsflächen besteht.

Das Ministerium für Umwelt und Verkehr hat vor drei Jahren einen umweltpolitischen Schwerpunkt „Flächenressourcen-Management“ ins Leben gerufen und – unter Mitwirkung kommunaler Pioniere – eine Reihe von Forschungs- und Entwicklungsvorhaben sowie Modellprojekte gemeinsam mit Städten und Gemeinden initiiert, um praxisorientierte Arbeitsmethodiken und Handlungshilfen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu geben. Besseren Instrumenten kommt für die Planungspraxis ein hoher Stellenwert zu.

Das Projekt „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)“ wurde im März 2001 in das Forschungsprogramm BW-PLUS des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Mit dem Vorhaben soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, insbesondere durch eine Stärkung der Innenentwicklung im Ballungsraum, unterstützt werden. Ein anderes, gemeinsam von Wirtschaftsministerium und Ministerium für Umwelt und Verkehr getragenes Vorhaben wird für die Innenentwicklung kleiner und mittlerer Kommunen fachliche und konzeptionelle Hilfestellungen geben.

Die Leitvorstellung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ muss zukünftig ein höheres Gewicht in der Stadtplanung und Kommunalentwicklung erhalten. Nur so können Neuausweisungen von Bau- und Verkehrsflächen im Außenbereich reduziert oder vermieden werden. Das Projekt „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart“ stellt einen wichtigen Baustein und Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Das Ministerium für Umwelt und Verkehr hofft, dass dieses aktive Bauflächenmanagement von vielen Kommunen als Beispiel und Vorbild wahrgenommen und angewendet wird.



Stefan Mappus MdL
Staatssekretär im Ministerium für Umwelt und Verkehr des Landes
Baden-Württemberg

- *„Die Attraktivität entsteht durch den Widerstand, den der Nutzer überwinden muß“ (Prof. Kees Christiaanse)*
- *„Stadtentwicklung war immer dann besonders kreativ und erfolgreich, wenn mit natürlichen und selbstgesetzten Grenzen umzugehen war“ (Prof. Bernd Scholl)*
- *„Wenn Du nicht weißt, wo der Hafen ist, kannst Du nicht wissen, wann guter Wind ist“ (frei nach Seneca)*

Aufgaben und Leitfragen**Drei Bausteine des Projektes****Projekt „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)“****1. Einführung**

Das Projekt „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)“ wurde im März 2001 in das Forschungsprogramm BW-Plus des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Projektpartner der Landeshauptstadt Stuttgart waren dabei das Institut für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe (TH) sowie die Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH.

Mit diesem Projekt sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, das wesentlich auf Nachhaltigkeit und Stärkung der Innenentwicklung ausgelegte Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplans 2010 in seiner praktischen Umsetzung zu unterstützen. Hierzu sollen u.a. Strategien und Instrumente entwickelt werden, um die dort ermittelten Bauflächenpotenziale im Bestand von insgesamt 5,2 Mio. m² Geschossfläche (Stand 1998) bis 2010 zu aktivieren und marktfähig zu machen.

Zentrales Anliegen ist es, Methoden und Umsetzungsstrategien für ein nachhaltiges Bauflächenmanagement zu erarbeiten, mit dem die notwendigen Gewerbe- und Wohnbauflächen rechtzeitig im Bestand bereitgestellt und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Sinne einer ökologischen Flächenpolitik reduziert wird.

„Nachhaltig“ bedeutet nach den Grundsätzen des FNP 2010 vor allem, die Innenentwicklung zu fördern und dabei eine optimale städtebauliche Dichte zu sichern, die Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur zu fördern, zentrale Lagen und Standorte im Einzugsbereich von S- und Stadtbahn aufzuwerten.

Das Projekt NBS besteht im wesentlichen aus drei Bausteinen:

- Herstellen einer aktuellen **Übersicht über bestehende Bauflächenpotenziale** Dazu sollen die Flächen entsprechend ihrer besonderen Merkmale typisiert und für alle Standorte mit Bauflächenpotenzialen Gebietspläne angelegt werden.
- Aufbau einer **fortschreibungsfähigen Informationsplattform** (GIS- und datenbankgestützt) und mit diesen Informationen Entwicklung einer Internetpräsentation
- Erarbeitung von **Strategien und Konzepten** zur Aktivierung insbesondere privater Bauflächenpotenziale und Aufzeigen von kommunalen Handlungsmöglichkeiten und notwendigen Vorleistungen für eine zügige und rechtzeitige Bebauung, z. B. die Aufhebung infrastruktureller Defizite, die Schaffung des notwendigen Planungsrechts, die Erkundung bestehender Altlasten.

Arbeitsweise

Die Laufzeit des Projektes betrug zwei Jahre (März 2001 - März 2003). Die Organisation der Arbeit erfolgt nach den Leitlinien für das Projektmanagement der Landeshauptstadt Stuttgart (PLUSS). Projektpartner sind:

Projektpartner

- das Institut für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe,
- die Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH
- und die Landeshauptstadt Stuttgart (das Stadtplanungsamt und die Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung, das Amt für Umweltschutz, das Amt für Stadterneuerung, das Amt für Liegenschaften und Wohnen und das Hauptamt).

Die Projektbegleitung erfolgte durch eine 4-6 wöchentlich tagende Projektgruppe mit Vertretern der Projektpartner und der beteiligten städtischen Ämter sowie eine halbjährig tagende Projektleitungsgruppe (Teilnehmer: Baubürgermeister, Wirtschafts- und Arbeitsförderer, Amtsleiter der beteiligten Ämter sowie die Vertreter der Projektpartner).

**Drei
Arbeitsphasen**

Die Arbeit erfolgte in drei Phasen:

- Phase 1: Erhebung der Flächenpotenziale – Herstellen der Übersicht, Pilotphase (2./3. Quartal 2001),
- Phase 2: Konzeptions- und Konzentrationsphase mit den Testplanungen, Vorstudien und einem abschließenden Workshop (4.Quartal 2001 – 2.Quartal 2002),
- Phase 3 ab Mitte 2002: Umsetzungs- und Fortschreibungsphase.

Am 17. Mai 2002 wurden – als Abschluss der Phase 2 - erste Arbeitsergebnisse in einem Workshop einem breiten Fachpublikum vorgestellt und vor dem Hintergrund der Erfahrungen von Experten aus Frankfurt, München und Zürich diskutiert.

2. Erkundung der Flächenpotenziale**Flächentypen**

In drei Arbeitsdurchgängen wurde die vorhandene, grobe Bestandsaufnahme des FNP 2010 aktualisiert und schrittweise verfeinert. Erfasst wurden alle vorhandenen Bauflächenpotenziale in der Stadt (Wohn- und Gewerbegebiete). Für die Erfassung wurden die Flächentypen I-VI gebildet (traditionelle Baulücken, Brachflächen, untergenutzte Standorte, Umnutzungs- und Reserveflächen, Neubaufflächen, jeweils mit einem Mindestpotenzial von 2.000 qm realisierbarer Geschossfläche).

**300 Areale mit
insgesamt
500 ha Grund-
stücksfläche**

Wesentliche Ergebnisse:

- Über 300 erfasste Areale mit insgesamt über 500 ha Grundstücksfläche, bzw. mehr als 5,5 Mio. m² Geschossfläche. Die dem FNP 2010 zugrundegelegte Flächenbilanz wurde damit bestätigt.
- Das Verhältnis Bestandsgebiete zu Neubaufflächen beträgt vier zu eins.

- Die weitaus überwiegende Anzahl der Flächen sind kleiner als 5 ha. Mit den Teilflächen von Stuttgart 21, dem Güterbahnhof Cannstatt und Feuerbach stehen – im Gegensatz zu anderen Großstädten – nur wenige größere zusammenhängende Flächen zur Verfügung. Das heißt, dass es neben den – meist im Vordergrund stehenden – Großprojekten eine Vielzahl von kleinen Standorten gibt, deren Aktivierung insgesamt wichtig ist, um die Ziele eines nachhaltigen Städtebaus umzusetzen.
- Ca. 200 Standorte mit insgesamt 290 ha stehen kurz- bis mittelfristig zur Verfügung.
- Von den insgesamt ca. 400 ha nachgewiesenen Potenzialen in Bestandsgebieten liegt mit über 200 ha der überwiegende Teil in Gewerbe- bzw. Mischgebieten. Dagegen stehen in Wohngebieten nur ca. 80 ha zur Verfügung.
- Die räumlichen Schwerpunkte sind die Bahnareale (Stuttgart 21), die Gewerbegebiete in Vaihingen/Möhringen und Weilimdorf und die alte Industrieachse vom Neckartal über Feuerbach nach Zuffenhausen.

3. Aufbau der NBS-Informationsplattform

Die wesentlichen Informationen der Standorte wurden graphisch und numerisch erfasst und in einer dafür entwickelten Datenbank abgelegt.

Für alle erfassten Standorte liegt ein Arealpass vor, in dem die wesentlichen Informationen zu dem Standort übersichtlich zusammengefasst sind. Grundlage dafür sind umfassende Merkmalslisten, in denen – mit unterschiedlicher Informationstiefe – die relevanten Daten eingegeben wurden.

Als Basis für die Informationsplattform wurde das Internet mit seinen innovativen Techniken gewählt.

Mit der passwortgeschützten Informationsplattform steht ein besonders flexibles und ausbaufähiges Werkzeug zur Verfügung, das von vielen Akteuren intern und extern genutzt und dezentral verwaltet werden kann. Mehrere Sachbearbeiter im Stadtplanungsamt und in den betroffenen städtischen Fachämtern haben eine Zugangsberechtigung und können Informationen im Rahmen ihrer Zuständigkeit auffüllen und aktualisieren. Dies gilt nicht nur für alphanumerische Informationen sondern auch für Medien, wie Photos, Pläne und Videosequenzen zu den erfassten Arealen.

Mit diesem Instrument sind u.a. Suchläufe für bestimmte Nutzungen möglich. Die Informationsplattform ist darüber hinaus auch Grundlage für die Fortschreibung der Zeitstufenlisten für Wohn- und Gewerbegebiete.

Internetbasierte Informations- plattform

Zentrale Aufgabe: Fortschreibung und Aktualisierung

Die regelmäßige Fortschreibung und Aktualisierung der Daten soll durch eine dezentrale Datenpflege, d.h. durch den dezentralen Zugriff gesichert werden.

Auf der Grundlage der NBS-Daten soll ein Web-Auftritt über die Bauflächen in Stuttgart generiert werden.

4. Exemplarische Verdeutlichung der Potenziale

Zur Verdeutlichung der Potenziale wird die Bestandsaufnahme durch „städtebauliche Probebohrungen“ für 10 ausgewählte Standorte ergänzt, die typische Hemmnisse einer Wiedernutzung und Möglichkeiten zur Aktivierung dieser Potenziale aufzeigen. Für die Verdeutlichung der Potenziale wurden mit dem Instrument der „Testplanung“ und dem Instrument der „Vorstudie“ zwei unterschiedliche Herangehensweisen eingesetzt und erprobt.

Testplanung Wasserwerk

Am Standort Wasserwerk hat die Durchführung einer **Testplanung** gezeigt, dass mit diesem besonderen informellen Verfahren vergleichsweise zeit- und kostensparend Nutzungskonzepte für einzelne Standorte qualifiziert werden können. Es handelt sich dabei um ein Ausloten von Möglichkeiten, Spielräumen, Randbedingungen und Konflikten.

Die Testplanung für den Standort Poststraße/Wasserwerk in Stuttgart-Ost wurde im Sinne eines konkurrierenden Verfahrens von drei interdisziplinär zusammengesetzten Arbeitsteams (Kommunalentwicklung LEG und zwei Arbeitsgruppen der Universität Karlsruhe) parallel erarbeitet. Damit sollte das Spektrum unterschiedlicher Lösungsmöglichkeiten für einen Standort erweitert und das Instrument der Testplanungen spezifiziert werden. Es wurde in drei Maßstabsebenen gearbeitet:

- der Übersichtsebene mit den leitenden Gedanken des Nutzungskonzeptes im Maßstab 1:5000/1:10000
- der konzeptuellen Ebene mit dem vorgeschlagenen Nutzungskonzept im Maßstab 1:2500 und
- der Vertiefungsebene mit der Ausformung eines für das Konzept wichtigen, zentralen Bausteins im Maßstab 1:500.

Wesentliches Ziel und gleichzeitig Vorteil der Testplanung ist es, durch die Diskussion verschiedener Entwicklungsmöglichkeiten ein stabiles Nutzungskonzept für den Standort zu finden und vor diesem Hintergrund zu erkennen, welche Informationen und welches Wissen zur Klärung der relevanten Probleme und Konflikte notwendig ist. Dadurch kann u.a. das - bei komplexen Fragestellungen oft praktizierte - Anhäufen unnötiger Informationen vermieden werden.

**Vorstudien für 10
ausgewählte
Standorte**

Für 10 Standorte wurden in **Vorstudien** die Randbedingungen einer Wiedernutzung konkretisiert, d. h. es wurden alternative Nutzungsmöglichkeiten unter den Aspekten Städtebau, Kosten, Finanzierung, Vermarktung geprüft und Strategien zur Wiedernutzung abgeleitet. Bei der Auswahl der 10 Standorte für die Vorstudien wurde Wert darauf gelegt, ein möglichst breites Spektrum von unterschiedlichen Flächentypen zu berücksichtigen, um zu verallgemeinerbaren Aussagen zu kommen.

Die detaillierte Auseinandersetzung mit den Einzelstandorten zeigt die wesentlichen Hemmnisse auf, die einer Aktivierung entgegenstehen.

Es kann zwischen

- den materiellen Hemmnissen (Aspekte Kosten, Finanzierung, Vermarktung, Altlasten, Infrastrukturdefizite, usw.) und
- den institutionellen Hemmnissen (wie z. B. unzureichende Kommunikation der Akteure, unklare Planungsziele).

Dort, wo städtebauliche Nutzungskonzepte unterschieden werden, erweisen sich die vorgesehene Nutzungen oft als wirtschaftlich nicht tragfähig oder nicht nachfragegerecht.

Das Hauptproblem lag in vielen Fällen an unterschiedlichen Interessenslagen (z.B. der Preisvorstellungen), sowie einer fehlenden Kommunikation bzw. gescheiterten Verhandlungen zwischen den Akteuren.

5. Strategien und Handlungsfelder

Auf der Grundlage der Übersicht und der Erkundungen sowie den Ergebnissen der Vorstudien und der Testplanung wurde ein Handlungskonzept erarbeitet.

Ausgegangen wurde von den bereits laufenden zahlreichen Aktivitäten der Stadt zur Förderung der Innenentwicklung. In der Diskussion über neue Strategien wird von folgenden fünf Handlungsfeldern einer Kommune ausgegangen:

- Organisation
- Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit/Marketing
- Stadtplanung/Stadterneuerung
- Flächenmanagement/Liegenschaftspolitik
- Altlasten.

Dabei werden eine Reihe konkreter Empfehlungen gemacht, die als Bausteine für ein Förderprogramm zur Stärkung der Innenentwicklung in Stuttgart eingesetzt werden können.

**Fünf Handlungs-
felder**

Handlungsfeld 1: Organisation

Nachhaltiges Bauflächenmanagement ist eine Daueraufgabe und erfordert eine eigene Operationsbasis. Dazu gehören eine Übersicht über die verfügbaren Flächenpotenziale, die Festlegung von Prioritäten und Maßnahmen zur Entwicklung der in Frage kommenden Areale sowie die Beobachtung der tatsächlichen Entwicklung. Um diese Aufgabe durchführen zu können, bedarf es einer besonders intensiven, koordinierten Zusammenarbeit der dafür zuständigen Stellen der Stadtverwaltung. Es wird daher vorgeschlagen:

- Die ressortübergreifende Koordination des Flächen- und Projektmanagements in der „**Arbeitsgruppe NBS**“ wird im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung weitergeführt.

Als Instrument zur Unterstützung der Arbeiten wurde eine internetgestützte Informationsplattform erstellt, die die Möglichkeit einer regelmäßigen Fortschreibung und Aktualisierung eröffnet. Es wird vorgeschlagen

- Die **NBS-Informationsplattform** wird regelmäßig aktualisiert und weiter ausgebaut.

Mit diesem Instrument kann eine Lagebeurteilung zum erreichten Stand der Innenentwicklung als Grundlage für eine regelmäßige Erfolgsbilanz.

Es wird vorgeschlagen:

- Ein **regelmäßiger Lagebericht** zum Stand der Aktivierung der Bauflächenpotenziale in Stuttgart wird erarbeitet.

Die Entwicklung wichtiger Einzelprojekte kann durch organisatorische Maßnahmen unterstützt werden. Dafür sind weitere stadtinterne „Projektleiter“ (Beispiel Burgholzof, Grenadierkaserne) zu benennen und - vor allem bei Großprojekten - eigene Entwicklungsgesellschaft einzurichten. Insbesondere die Förderung einer stärkeren Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privaten Unternehmen („Public-Private-Partnership“ – Beispiel: STEP Vaihingen) wird als eine Möglichkeit angesehen, die Leistungsfähigkeit zu verbessern und Erfahrungen privater Unternehmer zu nutzen. Es wird empfohlen:

- In jedem Einzelfall wird ein geeignetes Verfahren für die Projektentwicklung definiert und entschieden, ob ein externer Entwicklungsträger eingeschaltet werden soll.

Handlungsfeld 2: Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Bei der Innenentwicklung hat man es mit vielen Akteuren und daraus resultierenden unterschiedlichen Interessen zu tun. Neue Wege der Kommunikation, aber auch der Konfliktlösung müssen für ein aktives Bauflächenmanagement gesucht werden (Kommunikation zwischen Verwaltung - Investoren - Bürgern). Ziel muss es sein, die „Kräfte“ zu bündeln und die Entwicklung im Sinne eines nachhaltigen Bauflächenmanagements zu beschleunigen.

Öffentlichkeitsarbeit, Marketing, Beratung von Investoren, Akquirierung von Fördermitteln etc. soll verstärkt fortgeführt werden.

**Handlungsfeld 3:
Stadtplanung /
Stadterneuerung**

Dazu wird vorgeschlagen:

- Die auf der Grundlage der NBS-Informationsplattform generierte Internetpräsentation wird zur Öffentlichkeitsarbeit eingesetzt und regelmässig aktualisiert.
- Das Instrument der „Zukunftsoffensive“ hat sich als neue Generation eines Rahmenkonzeptes für die Innenentwicklung (stark umsetzungs- und beteiligungsorientiert) mit einer ausgeprägten Marketingkomponente bewährt (Beispiele FIT Wangen, Zukunftsinitiative Vaihingen/Möhringen) und wird für weitere Standorte, mit dem Fokus auf Wirtschafts- und Wohnbauförderung angewandt.

Aufgrund der zahlreichen potenziellen Entwicklungsflächen ist es notwendig, sich auf jene Areale zu konzentrieren, die für die Entwicklung einzelner Stadtteile oder für die Gesamtstadt von zentraler Bedeutung sind. Die NBS-Informationsplattform trägt zur Übersicht bei und unterstützt die Identifizierung solcher Standorte.

Es wird vorgeschlagen:

- Die Aktivitäten der Stadt werden auf die – aus der NBS-Übersicht abgeleiteten – besonderen **Schwerpunkte der Innenentwicklung** gelenkt.

Dies sind:

- Stadtraum Neckartal über City Prag nach Feuerbach und Zuffenhausen (alte Industrieachse)
- Gebiet Stuttgart 21
- Gewerbegebiete in Vaihingen/Möhringen sowie im Bereich Weilimdorf, und
- die Einzugsbereiche von S- und U-Bahnhöfen mit besonderen Entwicklungspotenzialen (Feuerbach, Zuffenhausen, Bad Cannstatt, Vaihingen, Möhringen).

Besondere Aufmerksamkeit sollte - entsprechend dem Nutzungskonzept für Olympia 2012 - dem Neckarraum gewidmet werden. Mit der Entwicklung der dort vorhandenen Areale besteht die Chance, die Stadt zum Wasser zu öffnen.

Für die genannten räumlichen Schwerpunkte werden Leitvorstellungen konkretisiert und Vorgaben zur Qualitätssicherung für eine „nachhaltige“ Entwicklung (Förderung von qualifizierten Dichten, Nutzungsmischungen, zentralen Lagen und Umweltstandards) erarbeitet.

Im einzelnen wird vorgeschlagen:

- Konkretisieren der Leitlinien für die Gewerbe- und Wohnungsbauentwicklung in Strukturkonzepten für die räumlichen Schwerpunkte.
- Verstärkter Einsatz **informeller Planungsverfahren** (Vorstudien, Testplanungen, Zukunftsoffensiven) für ausgewählte Standorte insbesondere zur Qualifizierung der Nutzungsziele und der Umsetzungsstrategien.

Handlungsfeld 4: Flächenmanagement / Liegenschaftspolitik

- Einsatz von zeitlich begrenzten ad-hoc-Organisationen für besonders bedeutsame Gebiete, z.B. für die Entwicklung des Neckarraumes.

Die kommunale Liegenschaftspolitik ist ein zentraler Baustein für ein aktives Flächenmanagement.

Dazu wird vorgeschlagen:

- Einrichtung eines **revolvierenden Grundstücksfonds** als Grundlage für eine aktivere Liegenschaftspolitik für die Innenentwicklung. Ziel ist es, die Wiedernutzung langjähriger Brachflächen zu beschleunigen und - beispielsweise durch einen Zwischenerwerb - den städtischen Einfluss auf die zukünftige Nutzung zu vergrößern.

Handlungsfeld 5: Altlasten

Altlasten haben sich als ein wesentliches Hemmnis der Innenentwicklung erwiesen. Durch Sanierung dieser Altlasten wird die Bodenqualität und die Grundwasserqualität im Innenbereich der Städte verbessert und damit ein wichtiger Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet.

Dazu wird vorgeschlagen,

- Die Untersuchung und Sanierung innerstädtischer Brachflächen entsprechend den aktuellen Vorschlägen des Umwelt- und Verkehrsministeriums sind als Fördertatbestände in den kommunalen Altlastenfonds Baden-Württemberg aufzunehmen und mit der Städtebauförderung abzugleichen. Der **städtische Altlastenfonds** wird flankierend dazu finanziell besser ausgestattet.

Förderung von beispielhaften Einzelprojekten der Innenentwicklung

Neben den Maßnahmen zu den einzelnen Handlungsfeldern sowie den Maßnahmen in den Schwerpunktprojekten der Innenentwicklung (Stuttgart 21, Neckarprojekt/Olympia 2012, City Prag, s.o.) wird vorgeschlagen, besonders geeignete **Einzelprojekte** verbunden mit besonderen inhaltlichen Zielsetzungen mit besonderem Nachdruck zu verfolgen und sie exemplarisch umzusetzen:

- **Standort Wasserwerk** als Beispiel für die Entwicklung eines Umnutzungsgebietes in prominenter städtebaulicher Lage.
- **Postareal Nordbahnhofstraße** als Modell für die Entwicklung eines innerstädtischen Wohn- und gemischten Quartiers.
- **Modellprojekt Gewerbehof** im Zusammenhang mit der Zukunftsoffensive für das Gewerbegebiet Stuttgart-Weilimdorf (alternativ: Bad Cannstatt, Wangen).
- **Bahnhof Möhringen** als Modellprojekt für die Entwicklung eines Bahnhofsumfeldes.

Bausteine für ein nachhaltiges Bauflächenmanagement

Bausteine für ein nachhaltiges Bauflächenmanagement

Operative Basis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ NBS-Informationsplattform regelmäßig aktualisieren und weiter ausbauen.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jährlichen Lagebericht erarbeiten
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Referatsübergreifende Koordination des Flächen- und Projektmanagements in der „Arbeitsgruppe NBS“ weiterführen

Räumliche Schwerpunkte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivitäten der Stadt auf Schwerpunkte der Innenentwicklung konzentrieren. Dies sind: <ul style="list-style-type: none"> – Stadtraum Neckartal/Olympia 2012, über City Prag nach Feuerbach nach Zuffenhausen (alte Industrieachse) – Gebiet Stuttgart 21 – Gewerbegebiete Vaihingen / Möhringen und Weilimdorf – die Einzugsbereiche von S- und U-Bahnhöfen Besondere Aufmerksamkeit soll dabei dem Neckarraum gewidmet werden.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geeignete informelle Planungsverfahren (Vorstudien, Testplanungen, Zukunftsoffensiven etc.) als Mittel zur besseren Lagerkundung einsetzen.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geeignete Verfahren für die Projektentwicklung (z.B. Einsetzung eines internen Projektbeauftragten oder eines externen Entwicklungsträgers) festlegen.

Zusätzliche Ressourcen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revolvierenden Grundstücksfonds für die Innenentwicklung einrichten
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtischen Altlastenfonds finanziell besser ausstatten.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marketing, Beratung und Information intensivieren.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beispielhafte Einzelprojekte mit besonderem Nachdruck fördern, z.B. Areal des ehemaligen Wasserwerks, Postareal Nordbahnhofstraße, Modelprojekt Gewerbehof Weilimdorf, Bahnhof Möhringen.

6. Zentrale Empfehlungen und Ausblick

Als Fazit aus der Bearbeitung des Projektes NBS, insbesondere aus den in Kapitel 5 formulierten Handlungsempfehlungen, werden folgende zentrale Empfehlungen abgeleitet:

- **Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement ist eine Daueraufgabe. Dazu gehört die regelmäßige Fortschreibung der Übersicht über die Bauflächenpotenziale, die Abstimmung zentraler Handlungen und Entscheidungen zu ihrer Aktivierung und die Bilanzierung der Wirkungen. Es wird vorgeschlagen, - zunächst für einen Zeitraum von drei Jahren – eine fachübergreifende Arbeitsgruppe NBS einzusetzen, die Übersicht regelmäßig zu aktualisieren und jährlich einen Lagebericht zum Stand der Bauflächenmanagements als Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat anzufertigen.**

**Ausblick /
Offene Fragen**

- **Wegen der Vielzahl der Areale ist es für die Stadt notwendig, ihre Aktivitäten auf besondere Schwerpunkte der Innenentwicklung zu konzentrieren und dafür besondere Verfahrensweisen einsetzen. Dies wird zunächst für den für die Innenentwicklung in Stuttgart besonders wichtigen Neckarraum empfohlen.**
- **Für ein aktives Bauflächenmanagement der Stadt sind zusätzliche Ressourcen erforderlich. Durch die bessere Ausstattung der Grundstückspools, der Altlastensanierung, aber auch des Marketings und der gezielten Förderung von Einzelprojekten können wesentliche Impulse für die Innenentwicklung erwartet werden.**

Mit dem Projekt NBS liegt ein Praxisbeispiel dafür vor, wie nachhaltiges Bauflächenmanagement als kommunale Daueraufgabe gestärkt werden kann.

Die Stadt besitzt mit der **Informationsplattform** ein neues Instrument, das eine aktuelle Übersicht über die vorhandenen Bauflächenpotenziale ermöglicht.

Mit den **Bausteinen** für ein nachhaltiges Bauflächenmanagement kann - je nach Gemeinderatsbeschluss und Finanzlage der Stadt - ein mehr oder weniger offensives Förderprogramm für die Innenentwicklung bzw. den Stadtumbau zusammengestellt werden.

Die Empfehlungen sind in wesentlichen Teilen übertragbar auch auf kleinere Städte. Es ist nur die Standardsoftware erforderlich. Die Handlungsfelder kleinerer Kommunen sind ähnlich strukturiert.

Der Erfolg der kommunalen Flächenressourcenmanagement hängt allerdings ab von der

- verstärkten Regionalisierung des Flächenmanagements und der
- verstärkten Förderung durch Land und Bund.

In drei Kommentaren von externen Experten (Reiß-Schmidt/München, Dr. Wentz/Frankfurt, Prof. Maurer/Zürich) wird der besondere Stellenwert des Projektes auch für die bundesweite Diskussion zum Thema kommunales Flächenressourcenmanagement hervorgehoben.

Für Fragen, die im Projekt selbst nicht hinreichend beantwortet werden konnten, soll eine ca. einjährige Konsolidierungsphase durchgeführt werden, in der unter anderem ein erster Lagebericht erarbeitet werden soll. Desgleichen soll in dieser Zeit ein Wissenstransfer insbesondere mit den laufenden Forschungsprojekten der Landesanstalt für Umweltschutz erfolgen.

1. Einführung

1.1 Ausgangslage Stadt Stuttgart

Stuttgart ist Kernstadt eines heute noch dynamisch wachsenden Wirtschaftsraumes. Kennzeichnend dafür ist ein anhaltender Siedlungsdruck. Es besteht nach wie vor große Nachfrage nach Büro- und Wohnbauflächen.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren nahezu konstant geblieben. Städtebauliches Ziel ist es, diese Einwohnerzahl (ca. 590.000 Einwohner) zu halten. Wohnungspolitisches Ziel ist es, dafür jährlich 2.000 neue Wohneinheiten zu schaffen.

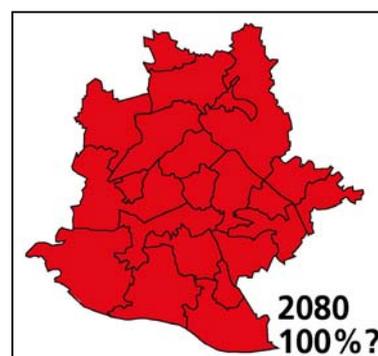
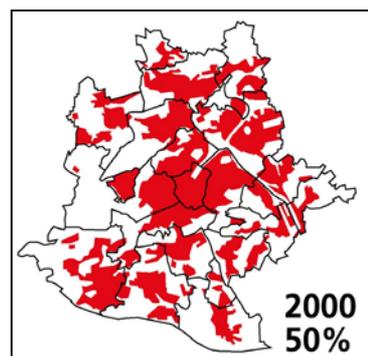
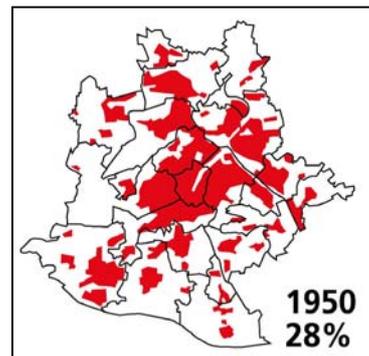
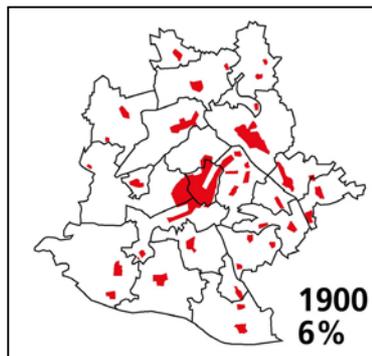
Die aktuelle Einwohnerstatistik geht unter dieser Maßgabe von einer geringen Einwohnerabnahme von - 15.000 Einwohnern bis 2015 aus. Die Beschäftigtenzahl soll auf heutigem Niveau (ca. 420.000 Beschäftigte) stabilisiert werden, was bei dem anhaltenden Strukturwandel der Wirtschaft zusätzliche gewerbliche Bauflächen, insbesondere für Büroarbeitsplätze erfordert.

Mit ca. 50 % besiedelter Fläche ist in Stuttgart die Grenze des Siedlungsflächenwachstums nahezu erreicht.

Während in den 60er und 70er Jahren noch jährlich über 100 ha Freiflächen überbaut wurden, ging der Flächenverbrauch in den 90er Jahren auf ca. 25 ha pro Jahr, also auf ca. ein Viertel des früheren Flächenverbrauchs zurück. Im Flächennutzungsplan 2010 sind für die Entwicklungen in den nächsten 10 bis 15 Jahren noch insgesamt ca. 130 ha Neubaufächen enthalten. Dies entspricht der Fläche, die in den 60er Jahren in Stuttgart in einem Jahr verbraucht worden ist.

Grenzen des Siedlungsflächenwachstums erreicht

**Siedlungsflächenentwicklung
Landeshauptstadt
Stuttgart
1900 - 2080**



1 Einführung

Trotz des immensen Flächenwachstums in den letzten 50 Jahren hat der sparsame Umgang mit Fläche in Stuttgart Tradition. Stuttgart ist mit einer Einwohnerdichte von 5.300 Einwohnern je km² besiedelter Fläche (53 Einwohner je ha) eine der am dichtest besiedelten Großstädte in Deutschland. Der Siedlungsflächenverbrauch ist mit 170 m² Siedlungsfläche je Einwohner (Landesdurchschnitt 450 m²) vergleichsweise niedrig.

Stuttgart ist mit seinem hohen Waldanteil (ein Viertel der Gemarkung entspricht ca. 100 m² pro Einwohner) gleichzeitig als eine sehr grüne Stadt bekannt. Nicht zuletzt die besondere topographische Lage erfordert zukünftig eine Organisation der Stadtentwicklung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch.

Erste Erfolge dafür sind bereits erkennbar. Der Bauboom der vergangenen Jahre, insbesondere der Bau großer Bürokomplexe, fand weitgehend auf Bestandsflächen im Inneren der Stadt statt.

Satellitenphoto Stuttgart Ausschnitt



Flächennutzungsplan 2010 – Vorrang der Innenentwicklung

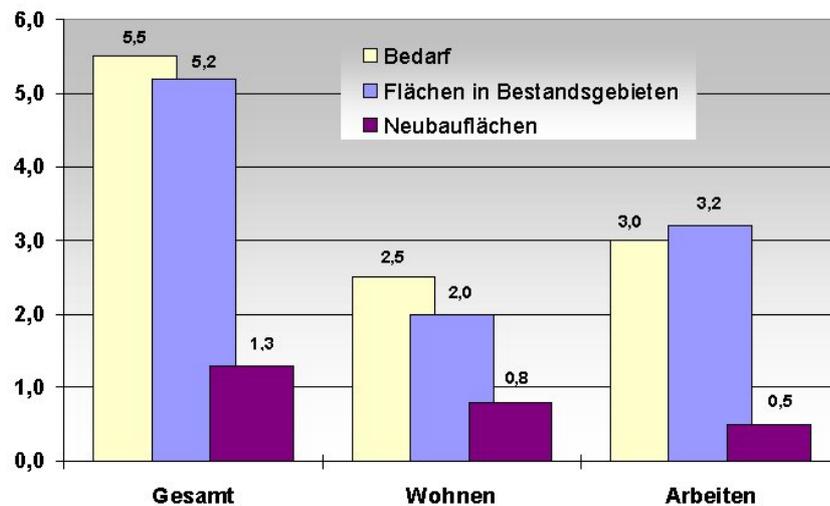
Im Flächennutzungsplan 2010 für die Landeshauptstadt Stuttgart wird der Innenentwicklung ein deutlicher Vorrang vor der Inanspruchnahme von Neubaufächen eingeräumt: *„Die stadtverträgliche Nutzung/Umnutzung und ggf. Nachverdichtung vorhandener Wohn- und Gewerbegebiete wird die wichtigste Aufgabe der Stadtentwicklung in Stuttgart sein. Flächen, auf denen z. B. die bisherigen gewerblichen Nutzungen in der Folge wirtschaftlicher Strukturveränderungen aufgegeben werden, sollen möglichst rasch einer Wiedernutzung zugeführt werden.“*

Im Flächennutzungsplan 2010 ist ein Flächenbedarf von 5,5 Mio. m² Geschossfläche für Wohnen und Gewerbe zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass der Bedarf weitgehend durch Bauflächenpotenziale im Bestand gedeckt werden kann.

Das Verhältnis von Innenentwicklung zu Außenentwicklung beträgt nach dem FNP-Entwicklungskonzept 4:1 (als Indikator für eine nachhaltige Stadtentwicklung gilt bundesweit gemäß ExWost ein Verhältnis von 3:1).

Bauflächenpotenziale FNP 2010

Bauflächenpotenziale und Bedarf in Mio. m² Geschossfläche



Quelle: Flächennutzungsplan 2010

Der konsequente Vorrang der Innenentwicklung ist wesentlicher Baustein des FNP 2010 zur Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung.

„Nachhaltig“ bedeutet darüber hinaus nach den Grundsätzen des FNP 2010 vor allem eine optimale „qualifizierte Dichte“ zu sichern, die Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur zu fördern sowie zentrale Lagen und Standorte im Einzugsbereich von S- und Stadtbahn aufzuwerten und die Umweltstandards (Luft, Lärm, Grünversorgung) zu erhöhen. Damit soll die besondere Stadtqualität Stuttgarts - die hohe Dichte bei gleichzeitig hoher Standortqualität - gesichert und für die Zukunft weiterentwickelt werden.

1.2 Aufgabenstellung und Ziele des Forschungsprojektes

Das Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplans setzt voraus, dass die nachgewiesenen Bauflächenpotenziale im Bestand innerhalb des Planungszeitraumes auch aktiviert werden können. Mit dem Projekt NBS soll die praktische Umsetzung dieses Entwicklungskonzeptes unterstützt werden.

Zentrales Anliegen ist es, Methoden und Umsetzungsstrategien für ein nachhaltiges Bauflächenmanagement zur Stärkung der Innenentwicklung der Landeshauptstadt Stuttgart zu erarbeiten. Es sollen strategierorientierte Typologien der Bauflächenpotenziale gebildet werden, die es ermöglichen, die Erkenntnisse auf andere Städte und Gemeinden zu übertragen. Mit gebietsbezogenen Strategien soll eine raschere Aktivierung von Bestandsreserven erreicht und damit die Inanspruchnahme neuer Flächen im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik reduziert werden.

Die Bauflächenpotenziale sollen hinsichtlich der notwendigen Strategie zur Aktivierung typisiert werden. Dies ermöglicht die Übertragung der Erkenntnisse auch auf andere Städte und Gemeinden.

Praktische Umsetzung des FNP-Entwicklungskonzeptes

1 Einführung

Einzelziele

Folgende Einzelziele werden mit dem Projekt verfolgt:

- Verminderung des Boden- und Flächenverbrauchs im kommunalen Bereich.
- Realisierung eines auf dem Prinzip der Nachhaltigkeit entwickelten FNP der neuen Generation.
- Verbesserung des Informationsflusses über Brachflächen.
- Ermittlung und Überwindung von Hindernissen bei der Reaktivierung gewerblicher Brachen in Privateigentum.
- Erarbeitung eines auf kontinuierliche Fortschreibung angelegten Informationserfassungs- und Kommunikationssystems.
- Erste Schritte hin zu einer positiven Angebotsplanung im Bestand.
- Optimierung der Kommunikations- und Entscheidungsprozesse.
- Systematische Erkundung der disponiblen Flächen für Innenentwicklung, Typisierung der Potentiale und Darstellung der zeitlichen Abläufe bis zur Realisierung.
- Schaffung einer strategischen Übersicht für die Siedlungsentwicklung nach Innen.

Bausteine des Projektes

Zentrale Bausteine des Projektes sind:

- eine **umfassende Bestandserhebung** der im Stadtgebiet vorhandenen Bauflächenpotenziale und eine Verbesserung des Informationsflusses zwischen allen Beteiligten. Dazu ist vorgesehen, für alle Standorte mit Bauflächenpotenzialen Gebietspässe anzulegen;
- Aufbereitung dieser Informationen in einer **fortschreibungsfähigen Informationsplattform** und Aufbau einer Internetpräsentation. Die Aktualität der Informationsplattform soll dadurch gesichert werden, dass die zuständigen Sachbearbeiter verschiedener Ämter aktiv mit dem Instrument der Informationsplattform arbeiten.
- Erarbeitung von **Strategien und Konzepten zur Aktivierung von Entwicklungspotenzialen**. Ziel ist es, eine bessere Mitwirkungsbereitschaft aller Beteiligten, insbesondere bei der Aktivierung privater Bauflächenpotenziale, zu erreichen und rechtzeitig kommunale Handlungsmöglichkeiten und notwendige Vorleistungen für eine zügige Bebauung aufzuzeigen; z. B. durch die Aufhebung infrastruktureller Defizite, die Schaffung des notwendigen Planungsrechts, die Erkundung bestehender Altlasten etc.

Vorgehensweise

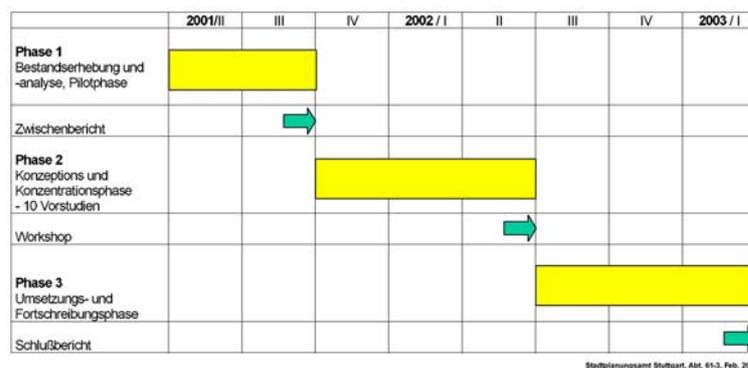
Die Laufzeit des Projektes betrug zwei Jahre. Die Organisation der Arbeit entsprach den Leitlinien für das Projektmanagement der Landeshauptstadt Stuttgart (PLUSS). Projektpartner waren das Institut für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe, die Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH und die Landeshauptstadt Stuttgart (Stadtplanungsamt, Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung, Amt für Stadterneuerung und Amt für Umweltschutz).

Die Projektbegleitung erfolgte durch eine 4-6 wöchentlich tagende Projektgruppe mit Vertretern der Projektpartner und der beteiligten städtischen Ämter sowie eine halbjährlich tagende Projektlenkungsgruppe (Teilnehmer: Baubürgermeister, Wirtschafts- und Arbeitsförderer, Amtsleiter der beteiligten Ämter, sowie die Vertreter der Projektpartner).

Die Arbeit erfolgte in drei Phasen:

- Phase 1: Erhebung der Flächenpotenziale – Herstellen der Übersicht, Pilotphase (2./3. Quartal 2001).
- Phase 2: Konzeptions- und Konzentrationsphase mit der Erarbeitung von Vorstudien und einer Testplanung (4.Quartal 2001 – 2.Quartal 2002) sowie einem Workshop am 16./17.5.2002
- Phase 3 ab Mitte 2002: Umsetzungs- und Fortschreibungsphase mit Fertigstellung des Abschlußberichtes.

Zeitplan



Das Forschungsprojekt wurde Anfang April 2003 mit dem Schlussbericht abgeschlossen.

Als Ergebnis liegt eine Informationsplattform als ständiges Werkzeug für die Akteure innerhalb der Verwaltung und ein Handlungskonzept zur verstärkten Förderung der Innenentwicklung in Stuttgart vor. Der Gemeinderat wird darüber entscheiden, in welcher Form die zentralen Empfehlungen aus diesem Projekt weitergeführt werden.

1 Einführung

**Kennziffern
Stuttgart****Flächennutzung (12/2001)**

Gesamtfläche		20.734 ha
davon Siedlungsfläche		50 %
Entwicklung der Siedlungsfläche:		
	1991-1995	+ 50 ha/a
	1996-2000	+ 30 ha/a
	2001	+ 18,5 ha

Bevölkerung (31.12.2001)

Insgesamt		589.960 E
Entwicklung:		
	1991-1995	- 3.280 E
	1996-2001	- 4.200 E
Einwohnerdichte		2.830 E/km ²
Siedlungsfläche / Einwohner		170 m ² /E

Wohnungen (31.12.2001)

Insgesamt		290.350 WE
Entwicklung:		
	1991-1995	+ 2.500 WE/a
	1996-2001	+ 2.000 WE/a
Wohnfläche/Einwohner		38,5 m ² /E
Zunahme m ² /Jahr		+ 0,5 m ² /E./Jahr

Beschäftigte (12/2001)

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte		353.800 B
Sonstige (Beamten etc.) <i>geschätzt</i>		66.200 B
Insgesamt		420.000 B
Geschossfläche je Beschäftigte		70 m ² /B
Zunahme m ² /Besch./Jahr		+ 0,6 m ² /B./a
Bautätigkeit insg.		
	1970-2000	450.000m ² GF/a
	2001	330.000m ² GF

Stadtplanungsamt Stuttgart 61-3/September 2002

1.3 Einführung in das Thema

Die Geschichte der europäischen Stadtplanung ist seit dem Fall der Stadtmauern vor über 150 Jahren vom Zuwachs der Siedlungsfläche geprägt. Mehr als die Hälfte aller Gebauten ist in den meisten europäischen Ländern in den letzten fünfzig Jahren entstanden.

Die Gründe dafür sind vielfältig. Waren es zu Beginn starke und durch die Industrialisierung angetriebene Zunahmen der städtischen Bevölkerung und neuer Gewerbegebiete und Industrieanlagen, so hat sich in unseren Tagen der Flächenverbrauch von der Bevölkerungsentwicklung längst abgekoppelt. Vor etwa fünfzig Jahren betrug der mittlere Verbrauch an Geschossfläche im Wohnen beispielsweise 12 m² pro Kopf, während er gegenwärtig in Deutschland im Mittel gegen 45 m² tendiert. In der Schweiz beispielsweise ist dieser Wert schon seit Jahren überschritten. In Zürich, einer Stadt mit knappen Angebot an günstigen Wohnraum, beträgt der Wert 52 m². Vieles deutet daraufhin, dass für die Zukunft mit immer noch stetiger Zunahme dieser für die Stadtplanung so wichtigen Kennziffer zu rechnen ist. Die Ausweitung der Siedlungsfläche für das Wohnen hat schon längst die Stadtgrenzen übersprungen und erreicht heute in den großen Regionen den zweiten oder dritten Gürtel des Umlandes aller großen Städte.

Auch im Bereich der Flächen für Industrie, Gewerbe, Gross- und Einzelhandel sowie Freizeiteinrichtungen zeichnet sich keine Entspannung ab. Obwohl durch den Wandel der Produktionsbedingungen Flächen in den inneren Gebieten der Städte und Regionen frei wurden, ist eine weitere Ausweitung der Siedlungsfläche für solche Zwecke zu beobachten. Ebenso ist zu beobachten, dass Unternehmungen, die auf Transport und Logistik angewiesen sind, traditionelle, schienengebundene Standorte verlassen, um sich im Bereich von Knotenpunkten der Hochleistungsstrassen niederzulassen.

Es besteht unter Fachleuten der raumbedeutsamen Professionen und der Politik schon seit geraumer Zeit große Einigkeit darüber, dass diese Entwicklung so nicht weiter gehen kann. Allen Programmen, gesetzlichen Grundlagen und Beteuerungen zum Trotz konnte der Zersiedelung dennoch kein Einhalt geboten werden.

Durch weitere Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitig enger werdender Stadtgrenzen, jedenfalls in den großen Städten, der Möglichkeit abnehmender Bevölkerung, nicht nur in den Peripherien, ist die Diskussion neu belebt worden. Auch durch die Nachhaltigkeitsdiskussion ist das Thema breiteren Kreisen geläufig. Dennoch: Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist eine der zentralen und bisher unge lösten Aufgaben der Raumentwicklung. Der Flächenverbrauch wird beziffert. Er beträgt in Deutschland täglich gegen 130 ha pro Tag und soll nach den Vorstellungen der Regierung in den nächsten zwanzig Jahren auf 30 ha und in fünfzig Jahren auf Null zurückgeführt werden. Damit soll eine eigentliche Kreislaufwirtschaft für den Boden angestrebt werden. Für viele klingt dieses Ziel utopisch. Die jüngsten Hochwasserereignisse verdeutlichen jedoch, dass durch menschliche Aktivitäten, wie die Versiegelung des Bodens durch bauliche Anlagen, durch die weitere Verdichtung landwirtschaftlicher Böden oder durch klimatische

Ungebremstes Wachstum der Siedlungsflächen

1 Einführung

Primat der Innenentwicklung

Veränderungen die scheinbar gebändigte Natur entfesselt werden kann. Die über viele Jahre schleichenden Entwicklungen führten schlagartig zu verheerenden Schäden und machen weiten Kreisen bewusst, dass vorausschauende und grenzüberschreitende Raum- und Umweltplanung ein zentrales Erfordernis ist, auch aus ökonomischen Gründen. Vermutlich reichen die gesetzlichen Grundlagen bei weitem aus, um die damit verbundenen Aufgaben zu erfüllen. Es wird deshalb vor allem darauf ankommen, durch aktionsorientierte Vorgehensweisen mit den raumbedeutsamen Akteuren, seien dies nun private oder öffentliche, gemeinsam nach integrierten Lösungen zu suchen.

Aus Sicht der für die Raumentwicklung zuständigen Akteure besteht die Mindeststrategie darin, den haushälterischen Umgang mit dem Boden in jeder erdenklichen Weise zu fördern und dabei der Innenentwicklung den Vorrang vor Außenentwicklung zu geben. Damit ist gemeint, dass vorhandene innere Reserven des Siedlungsgefüges aktiviert werden sollen, bevor neue Siedlungsflächen, neue „Grüne Wiesen“, in Anspruch genommen werden. Dies betrifft große Städte, mittlere und kleine Städte und Gemeinden in gleicher Weise, wenn auch mit unterschiedlichen Beitrag.

Wenn Instrumente und Verfahren der Raumentwicklung über fast zwei Jahrhunderte darauf ausgerichtet waren, Siedlungsflächenerweiterung in einigermaßen geordnete Bahnen zu lenken, ist die Überwindung damit verbundener Denkmuster eine nicht zu unterschätzende Aufgabe. Dazu kommt, dass Aufgaben der Innenentwicklung weit schwieriger zu lösen sind, als jene der Außenentwicklung. Eine weit höhere Konfliktdichte, viele einzuhaltende Randbedingungen, ungeklärte Fragen von Altlasten sind die materielle Seite. Komplizierte Verfahren, deutlich mehr zu beteiligende Akteure, unklare Kompetenzen und Verantwortlichkeiten werfen zahlreiche operative Fragen auf.

Besondere Planungs- verfahren

Auf der anderen Seite ermutigen Erfolge mit informellen Planungsverfahren bei der Innenentwicklung in verschiedenen Städten des In- und Auslandes, aber auch neue instrumentelle Möglichkeiten durch den Einbezug moderner Informationstechniken, die schwierigen Fragen anzugehen. Mit dem Förderprogramm des Ministeriums für Umwelt und Verkehr bestand eine besondere Gelegenheit auf gesamtstädtischer Ebene die schwierigen Fragen der Innenentwicklung anzugehen. Von vornherein wurde dabei den operativen Fragen großer Wert beigemessen.

Stuttgarter Initiative

Vor ungefähr zwei Jahren ergriff deshalb die Landeshauptstadt Stuttgart die Initiative, um die Innenentwicklung verstärkt anzugehen und dabei auch methodische und instrumentelle Fragen zu klären. Im Rahmen des Förderprogramms BW Plus wurde ein Antrag zum Nachhaltigen Bauflächenmanagement gestellt und Anfang 2001 genehmigt. Das Institut für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe wirkte dabei als Partner mit und unterstützt die Akteure in der Erstellung der für die Aufgabe bedeutsamen Übersichten, der Durchführung besonderer Erkundungsverfahren und zeichnet für die wissenschaftliche Begleitung und Auswertung des Projektes verant-

Übersicht schaffen und wahren

wortlich. Mit der Kommunalentwicklung wurde ein Partner einbezogen, der bei der Entwicklung der städtischen Flächen über große Erfahrungen verfügt.

Die Mobilisierung der für die Innenentwicklung in Frage kommenden Landflächen setzt voraus, dass man über eine Übersicht der entsprechenden Areale verfügt. Nur aus der Übersicht heraus ist die Beurteilung der Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung dieser Areale zweckmäßig, werden Zusammenhänge zwischen den Arealen und der Umgebung deutlich und kann letztendlich eine raumplanerische Strategie entwickelt werden. Die Erstellung zweckmäßiger Übersichten, die in der Regel bei planerischen Aufgaben vernachlässigt wird, ist ein Anlass, die in die Aufgabe involvierten Akteure zusammen zu bringen, über die mit der Übersicht und der Entwicklung einzelner Areale verbundenen Fragen zu erkennen und vor allen Dingen, ein möglichst vollständiges Bild von der Lage zu erhalten.

In Stuttgart wurden im Innenbereich, für Viele überraschend, relativ rasch neue in Frage kommende Flächen erkundet. Dies lag an den guten Vorarbeiten, aber auch der Kooperationsbereitschaft der Mitwirkenden. Von Anfang an kam es darauf an, dass die Ergebnisse für die Beteiligten jederzeit verfügbar waren und ohne viel Aufwand aktualisiert werden konnten. Die Entwicklung einer internetfähigen Informationsplattform, welche dem Institut für Städtebau und Landesplanung oblag, gelang innerhalb weniger Monate. Durch ihren modularen Aufbau konnte sie schrittweise weiterentwickelt und den Wünschen der Benutzer entsprechend angepasst werden. Diese Startphase ist für Unternehmungen dieser Art sehr kritisch. Es besteht und bestand auch in Stuttgart die Gefahr, dass die zahlreichen zu lösenden technischen Fragen den eigentlichen Zweck der Aufgabe in den Hintergrund treten lassen. Beim Erstellen der Übersicht die Übersicht zu verlieren kann dadurch begegnet werden, dass technische Fragen nicht losgelöst von den inhaltlichen Fragen betrachtet werden dürfen. Sie müssen und dies ist eine auch in Stuttgart bestätigte Erfahrungen innerhalb desselben Teams gelöst werden. Die Werkzeuge müssen den Aufgaben angepasst werden und nicht umgekehrt. Es wäre deshalb äußerst unzulässig, bei einer Fortführung der Arbeiten Instrument und Inhalt voneinander trennen zu wollen.

Über 300 Standorte mit Potenzialen

Auf über 300 Standorten wurden Areale mit über 500 ha Grundfläche und einer potenziellen Geschossfläche von gegen 5 Mio. qm sichtbar. Bei einer ausschließlichen Nutzung für Wohnzwecke, was natürlich nicht wünschenswert ist, entspräche dies bei 50 m² Geschossfläche pro Einwohner zusätzlichen 100.000 Einwohnern ohne dass neue Siedlungsfläche verbraucht werden müsste. Bei gleichbleibender Einwohnerzahl würde damit bei einem jährlichen Wachstum von 0.5 m² pro Einwohner und Jahr, wiederum nur bei ausschließlicher Verwendung für Wohnzwecke, die gegenwärtige Einwohnerzahl über 20 Jahre gehalten werden können.

1 Einführung

Räumliche Standorte mit Potenzialen

Aus der räumlichen Verteilung der Flächenstandorte wird erkennbar, dass diese sich nicht wild im Stadtgebiet verteilen, sondern an jenen Bereichen der Stadt konzentriert sind, die in den letzten Jahren und Jahrzehnten eine besondere Wandlung, vor allem aufgrund wirtschaftlicher Veränderungen, erfahren haben. Im Wesentlichen befinden sich die Areale im ehemaligen Industriegürtel der Stadt, der sich von Zuffenhausen/Feuerbach bis in den Neckarraum zieht und für die Stadtentwicklung außerordentlich interessante Perspektiven eröffnet. Denkbar ist z.B. eine forcierte Erneuerung des Neckarraumes, wie sie ja in Olympiaplanungen der Stadt schon angedacht ist, doch auch ohne diesen Anlass sollten die möglichen Qualitäten dieses Raumes für die Stadtentwicklung erlebbar und nutzbar gemacht werden können.

Dies allein ist natürlich aus der reinen Übersicht der Flächen heraus nicht beurteilbar. Zu groß ist auch die Gefahr, dass man bei der Erstellung von Übersichten oberflächlich bleibt, die vorhandenen Schwierigkeiten und Konflikte nur unzureichend kennenlernt und damit Erwartungen erweckt, die sich bei einer ersten genaueren Untersuchung als Illusionen erweisen können. Aus diesem Grund ist es bedeutsam, die exemplarische und im besten Sinne entwerferische Auseinandersetzung mit räumlichen Gegebenheiten zu suchen und durch eine Konkurrenz von Ideen mögliche Spielräume, Konflikte, aber auch Chancen auszuloten. Das Entwickeln von Übersichten, die Durchführung und die exemplarische Auseinandersetzung mit den realen Problemen in einer aufgelösteren Maßstabsebene bedingen sich deshalb nach allen planerischen Erfahrungen gegenseitig.

Testplanungen

Es wurde deshalb gemeinsam und von vornherein vorgesehen, dass durch diese exemplarische Prüfung Testplanungen möglich wird, dabei bewusst aber noch keine Festlegungen getroffen werden, in welchen Bereichen der Stadt und an welchen Standorten die Auseinandersetzung mit den Fragen der räumlichen Entwicklung gesucht wird. Erst auf Grund der Übersicht wurde allen Beteiligten klar, dass die Entwicklung des Neckarraumes eine für die Stadtentwicklung Stuttgarts sehr bedeutsame Aufgabe sein könnte. Den Auftakt dazu, und gewissermaßen eine Schlüsselstelle, bildet die sogenannte Wasserwerksfläche, die wir mit drei unterschiedlichen Teams im Rahmen eines besonderen informellen Verfahrens untersucht haben. Dabei zeichnete sich ab, dass für das ca. 7 ha große Areal ganz unterschiedliche Möglichkeiten der zukünftigen Nutzung bestehen, die im Zusammenspiel mit den vorhandenen Qualitäten im Bereich der Quellen und des Bades, des reizvollen Stadtgebietes Villaberg, dem Zusammenspiel mit dem Wasser und den bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen existieren.

Konzentration der Kräfte

Selbstverständlich ist es nicht möglich, in allen Gebieten gleichzeitig Erfolge zu erzielen. Dazu reichen die begrenzten Ressourcen nicht aus, und es wäre auch gar nicht zweckmäßig, alles koordinieren zu wollen. Vielmehr ist die Konzentration der Kräfte auf bestimmte für die Gesamtstadtentwicklung und gegebenenfalls für die Region bedeutsame Gebiete erforderlich. Aus verschiedenen Untersuchungen ist bekannt, dass auch der Verband Region Stuttgart mehr und mehr den haus-

Innenentwicklung als Daueraufgabe

häuserischen Umgang mit dem Boden in den Vordergrund stellen will und damit eine regionale Strategie der Innenentwicklung verfolgt wird. Der Landeshauptstadt Stuttgart, die diese Innenentwicklung mit den Arealen im Bereich des Bahnhofes durch die Tieflage und damit freierwerdender Flächen in der Größenordnung von 100 ha schon vor geraumer Zeit begonnen hat, und mit dem Projekt Nachhaltiges Bauflächenmanagement ausweitet, kommt in der Region und darüber hinaus eine Signalwirkung zu.

Damit eine Verstetigung der Innenentwicklung erreicht werden kann, muss Innenentwicklung als Daueraufgabe verstanden werden. Dazu sind organisatorische und technische Voraussetzungen zu schaffen, die partiell und auf Zeit durch den Einsatz von ad-hoc-Organisationen für besonders schwierige Aufgabe verstärkt werden können.

Jährlich sollte der Fortgang der Arbeiten bilanziert werden. Erfolge und Misserfolge sollten nicht unerwähnt bleiben. Jedenfalls aber wäre es wünschenswert, durch geeignete Kennziffern Fortschritte der Arbeit belegen zu können. Die für die räumliche Planung in Stuttgart zuständigen Stellen verfügen dabei über ein sehr solides Datenmaterial.

Den politischen Mandatsträger der Landeshauptstadt sollte über den Stand der Innenentwicklung regelmäßig durch entsprechende Übersichten berichtet werden. So können sich Schritt für Schritt eine „Kultur“ und ein „Klima“ für Innenentwicklung etablieren, die zum faktischen häushälterischen Umgang mit einer unserer wichtigsten Lebensgrundlagen, dem Boden, führen kann.

Anforderungen an die Übersicht**Flächentypen****2 Erkundung der Flächenpotenziale****2.1 Methodik**

Die Erfassung von Bauflächenpotenzialen ist bestimmt durch den Vierklang von Raum, Zeit, Organisation und Ressourcen. Die Anforderung an eine Übersicht besteht demzufolge darin,

- die Potenziale räumlich zu lokalisieren,
- den frühestmöglichen Zeitpunkt der Marktzuführung sowie möglicher Hemmnisse zu identifizieren,
- die beteiligten Akteure wie Eigentümer und Investoren zu eruieren sowie
- die erforderlichen finanziellen Ressourcen für bspw. Planungen und Arealankauf zu quantifizieren.

Diese Übersicht sollte schnell verfügbar sein und größten Wert auf die Weiterverfügbarkeit legen. Auf Bearbeiterebene sollten die Informationen ohne spezielle Software am Rechnerbildschirm pflegbar sein, während auf Entscheidungsebene ohne spezielle Softwarekenntnisse die Ergebnisse abrufbar sein mussten.

Vorab gilt es jedoch zu definieren, welche Areale als Baupotenziale erfasst werden sollen. Übereinstimmend wurde innerhalb der beteiligten Projektpartner davon Abstand genommen, ein Baulückenkataster zu erstellen. Vielmehr sollten Flächen erfasst werden, die bei einer Entwicklung auch im städtebaulichen Umfeld eine Verbesserung hervorrufen. Demzufolge sollten nur Areale erfasst werden, auf denen mindestens 2.000 m² Geschossfläche realisiert werden kann. Für kleinere Areale wird seit 1990 in Stuttgart ein Baulückenkataster aufgebaut und ein Baulückenprogramm durchgeführt. Bei der Erhebung wurden die Potenziale in sechs Typen unterteilt.

- I traditionelle Baulücke im Innenbereich oder das Areal wurde vorher nie baulich genutzt
- II Brachfläche, nicht mehr genutzte, brachliegende Grundstücke
- III untergenutzte Grundstücke (weniger als 1/3 der rechtlich möglichen Nutzung ausgeschöpft)
- IV ungenutzte Reservefläche einzelner Betriebe
- V Umnutzungsfläche, inkl. Konversionsflächen
- VI Neubauf Flächen

Nicht erfasst werden sollten

- Potenziale, die erst längerfristig umgesetzt werden können bzw. noch nicht spruchreif sind (wie Burgholzof III, Hafengebiet, Gaswerkareal)
- die kleinen, aber in der Summe erheblichen Bauflächenpotenziale durch Nachverdichtung z.B. in Wohngebieten der 60er und 70er Jahre
- Überbauung von Verkehrsstrassen
- reine Stadtumbauprojekte ohne neue Bauflächenpotenziale (z.B. Kronen-, Zeppelin-Carree)

Beteiligte an der Lageerkundung

Es sind also bewusst keine „spektakulären“ Projekte aufgenommen worden. Es kann davon ausgegangen werden, dass Potenziale durch heute noch nicht absehbare Entwicklungen "nachwachsen" werden.

Die Identifikation und Ersterhebung der Areale sollte auf Basis von Informationen aus der Stadtverwaltung erfolgen. Administrativ ist Stuttgart in 23 Stadtbezirke aufgeteilt. Für jeden Bezirk gibt es im Stadtplanungsamt je einen Bezirksplaner und Geometer verteilt auf insgesamt vier Planungsabteilungen. Des weiteren erwartete man vom Amt für Stadterneuerung, der Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung sowie vom Amt für Umweltschutz Kenntnisse über die Lage von Baupotenzialen, nebst Fakten und Hintergründen über deren Schwächen und Stärken.

Ablauf der Erhebung

Für die Erhebung wurden Masken vorbereitet, über die Informationen zu den Potenzialen erfasst werden konnten. Für die räumliche Lokalisierung wurde zunächst auf eine digitale Erfassung verzichtet. Stattdessen sollten auf Karten im Maßstab 1:5.000 die Areale farblich markiert werden, um sie im Nachgang in ein Geoinformationssystem zu übertragen.



Den oben genannten Informationsgebern gingen die Erhebungsmasken und Karten im Vorfeld des dreitägigen Erhebungsmarathons zu. Während dieser drei Tage Anfang April 2001 ging man im Untergeschoss des Stadtplanungsamtes in Klausur mit den Karten an den Wänden und den Erhebungsmasken an zwei Computerstationen. Wurden zunächst die Areale auf den Karten markiert und nummeriert, kamen die zugehörigen Informationen via Erhebungsmasken an den Computern in eine Datenbank. Bezirk für Bezirk wurde so mit den Planern und Geometern durchforstet. Die anderen Ämter (OB/82, 36, 68) wurden über die Ergebnisse der Erhebung in Kenntnis gesetzt, um diese mit ihrem Wissen zu ergänzen. Am Ende der drei Tage waren rund 160 Areale in einer Datenbank erfasst und auf Karten markiert.

Konsequenzen aus der Erhebung

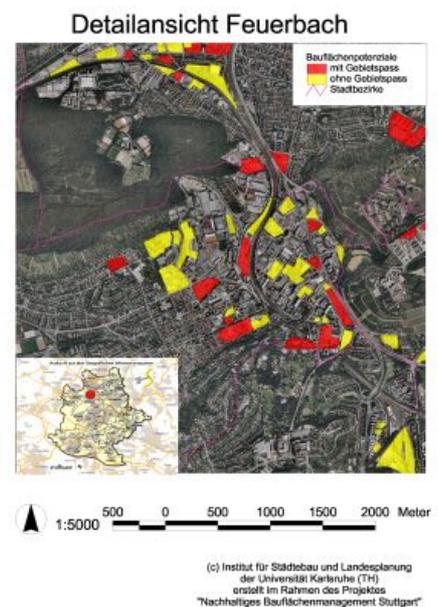
Bereits während dieser drei Tage kristallisierten sich zwei Aspekte heraus. Bei der Menge an identifizierten Potenzialen gestaltete sich die komplette Erhebung gemäß der gewünschten Merkmale als sehr zeitaufwändig, so dass man sich darauf verständigte nur eine reduzierte Erfassung mit Grundinfos vorzunehmen, um die weiteren Merkmale später zu ergänzen. Nur so war der knapp gehaltene Zeitplan zu halten. Des weiteren entstand der Eindruck, dass nicht jedes Potenzial als solches bei den Mitarbeitern der Verwaltung präsent war. Auf Nachfrage wurden Hinweise von Kollegen auf Potenziale als richtig bestätigt. Demzufolge war der Ansatz richtig, die Ersterhebung zwar als Momentaufnahme zu betrachten, den Schwerpunkt im Projekt aber auf die Fortschreibbarkeit zu legen.

2 Erkundung der Flächenpotenziale

Überführung der raumbezogenen Daten in ein GIS

Das Stadtmessungsamt der Stadt Stuttgart bietet eine hervorragende Datenbasis, so dass es sich anbot, die Informationen auf den Karten digital in ein Geoinformationssystem zu überführen. Als Hintergrundkarten dienten die digitale Stadtkarte (DSK 2500) und Luftbilder im kleinräumigen Bereich, während für die Orientierung im Stadtraum der Stadtplan zur Verfügung stand. Alle digitalen Daten lagen im GK3Format (GaussKrüger, 3. Streifen) vor, so dass eine Überlagerung und das Arbeiten in unterschiedlichen Maßstäben möglich war. Die Digitalisierung erfolgte außerhalb der Stadt Stuttgart durch Mitarbeiter der Universität Karlsruhe.

Als Außenstehender ohne genaue Ortskenntnis erschien es bei Betrachtung der Luftbilder oftmals nicht plausibel, warum ein Areal als Potenzial identifiziert wurde, während ein benachbartes Grundstück mit der gleichen Charakteristik nicht in der Datenbank aufgeführt war. Man verständigte sich intern darauf, diese letztendlich 140 Areale trotzdem als Polygon zu erfassen ohne ihnen eine laufende Nummer zuzuweisen. Das Ergebnis war ein Streuselkuchen einerseits von Arealen, die in der Datenbank durch Angehörige der Stadtverwaltung erfasst und rot visualisiert waren und solchen Bereichen, die (von Externen identifiziert) als gelb in den Plänen dargestellt wurden [s. Beispiel Feuerbach]



Diskussion der „gelben“ Flächen

Bereits Ende April konnten erste Auswertungen aus der Erhebung in einer internetgestützten Datenbank und in einem geographischen Informationssystem im Rahmen einer Projektgruppensitzung vorgestellt werden. Diskussionsgegenstand waren jedoch die „gelben“ Flächen auf den Plänen. Sofort wurde die Kompetenz von Externen zur Beurteilung eines Potenzials in Zweifel gezogen und dies auch mit Beispielen unterlegt. Ein Fehler bei den Externen lag bspw. darin, dass die Luftbilder zwei Jahre „alt“ waren und Areale bereits wieder bebaut bzw. umgenutzt waren. Andererseits wurden Flächen identifiziert, die als „Tabuflächen“ galten, an die man nicht ran dürfte. Auch „ausichtslose“ Fälle, bei denen keine Chance auf Ankauf und Entwicklung der Areale gesehen wurde, waren darunter. Neben diesen genannten Beispiele blieben immer noch eine erhebliche Anzahl „gelber“ Flächen übrig, so dass man sich darauf verständigte verwaltungsintern diese als Anregungen aufzunehmen und mit den zuständigen Stellen zu prüfen.

Ergebnisse der Bestandserhebung

Ziel des Projektes war es nicht, eine Momentaufnahme zu dokumentieren. Vielmehr sollte durch die Fortführbarkeit der internetgestützten Arbeitsplattform eine Lagebeurteilung in regelmäßigen Abständen ermöglicht werden. Demzufolge wurde auch nicht der Anspruch erhoben, gleich zu Beginn alle Potenziale zu erfassen, sondern dies als Prozess der Erkundung zu betrachten. Grob lässt sich die Erfassung der Bauflächenpotenziale in drei Phasen gliedern

- Ersterhebung (04. bis 06. April 2001)
- Konsolidierung der Übersicht (bis Ende Juni 2001)
- Einbindung in den geregelten Verwaltungsablauf (seit Juli 2001)

**Ersterhebung
4. bis 6.04.2001**

Insgesamt 169 Areale mit rund 170 ha Fläche wurden in nur drei Tagen von den Bezirksplanern und Geometern zusammengetragen und in der Datenbank erfasst. Zu diesem Zeitpunkt stand nur eine Erhebungsmaske zur Verfügung, die das Eintragen aller Merkmale erlaubte. Da den Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes nicht alle Informationen zur Verfügung standen und die Zeit mehr als knapp bemessen war, enthielt die Datenbank zum Abschluss der Ersterhebung überwiegend nicht komplett ausgefüllte Infoblätter. Bereits beim Erfassen konnte man aus der Diskussion heraus erkennen, dass die Frage „Wann ist ein Areal ein Potenzial?“ im weiteren Verlauf des Projektes konkretisiert werden musste. Die Frage beinhaltete zum einen den Aspekt des Flächentyps (darf man ungenutzte Flächen auf Werksgeländen als Vorhalteflächen erfassen?) und Status (verbietet eine Bauvoranfrage schon die Bezeichnung als Potenzial?).

Konsequenz aus der Ersterhebung

Für die Pflege der Daten mussten den Mitarbeitern der Verwaltung angepasste Masken an die Hand gegeben werden (siehe Kapitel 2.1). Es galt nochmals zu konkretisieren, welche Flächen als Potenziale zu übermitteln sind. Nicht nur unbebaute oder bereits brachgefallene Flächen sollten im System erfasst werden, sondern durchaus auch Vorhalteflächen und (bspw. Konkurs-)Verdachtsflächen. Bezüglich Status wurde Einvernehmen dahingehend erzielt, dass Areale zu erheben sind, bei denen noch kein Kran auf der Baustelle steht, da bis Baufertigstellung und Marktzuführung dies noch als Potenzial bezeichnet werden kann.

Konsolidierung der Übersicht

Das Ziel bestand darin bis Ende Juni 2001 die bei der Ersterhebung erfassten Areale zumindest mit den Grundmerkmalen (siehe Kapitel 2.2) zu versehen. Darüber hinaus erfolgte auf Basis der Luftbildauswertung ein Abgleich der „gelben“ Flächen. Ergänzt wurde die Übersicht u.a. durch die Stuttgart 21 Areale, so dass eine Aufstockung auf ca. 250 Areale mit rund 400 ha Fläche möglich war.

Einbindung in den geregelten Verwaltungsablauf

Wie schon bei der Methodik hat sich auch bei der Erfassung selbst die Theorie der drei Durchgänge bewährt. Ohne großartige und in der Erstellung langwierige Softwarepflichtenhefte wurden in einem ersten Durchgang Erfahrungen gesammelt. Diese Erfahrungen wurden eingearbeitet und führten in einem zweiten Durchgang zur Konsolidierung der Übersicht, ehe durch die Implementierung in den Verwaltungsablauf bis Ende September 2002 über 300 Areale mit rund 500 ha im System erfasst waren.

Fazit

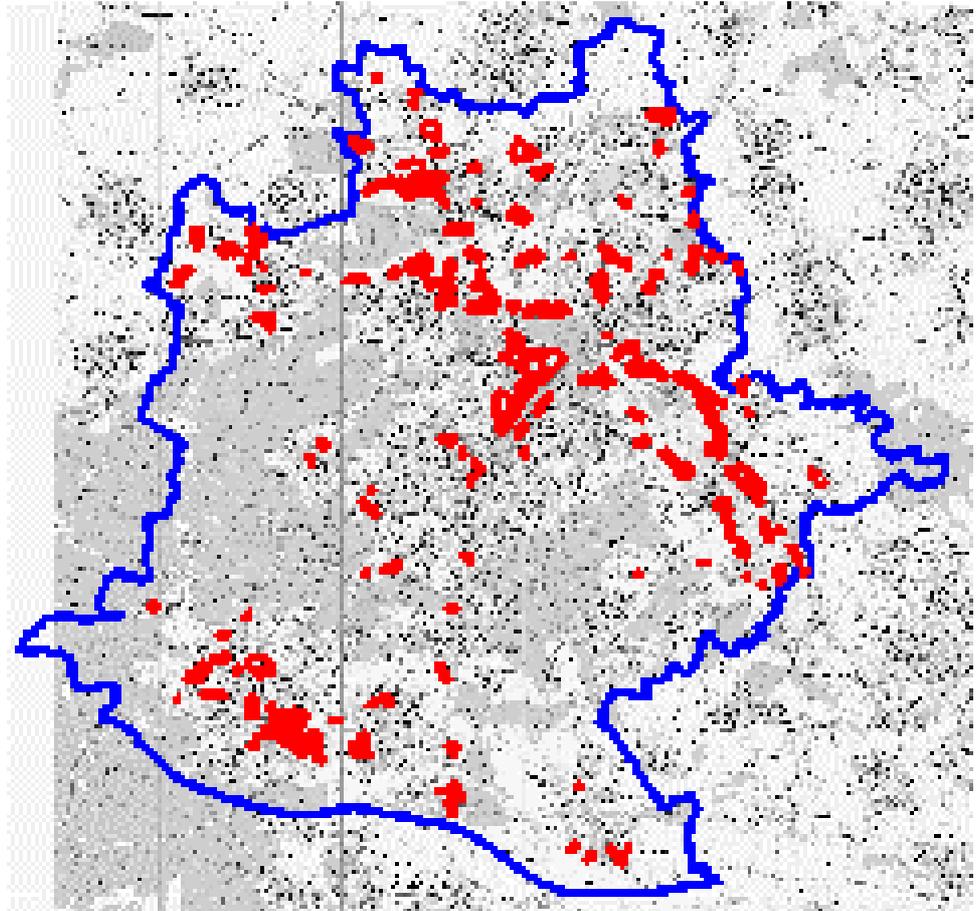
Es war richtig, sich nicht nur auf die Ebene der Baulücke bzw. des unbebauten Grundstücks zu begeben, da eine Erfassung von Baulücken den Rahmen des Projektes gesprengt hätte. Die Differenzierung der Flächen war von Vorteil, da nun auch bspw. Reserveflächen auf Firmengrundstücken erfassbar sind, die bei Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben genutzt werden können.

Die Ergebnisse einer ersten Identifizierung durch die Verwaltung wurden in einem zweiten Schritt von Externen ergänzt, bevor im dritten Durchgang ein Abgleich und Austausch zwischen Intern und Extern stattgefunden hat. Die Mitarbeiter der Verwaltung haben sicherlich den besten Überblick und hervorragende Hintergrundkenntnisse ihrer Stadt. Bisweilen braucht es aber den „unbedarften“ Zutritt durch Externe, wenn es um „Tabuflächen“ oder „vermoschdete“ Flächen (dem Stuttgarter Begriff dafür, wenn bereits mindestens eine Bauvoranfrage erfolgte oder ein Investor Baubereitschaft signalisierte) geht.

Diese Ergänzung von Unvoreingenommenheit und Detailwissen hat das Projekt weitergebracht und erlaubte nach nicht mal drei Monaten Projektlaufzeit eine erste Übersicht mit rund 250 Arealen auf fast 400 ha Fläche, die passwortgeschützt von den Mitarbeitern der Verwaltung über das Internet abrufbar waren. Zwischenzeitlich sind es über 300 Areale mit rund 500 ha Grundstücksfläche (Tendenz steigend).

2.2 Auswertung der Erhebung

Nach der räumlichen Verortung der Areale war ein sogenannter Stuttgarter „Flickenteppich“ zu erkennen. Die roten „Streusel“ auf nachfolgender Abbildung sollen anhand einiger inhaltlichen Merkmalen ausgewertet werden. Bearbeitungsstand ist dabei der 30.09.2002.

**Stuttgarter
"Flickenteppich"**

Die erfassten Potenziale wurden nach folgenden Kriterien ausgewertet:

- Flächengröße,
- Ausweisung im FNP 2010,
- Verteilung über die Bezirke,
- Verfügbarkeit,
- vorhandenes Planungsrecht,
- Eigentümertyp,
- Flächentyp.

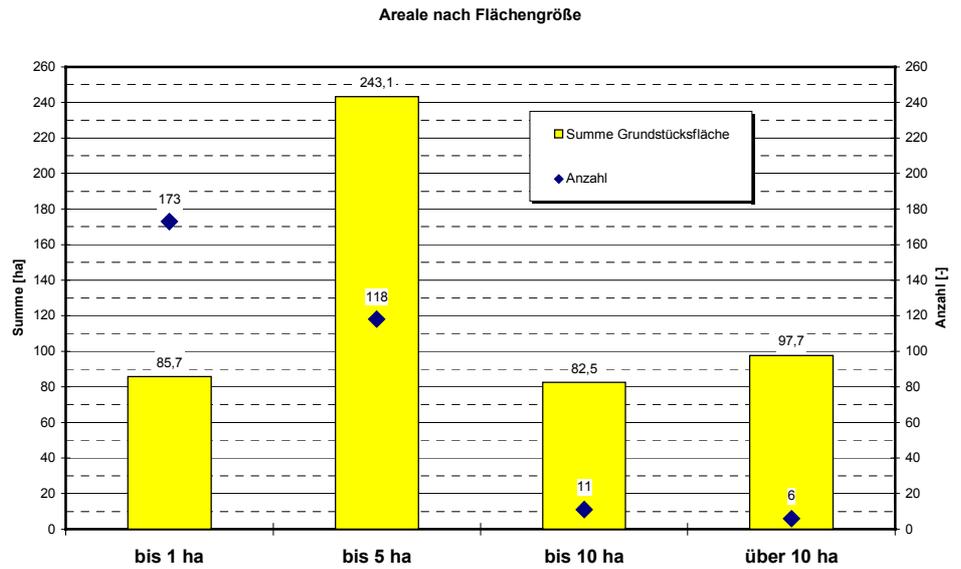
Der Aufbau der Grafiken ist immer gleich, so dass die gelben Säulen die Summe an Grundstücksfläche in Hektar darstellen, während die blauen Quadrate die absolute Anzahl an Arealen symbolisiert.

**Auswertung nach
Flächengröße**

Mehr als die Hälfte (173) der erfassten Areale sind kleiner als 1 Hektar, verteilen sich aber mit insgesamt 85 ha auf weniger als 20% der identifizierten Areale. Mit 243 ha Gesamtfläche bilden die Areale in der Größenordnung von 1 bis unter 5 ha das Gros der Erhebung.

2 Erkundung der Flächenpotenziale

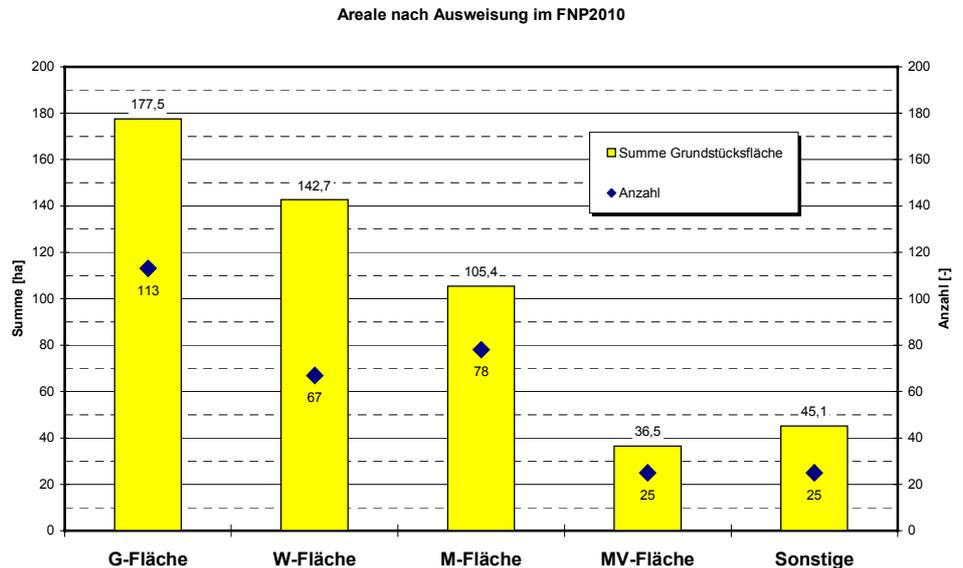
Flächengröße



Stand September 2002

Bei den sechs Arealen größer 10 ha handelt es sich um Konversionsflächen (Teilgebiete S 21, Güterbahnhöfe Bad Cannstatt und Feuerbach, Rangierbahnhof Untertürkheim) sowie als geplante Wohnbaufläche, um das Gebiet „Hohlgrabenacker“ in Zuffenhausen.

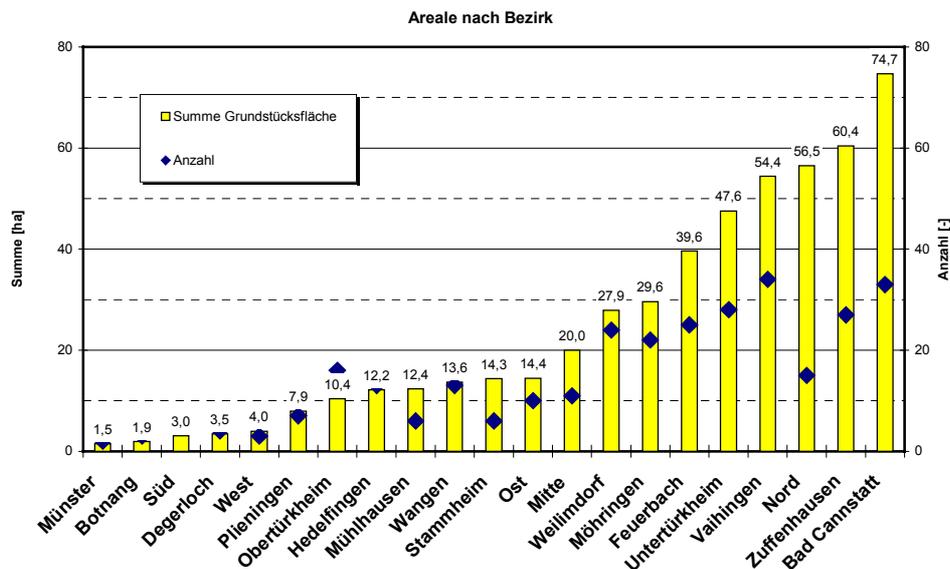
Ausweisung im FNP



Stand September 2002

Der Umbruch im gewerblichen Bereich spiegelt sich auch in der Zuordnung von Arealen nach Ausweisung im gültigen FNP 2010 wieder. Über 180 ha an Gewerbeflächen sowie weiteren 100 ha an gemischt nutzbaren Bauflächen wurden als Potenziale identifiziert. Von den Wohnbauflächen sind rund 60 ha als künftige Wohnbauflächen im FNP bezeichnet, so dass sich immerhin 80 ha der Areale in Bestandsgebieten als Wohnbaufläche wiederfinden.

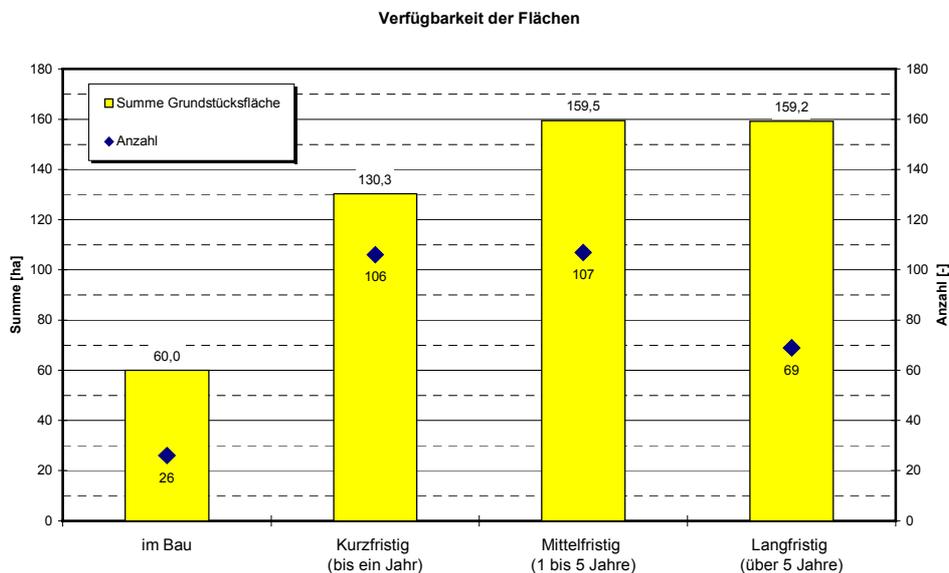
Auswertung nach Bezirk



Stand September 2002

Die Auswertung nach Bezirken zeigt Potenziale in den Bezirken der „alten Industriearchse“, die sich vom Neckartal bis nach Zuffenhausen zieht und bestätigt insofern auch die Umbruchsituation im gewerblichen Bereich. Dennoch finden sich in den meisten Bezirken Möglichkeiten zur Wohn- oder gemischten Nutzung. Als weitere Schwerpunkte lassen sich neben den Stuttgart 21-Arealen im Bezirk Nord, die Bezirke Vaihingen und Möhringen identifizieren.

Auswertung nach Verfügbarkeit

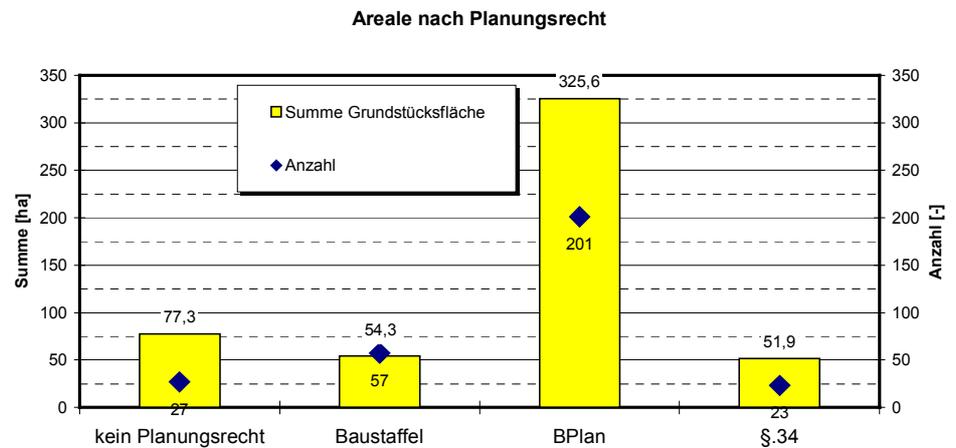


Stand September 2002

Zum Zeitpunkt der Auswertung waren 26 Areale mit einer Gesamtfläche von 60 ha im Bau. Nach Einschätzung der Bezirksplaner könnten über 200 Areale mit rund 290 ha innerhalb von fünf Jahren zur Vermarktung anstehen, wenn die Rahmenbedingungen dafür geschaffen würden und bspw. die Eigentümer- oder Altlastensituation geklärt wäre.

2 Erkundung der Flächenpotenziale

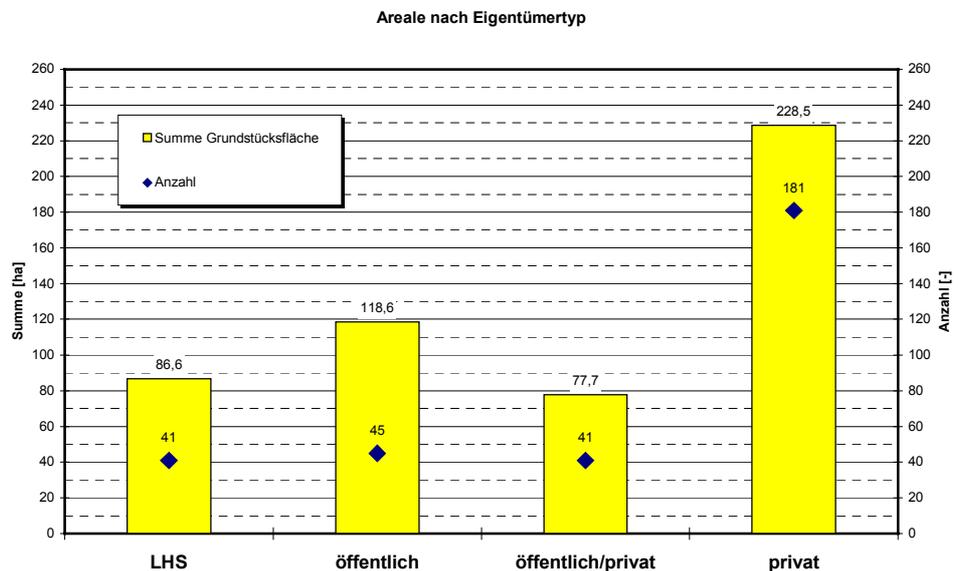
Auswertung nach Planungsrecht



Stand September 2002

Interessant bei der Auswertung nach Planungsrecht ist die Tatsache, dass für mehr als drei Viertel der identifizierten Potenziale bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan bzw. eine Baustaffelzuordnung vorhanden ist. Dies ist sicherlich ein erstes Indiz dafür, dass es für die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen nicht mehr ausreicht, Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans zu schaffen in der Hoffnung, dass sich Investoren daran halten und der Rest durch den Markt geregelt wird.

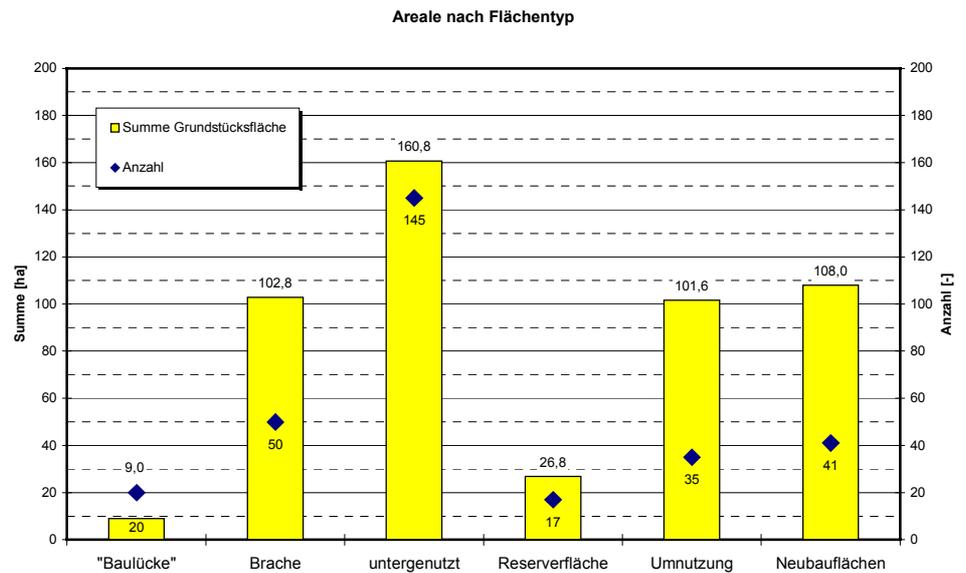
Auswertung nach Eigentübertyp



Stand September 2002

Mehr als die Hälfte der Areale (181) liegt komplett in privater Hand. Rechnet man noch die Flächen hinzu, an denen Private zumindest beteiligt sind, dann sind dies insgesamt über 300 ha bzw. 60 %. Berücksichtigt man, dass unter „öffentlich“ bspw. auch noch die Deutsche Bahn AG geführt wird, dann wird deutlich, dass nur von der Landeshauptstadt Stuttgart ausgehende Initiativen auf stadteigenen Grundstücken nicht ausreichen werden, um den Anspruch des Flächennutzungsplans zu erfüllen, auch wenn im Dezember 2002 weitere Stuttgart 21-Areale von der Landeshauptstadt Stuttgart aufgekauft wurden.

Auswertung nach Flächentyp



Stand September 2002

Die Auswertung nach Flächentypen soll genutzt werden, um die einzelnen Typen exemplarisch vorzustellen. Insbesondere kleinere Areale finden sich als Flächentyp I. Erfasst werden sollen dort Baulücken mit einem Potenzial von mindestens 2.000 m² an realisierbarer Geschossfläche. Andererseits können dies auch baulich vorher nie genutzte Areale sein.

**Flächentyp I
Heerstraße**



Es handelt sich bei dem Beispiel um ein Areal mit über 4.000 m² in der Vaihinger Heerstraße. Eine private Baugesellschaft möchte dort in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) 35 Wohneinheiten errichten.

Als Beispiel für eine Brachfläche (Flächentyp II) dient die ehemalige Zuckerfabrik in Bad Cannstatt. Das derzeit bestehende Planungsrecht als Gewerbegebiet (Ge) resultiert noch aus der ehemaligen Nutzung. Das Areal liegt in einem Sanierungsgebiet und ist von der Altlastensituation als Verdachtsfläche ausgewiesen.

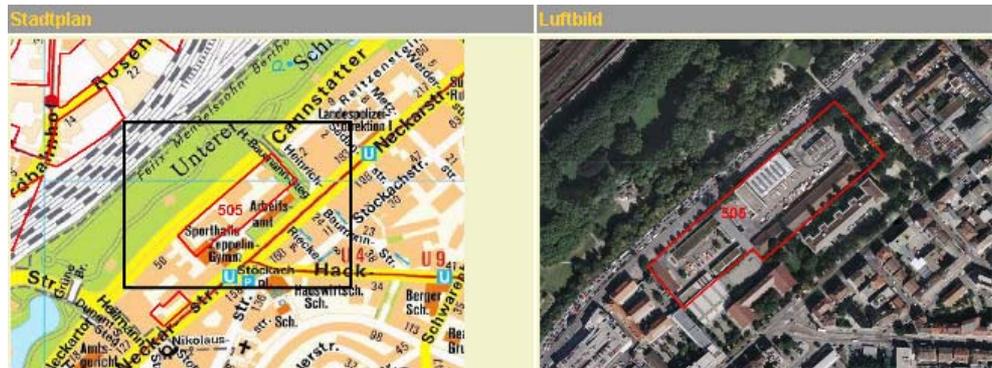
2 Erkundung der Flächenpotenziale

Flächentyp II Zuckerfabrik



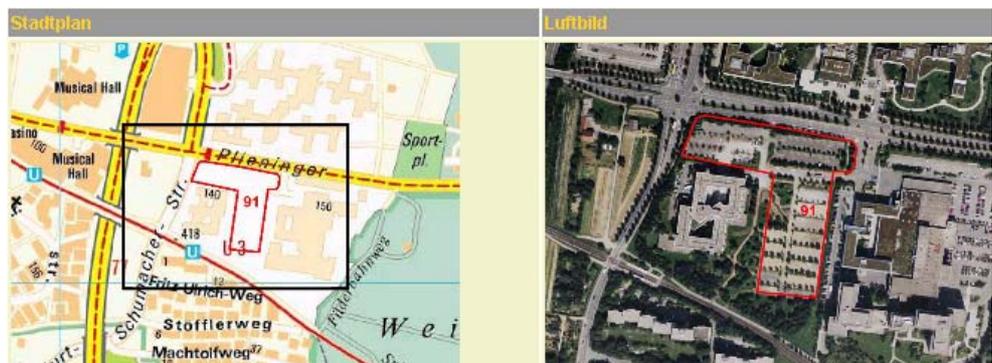
Auch städtische Grundstücke werden als Potenziale erkannt. So für den Flächentyp III (untergenutzte Areale) das Stadtreinigungsamt im Bezirk Ost. Dort könnten auf 2,5 ha rund 100 WE entstehen. Im Flächennutzungsplan 2010 ist das Areal als MV-Fläche ausgewiesen. Dieses Beispiel gehört in die Kategorie der längerfristigen Potenziale.

Flächentyp III Stadtreinigungsamt

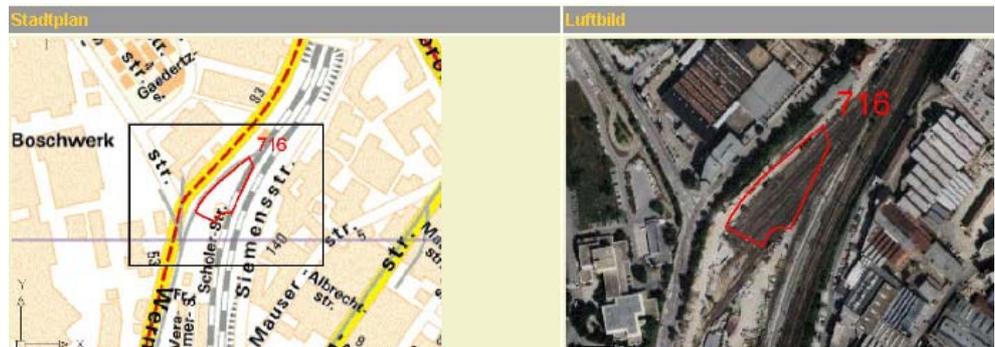


Als ungenutzte Reserveflächen auf Grundstücken sind u.a. Parkplätze zu nennen. Als Beispiel dient hier die Plieninger Straße. Einer Tochtergesellschaft der Daimler Chrysler gehört dieser Bereich. Bei Preisen von über 550€ in der Bodenrichtwertkarte handelt es sich hierbei um recht kostspielige Abstellmöglichkeiten.

Flächentyp IV Plieninger Straße (Süd)

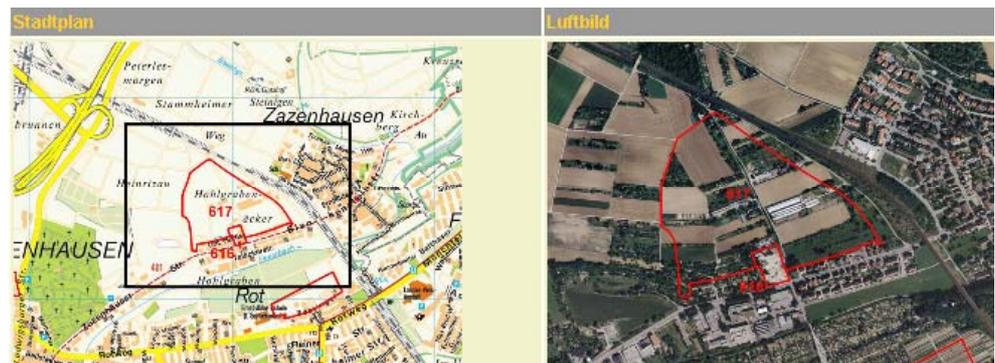


Flächentyp V Güterbahnhof



Einen Spezialfall stellt der Typ VI (Neubauf Flächen) dar. Hier sind nicht nur im FNP 2010 als geplante Wohnbauflächen ausgewiesene Areale erfasst (60 ha), sondern auch Baugebiete, die bereits per Bebauungsplan verbindlich überplant sind. Aufgrund ihrer Lage werden sie aber als Neubauf Flächen kategorisiert, wenn sie nicht mehr als 80 % aufgesiedelt sind.

Flächentyp VI Hohlgrabenäcker

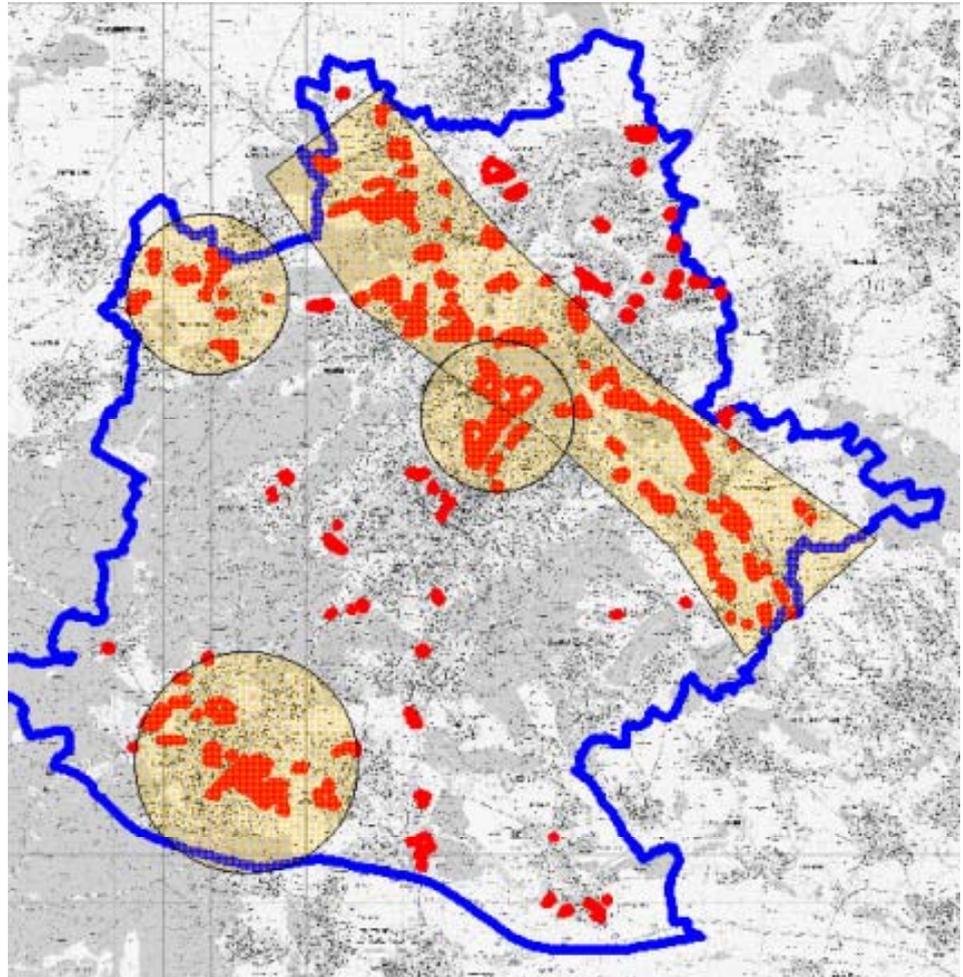


2.3 Ergebnisse

Ziel der Erkundungsphase war es, Muster zu erkennen, aus denen für die weitere Bearbeitung ausgewählte Areale identifiziert werden sollten. Die zunächst Stuttgarter „Flickenteppich“ genannte Übersicht ließ sich dabei in räumliche Schwerpunkte gliedern. Zusammen mit den nutzungsbezogenen Schwerpunkten ergab sich daraus die Basis für die weitere Vorgehensweise.

Es lassen sich räumlich vier Bereiche identifizieren:

- Vaihingen / Möhringen im Süden
- Weilimdorf im Nordwesten
- Stuttgart 21 und
- die alte Industrieachse vom Neckartal über Feuerbach/ Zuffenhausen.



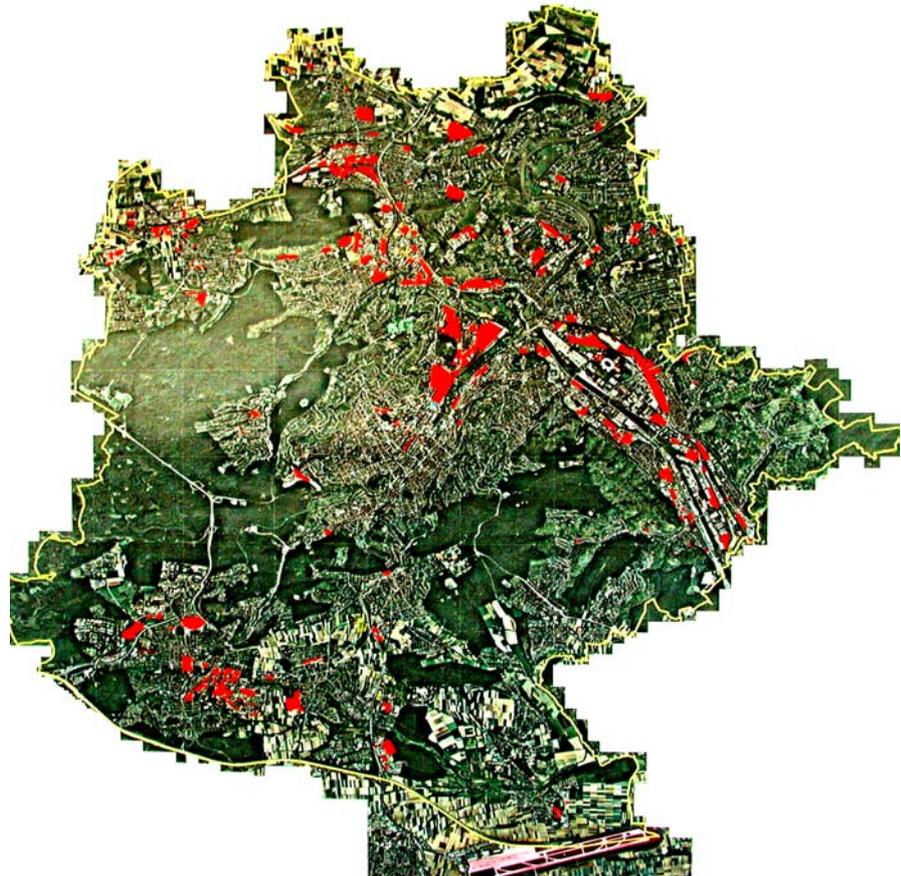
Bei den erstgenannten Schwerpunkten handelt es sich um strukturelle Veränderungen innerhalb relativ junger Gewerbegebiete, die vor allem in den 50er und 60er Jahren aufgesiedelt wurden.

Erhebliche Potenziale ergeben sich durch das Projekt Stuttgart 21. Ein weiterer Schwerpunkt bildet die alte Industrieachse vom Neckartal über Feuerbach/Zuffenhausen.

Nutzungsbe- zogene Schwerpunkte

Während es bei den Umstrukturierungen in bestehenden Gewerbegebieten relativ eng gesteckte Rahmenbedingungen gibt, bietet das Umfeld von S-Bahnhaltestellen oder gar des Hauptbahnhofs ganz andere Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Hier bedarf es eines sorgfältigen Abwägens, ob verdichtetes Wohnen oder Büronutzung, Freizeiteinrichtungen oder auch Schulen am besten platziert sind. Testplanungen erlauben hierfür ein erstes Ausloten der Möglichkeiten und Widerstände. Eine besondere Situation stellt sich für den Neckarraum dar. Sollte sich Stuttgart für eine Öffnung zum Wasser hin entscheiden, wären auch hier die Nutzungsmöglichkeiten mannigfaltig.

Flächenpotenziale – Informationsplattform- Datenbank (Stand Dez 2003)



500 Hektar/ 300 Standorte **davon 95 ha Stuttgart21**
5,5 Mio. m² Geschossfläche **davon 1,3 Mio. m² S 21**

Bautätigkeit 1980-2000 in Stuttgart:
0,5 Mio. m² GF pro Jahr

3 NBS-Informationsplattform

3.1 Anforderung und Aufbau

Um die Ziele des FNP 2010 im Hinblick auf die Innenentwicklung zu verwirklichen ist eine Gesamtübersicht über die vorhandene bzw. die vorgesehene Baupotenziale im Bestand besonders wichtig. Für den Aufbau dieser Übersicht sind folgende Anforderungen notwendig:

a) Vernetzung von Innenentwicklungsinformationen

Die Informationen über Potenziale sind auf verschiedene Fachämter nach Fachgebieten verteilt. Andererseits sind verschiedene Bezirksplaner für bestimmte Stadtbezirke zuständig. Um die Übersicht zu schaffen, müssen die verteilten Informationen vernetzt werden. Die Vernetzung erfolgt in beide Richtungen: Fachspezifisch und bezirksspezifisch.

b) Fortschreibungsfähige Informationsplattform

Die Übersicht über Innenentwicklungspotenziale ist keine Momentaufnahme. Die Potenziale sollen regelmäßig aktualisiert werden, um die Übersicht zu wahren. Von daher ist die Fortschreibung der Übersicht genau so wichtig wie ihre Herstellung.

c) Vernetzung von Innenentwicklungsakteuren

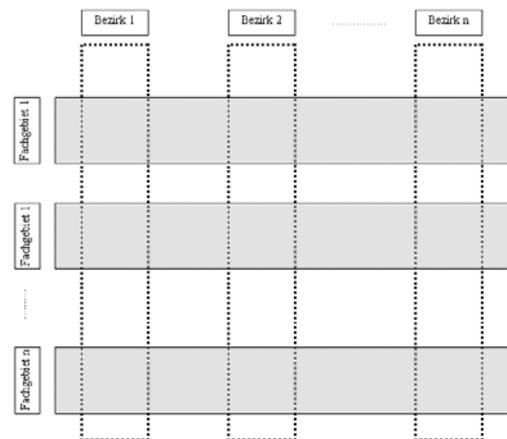
Die Zuständigkeit für Innenentwicklung ist über verschiedene Ämter in der Landeshauptstadt Stuttgart verteilt z.B. Stadtplanungsamt, Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung, Amt für Umweltschutz, Amt für Stadterneuerung usw. Außerdem sind räumliche Zuständigkeiten im Stadtplanungsamt über vier Abteilungen bzw. 23 Bezirksplaner und Geometer verteilt. Aus dem Blickwinkel der Informationstechnik kann man die Akteursaufgaben folgendermaßen zuordnen:

1. INFORMATIONSANBIETER

- 1.1 Bezirksspezifisch
- 1.2 Fachspezifisch
- 1.3 Geographische Informationen

2. INFORMATIONSVVERBRAUCHER

- 2.1 Stadtinterne Entscheidungsträger
- 2.2 Investoren
- 2.3 Bürger



d) Dezentraler und differenzierter Zugriff

Um die oben genannten Akteure intern und extern zu vernetzen ist ein dezentraler Zugriff notwendig. Darüber hinaus spielen die verschiedenen Akteure verschiedene Rollen, deshalb muss der Zugriff nach Benutzergruppen differenziert werden, z.B. das Eingeben und Bearbeiten von Informationen. Das stellt neben der aus der Skizze deutlich werdenden Ebenen eine dritte Dimension dar.

e) Offenes System

In der EDV-Landschaft der Landeshauptstadt Stuttgart sind verschiedene Informationssysteme vorhanden z.B.

- SIAS (Spatial Information & Access Service)
- ISAS (Informationssystem Altlasten Stuttgart)
- ALB (Automatisiertes Liegenschaftsbuch) usw.

Weitere standardisierte Programme werden ebenfalls genutzt:

- GIS Programme AutoCAD MAP - Arc View -
- Datenbanken usw.

Diese zahlreichen Systeme stellen eine erhebliche Informationsquelle für NBS dar. Die NBS-Plattform muss mit den internen Datenbanken, GIS Anwendungen und Netzen austauschfähig sein, ansonsten wird die NBS Informationsplattform eine Insel in der EDV-Landschaft der Landeshauptstadt Stuttgart. Deshalb ist Informationsaustauschmöglichkeit eine grundsätzliche Anforderung an NBS. Die Aufnahme bzw. die Ausgabe von geographischen und alphanumerischen Informationen muss gewährleistet sein.

f) Multi-medial

Obwohl geographische und alphanumerische Informationen wichtige Teile der planerischen Informationen darstellen, sind weitere Arten von Informationen notwendig, z.B. Planunterlagen, Protokolle, Entscheidungen, Artikel, Bilder, Videos usw. Aus diesem Grund ist die Unterstützung verschiedener Informationsformate als grundsätzliche Anforderung an die NBS Informationsplattform vorgesehen. Benutzer sollten in der Lage sein, alle Dokumentarten durch allgemein vorhandene Anwendungen zugänglich zu machen.

Basierend auf den oben erwähnten Anforderungen werden das Internet und seine innovativen Techniken als Grundlage für das vorgeschlagene System verwendet, da es jede dieser Anforderungen erfüllt:

- Es verbindet die verteilten Informationen der unterschiedlichen Akteure (das Konzept von Hypermedia).
- Es bietet Zugang für unterschiedliche Akteure unabhängig von Zeit und Ort mit unterschiedlichen Zugriffsberechtigungen.
- Es ermöglicht, die Informationen mit minimalem Aufwand online aktualisieren zu können.
- Durch ein strukturiertes Konzept können die gleichen Informationen in unterschiedlichen Kontexten präsentiert werden, ohne doppelte Erfassung.
- Es unterstützt unterschiedliche Informationsarten und Formate, gleichzeitig verwendet es seine einfache standardisierte Sprache (HTML).

Die Vernetztheit, die Flexibilität und die Dynamik der Werkzeuge, die mit dem Internet vorhanden sind, bieten eine ausgezeichnete Plattform für die zu liefernden interaktiven Echtzeitinformationen innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung. Wenn man das Internet als kooperative Arbeitsplattform verwendet, gelten allerdings folgende Kriterien, um keine besonderen technischen Anforderungen an die Endbenutzer zu stellen.

3 Aufbau der NBS-Informationsplattform

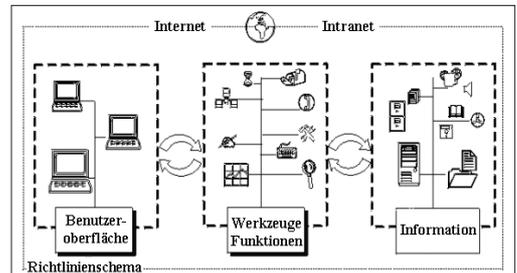
Der Client sollte nur einen Internetbrowser benutzen müssen, um das System zu verwenden:

- Das System (auf Nutzerseite) unabhängig von Betriebssystem und vorhandener Software zu halten.
- Nur Standardmarkierung und standardisierte Skriptsprachen verwenden.
- Keine Beschränkung durch die Verwendung spezifischer Anwendungen.
- Das System muss ohne Plugins benutzt werden können.

Das oben vorgeschlagene System wurde am Backend mit einer MS Access Datenbank auf einem Windows 2000 Server entwickelt. Funktionen und Werkzeuge wurden mit Javascript geschrieben. Die vollständige Anwendung läuft in Active Server Page (ASP) Umgebung, die die meisten Skripts auf dem Server durchführt und schließlich standard HTML zum Client schickt. Dieses Konzept ist von der Technik unabhängig. Folglich konnten die gleichen Resultate mit Visual Basic anstelle vom Javascript oder PHP anstelle von ASP erzielt werden.

Zusätzlich zu den üblichen Bestandteilen eines beliebig verteilten Informationssystems - Hardware und Netzwerk-Infrastruktur - besteht die vorgeschlagene Plattform aus vier Hauptbestandteilen:

1. Informationen,
2. Werkzeuge, Modelle und Funktionen,
3. Benutzeroberfläche und
4. ein Richtlinienchema.



1. Informationen

Strukturierte Informationen eignen sich zur Speicherung in einer Datenbank. Sie werden nach Grundinformationen und weiterführenden Informationen differenziert. Grundinformationen sind die minimalen Informationen über ein Flächenpotenzial, unstrukturierte Informationen können von unterschiedlicher Art sein (z.B. Text, Bilder, Video, Pläne, Diagramme usw.).



Strukturierte Information

Unstrukturierte Information

Systemaufbau

Die Informationen wurden modular organisiert. Der modulare Aufbau ermöglicht, dieselben Informationen in unterschiedlichen Arten darzustellen.

2. Werkzeuge, Modelle und Funktionen

a. Datensatzwerkzeuge		
Eingabe	Bearbeitung	Informationen anzeigen
		
Anlegen einer neuen Fläche in der Datenbank	Bearbeitung einer vorhandenen Fläche in der Datenbank.	Anzeige der Informationen über einer Fläche.
b. Inhaltswerkzeuge		
Auflisten und sortieren	Suchen	Als Excel öffnen
		
Alle bisher aufgenommenen Areale auflisten. Durch Klicken in die Spaltenköpfe können diese nach entsprechenden Kriterien sortiert werden (z.B. "Bezirk")	Nach bestimmten Kriterien suchen (z.B. - Flächen im Bezirk Vaihingen, die größer als 1000 m ² sind und kurzfristig zur Verfügung stehen) und Auswahl der darzustellenden Datenfelder.	Die Ergebnisliste, die nach den gewählten Einstellungen erzeugt wird, kann als eine Excel-Tabelle geöffnet werden, die dann in Excel weiterbearbeitet und ausgewertet werden kann.
c. Medienverwaltungswerkzeuge		
		
Hochladen von Dokumenten und Dateiverwaltung		
d. Verwaltung		
Benutzerverwaltung	Graphische Informationen	
		
Die Benutzerverwaltung ermöglicht das Anlegen neuer Benutzerkontos und kann Berechtigungen nach Aktion, Bezirk und Fachgebiet zuordnen .	Aktualisierung des graphischen Zuganges auf der Basis des Standard-Dateiformates DXF, beispielsweise aus einem GIS (in Stuttgart Autocad Map 2000)	

3 Aufbau der NBS-Informationsplattform

Die Funktionen wurden modular aufgebaut. Dieser modulare Aufbau ermöglicht, verschiedene Benutzer nach Bedarf zu bedienen und gleichzeitig die Informationen nach Zuständigkeiten zu verteilen.

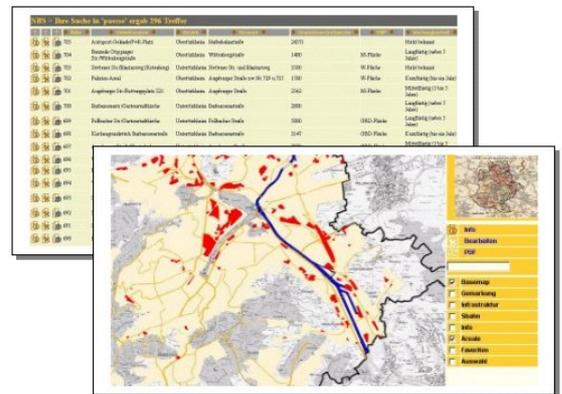
3. Benutzeroberfläche

Die graphische Benutzeroberfläche ermöglicht den Zugang zu den unterschiedlichen Werkzeugen und Informationen. Die Benutzeroberfläche hat folgende Eigenschaften:

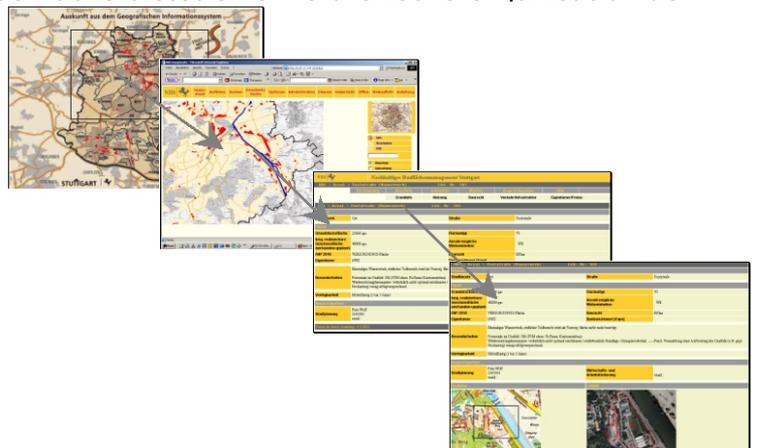
a. Sie wird nach Benutzerberechtigungen dynamisch erzeugt.

Benutzerart	Benutzeroberfläche											
Gast	NBS	Auflisten	Suchen	Übersicht	Anleitung							
Bearbeiter	NBS	Neues Areal	Auflisten	Suchen	Erweiterte Suche	Optionen	Übersicht	Office	Webaustritt	Anleitung		
Administrator	NBS	Neues Areal	Auflisten	Suchen	Erweiterte Suche	Optionen	Administration	Ebenen	Übersicht	Office	Webaustritt	Anleitung

b. Sie bietet den graphischen und tabellarischen Zugang zu den Informationen



c. Die Benutzeroberfläche bietet eine hierarchische Organisation der Informationen



4. Richtlinienschema

Das Richtlinienschema regelt die vollständige Plattform, einschließlich der Informationsarchitektur und Benutzerrechte des Zuganges. Benutzer können nach folgenden Gruppen geordnet werden:

- Administrator
- Bearbeiter
- Interner Besucher
- Externer Besucher

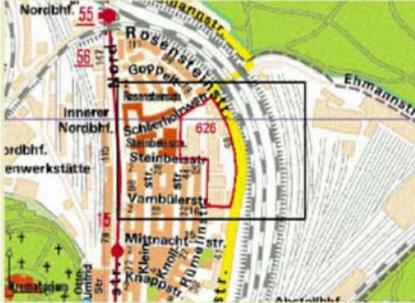
Der modulare Aufbau der Informationen und Funktionen bietet eine flexible Administration der Benutzerberechtigungen, so bekommen z.B. nicht alle Benutzer Bearbeitungsrechte.

Die Bearbeitungsrechte eines Benutzers können geographisch und fachlich zugeordnet werden, beispielsweise:

- Für einen oder mehrere Bezirke alle Fachgebietsinformationen bearbeiten (Bezirksplaner)
- Für alle Bezirke bestimmte Fachgebietsinformationen bearbeiten (Fachspezifisch, z.B. Umweltbelange)
- Für alle Bezirke alle Fachgebietsinformationen bearbeiten (Administrator)

Die NBS-Informationsplattform wurde durch ein zweischichtiges Sicherheitskonzept geschützt. Die erste Schicht auf Systemebene dient dem Schutz des ganzen Systems allgemein gegen unberechtigte Benutzer. Die zweite Schutzschicht auf Datenbankebene dient der Einrichtung der Benutzeroberfläche nach den persönlichen Berechtigungen des Nutzers.

Beispiel NBS Infoblatt

NBS > Areal > Postareal / Rosensteinstr.		Lfd. Nr. 626	
Standort			
Stadtbezirk	Nord	Straße	Rosensteinstr.
Fläche			
Grundstücksfläche	29000 qm	Flächentyp	III
Insg. realisierbare Geschossfläche (vorhanden+geplant)	40000 qm	Anzahl mögliche Wohneinheiten	250 WE
FNP 2010	W-Fläche	Baurecht	Baustaffel (J)
Eigentümer	Post AG	Bodenrichtwert [€/qm]	345
Besonderheiten	Postgrundstück, z.Z. an verschiedene Zwischennutzer vermietet, Kaufangebot an die Stadt liegt vor. Entscheidung Ältestenrat am 10.12.2002: Stadt verzichtet auf den Kauf des Grundstücks. Nutzungsziel: geeignet für innerstädtische Wohnungen (insg. ca. 250 WE) und Büros / Dienstleistungen als Ergänzung und Aufwertung des Nordbahnhofviertels (Zeitstufe 2). Konkurrierende Nutzungsansprüche: Standort für berufl. Schule für Gesundheit und Pflege (ca. 15000qm GF, ca. 1ha) Überbauung vor S 21 möglich und sinnvoll. weiteres Verfahren: Grundstückskauf (geseitert), Architektenwettbewerb, B-Plan erforderlich Altlastenverdacht, weitere Bearbeitung nutzungsabhängig		
Verfügbarkeit	Mittelfristig (1 bis 5 Jahre)		
Ansprechpartner			
Stadtplanung	Helmut Haas Tel. 2162851 email : helmut.haas@stuttgart.de	Wirtschafts- und Arbeitsförderung	email :
Stadtplan			
Luftbild			
Datum der letzte Änderung : 13.1.2003			

3.2 Gebietspässe

a) Areal-Pass statt Gebiets- und Aktivitätspass

Als Diskussionsgrundlage für die Erhebungsmaske hat die KE im Vorfeld der Ersterhebung eine Merkmalsliste zusammengestellt, die in mehreren Durchgängen von der Projektgruppe diskutiert wurde. Insbesondere folgende Fragen standen im Vordergrund:

- Welche Merkmale sollen beinhaltet sein?
- Wie sollen die Merkmalsausprägungen gegliedert werden?

Darüber hinaus sind Wünsche auf weitere fachspezifische Merkmale von verschiedenen Ämtern geäußert und diskutiert worden. Die Merkmalsliste wurde weiterentwickelt, bis eine umfassende Liste von Merkmalen zusammengestellt wurde.

Ursprünglich war die Merkmalsliste in einen Gebiets- und einen Aktivitätspass aufgeteilt. Gebietspässe sollen die faktischen Informationen eines Areals beinhalten, Aktivitätspässe sollten dagegen Informationen über Aktivitäten der Stadt bezüglich des Areals beinhalten. Diese Teilung hat einen weiteren Grund: Gebietspässe sollten Informationen beinhalten, die veröffentlicht werden können. Im Gegensatz dazu sollten Aktivitätspässe interne Information beinhalten, die nicht veröffentlicht werden dürfen. Bei der Umsetzung wurde festgestellt, dass diese Teilung keinen Sinn macht. Einerseits wird jedes Areal in der Datenbank als ein Datensatz gespeichert. Andererseits ist die Merkmalsliste zu aufwändig, um nur in einer oder zwei Eingabemasken zusammengestellt zu werden. Deshalb wurde der modulare Aufbau als grundsätzliches Konzept genutzt.

b) Modularer Aufbau der Merkmale

Um die Problematik der aufwändigen Merkmalsliste zu überwinden hat die Projektgruppe entschieden, sie modular aufzuteilen. Die Aufteilung wurde nach den unterschiedlichen Fachgebieten orientiert. Diese modulare Aufteilung hat hauptsächlich zwei Vorteile. Erstens kann jeder Bearbeiter die für ihn interessanten Merkmale zuschalten und die Maske bei der Informationsbearbeitung anpassen. Zweitens wird dadurch die Systemadministration erleichtert. Der Systemadministrator kann für jeden Bearbeiter genau die für ihn passenden Module freigeben. Beispiel: Ein Bearbeiter vom Amt für Umweltschutz hat Bearbeitungsrechte für alle Merkmale, die Umweltbelange und Altlasten entsprechen, aber keine Bearbeitungsrechte für Merkmale zum Baurecht.

Die Merkmalsliste wurde in folgende Module aufgeteilt:

1. Grundinformationen
2. Preise
3. Derzeitige Nutzung
4. Baurecht
5. Verkehrsanbindung
6. Infrastruktur/ Versorgung
7. Ansprechpartner/-in
8. Zustand des Areals

9. Eigentumsverhältnisse
10. Umweltbelange
11. Besonderheiten
12. Aktivitäten der Stadt

c) Grund- und Weiterinformationen

Bei der dreitägigen Erhebung hat sich gezeigt, dass die Merkmalsliste sehr aufwändig ist und nicht von einer Person allein oder in einer Session erarbeitet werden kann. Dies hat ergeben, dass eine Aufteilung in Grundinformation und Weiterinformation notwendig ist. Grundinformationen sind die minimalen Merkmale, die notwendig sind, um das Areal zu beschreiben. Diese Merkmale wurden in Modul 1 zusammengestellt. Das Ausfüllen für alle weiteren Merkmale (Module 2 bis 12), ist nicht für alle Areale erforderlich. Es wurde vereinbart, dass bei der Eintragung von neuen Potenzialen mindestens die Grundinformationen eingegeben werden sollen. Die weiteren Informationen sollen nach Bedarf von Areal zu Areal schrittweise eingegeben werden.

d) Interninformationen und Webinformationen

Bei der Überlegung, Teile von vorhandenen Informationen für bestimmte Areale, die für die Stadtentwicklung wichtig sind, ins Internet zu stellen, waren zwei Hindernisse zu beachten. Erstens dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen fast alle Informationen, die in der NBS Datenbank erfasst sind, nicht veröffentlicht werden. Zweitens sind für die Benutzer außerhalb der Stadtverwaltung oder des Fachgebiets (z.B. Investoren) die Informationen zu fachlich und abstrakt, um nützlich zu sein. Um diese Schwierigkeiten zu überwinden wurde ein weiteres Modul (Webinformation) zusammengestellt. Bei diesem Modul handelt es sich um qualitative Beschreibungen, die für potenzielle Investoren von Bedeutung sein könnten. Diese Webinformation besteht jeweils aus einem Satz über jedes der oben genannten zwölf Module.

e) Quantitative Informationen und qualitative Informationen

Die quantitative Aussage der Datenbankabfrage, dass ein Areal nur 1.000 Meter von einer Autobahnanschlussstelle entfernt liegt, beinhaltet noch keine qualitative Zuordnung, ob dies einen Vorteil oder Nachteil darstellt. Erst die Einschätzung des Planers unter Berücksichtigung weiterer Informationen aus dem System kann dies als günstige Verkehrsanbindung für gewerbliche Flächen, oder aber als störende Lärmquelle für Wohnbebauung qualifizieren. Neben dieser bewertenden Zuordnung können persönliche Erfahrungen und Meinungen der Beteiligten nicht in Form von Quantitäten beschrieben werden. Gründe für scheiternde Entwicklungsversuche wegen einer in Übersee verteilten Erbgemeinschaft seien hier als Beispiel genannt.

Fortschreibung der Übersicht

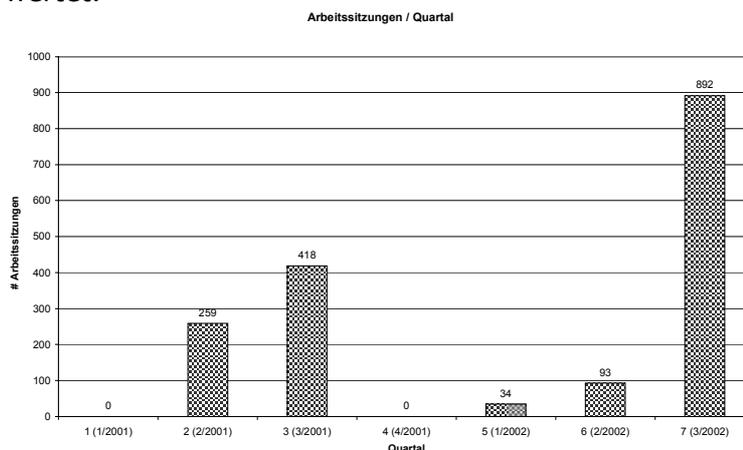
f) Von der Datenbank zur Informationsplattform

Für ein Areal gibt es nicht nur alphanumerische Informationen, die in einer Datenbank erfasst werden können, sondern es gibt weitere Dokumente und Medien, die ein Areal beschreiben können. Dokumente sind Bilder, Videos, Pläne, Konzepte, Artikel usw. Die Planer können direkt diese Medien dezentral verwalten und für andere Beteiligte zur Verfügung stellen. Minimale Medien für ein Areal sind das Luftbild und ein Ausschnitt des Stadtplans.

3.3 Fortschreibung

Die Auswertung der Zugriffe und Pflege der Arealinformationen ist Beleg dafür, dass die NBS-Informationsplattform genutzt und laufend aktualisiert wird.

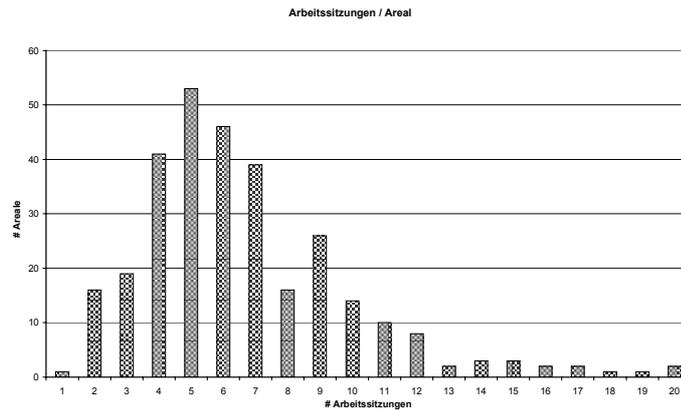
Nachfolgende Grafik zeigt die bereinigte Auswertung von Arbeitssitzungen je Quartal. Berücksichtigt wurden Zugriffe von Nutzern der Plattform, die ein Areal öffneten, Inhalte veränderten und wieder an die Datenbank abschickten. Griff ein Benutzer mehrfach pro Tag auf einen Arealdatensatz zu, so wurde dies als eine Arbeitssitzung gewertet.



Stand: September 2002

Die einzelnen Phasen der Erhebung und Pflege finden sich dort wieder. Im Quartal 2/2001 erfolgten die Zugriffe im Rahmen der Ersterhebung und bis Ende Juni erfolgte die Konsolidierung. Die anschließende Unterbrechung ist darauf zurückzuführen, dass zu Beginn der Implementierungsphase bei den Bearbeitern noch keine Internetabeitsplätze verfügbar waren. Es erfolgten zwei Schulungen Anfang und Mitte 2002 durch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes, die auch die Administration und Betreuung des Systems im Juni 2002 übernahmen. Das dritte Quartal 2002 stand dann im Zeichen der Pflege und Fortschreibung. 95 % aller erfassten Areale wurden in diesem Zeitraum überarbeitet bzw. ergänzt. Federführend waren wiederum das Stadtplanungsamt und das Amt für Umweltschutz, deren Mitarbeiter verstärkt die Informationen zu den Arealen ergänzten.

Die nächste Grafik zeigt, dass im Schnitt jedes Areal zwischen vier und sieben mal über die Projektlaufzeit angepackt und gepflegt wurde. Es wurde also sehr schnell mit der Grundeingabemaske eine erste Übersicht geschaffen, deren Informationsgehalt bei Bedarf vertieft werden konnte. Bei einer Priorisierung der Areale hinsichtlich ihrer Aktivierung kann so eine sukzessive Informationsverdichtung erfolgen. Es wurden keine Datenfriedhöfe für alle Areale erstellt, sondern nur die Informationen bei Bedarf ergänzt, die der Robustheit des Systems dienen.



Stand: September 2002

Fortschreibung der graphischen Darstellung

Ohne allzu sehr in die technische Tiefe vorzudringen sei hier erläutert, wie die Pflege der graphischen Elemente für die Übersicht konzipiert und umgesetzt ist. Stuttgart wurde in drei Kacheln (Rechtecke) unterteilt, deren geografische Eckkoordinaten in der Datenbank gespeichert sind. Diese Kacheln können mit geringem Aufwand aufgrund der Kenntnis der geografischen Koordinaten aus einem Geoinformationssystem erzeugt werden. Das Web bietet die Möglichkeit verschiedene Ebenen zu überlagern. Bei Verwendung des GIF-Formates kann die Hintergrundfarbe der Grafik auf Transparent geschaltet werden, so dass beim Überlagern immer nur die undurchsichtigen Bereiche der einzelnen Ebenen angezeigt werden.

NBS [Neues Areal](#) [Auflisten](#) [Suchen](#) [Erweiterte Suche](#) [Optionen](#) [Administration](#) [Ebenen](#) [Übersicht](#) [Office](#)

NBS >> Ebenen Die Datei areale_1.gif wurde gefunden in ..\uebersicht\maps

	Dateiname	Groesse	Geaendert
* Areale 1	areale_1.gif	4 KB	24.06.2002
* Areale 2	Loeschen		
* Areale 3	Update this file		
* Upload DXF	Upload files to active folder		
* Update Mapareas			

Dieser Technik bedient sich die Informationsplattform. Ein Benutzer kann vom Administrator die Berechtigung erhalten, jede der drei Kacheln, die eine vorgegebene Pixelanzahl (642x501) haben, von seinem lokalen Arbeitsplatzrechner auf den Webserver hochzuladen. Es gilt dabei zu unterscheiden zwischen den sichtbaren Ebenen, basierend auf

oben genannten GIF-Grafiken, und den klickbaren Ebenen, die dem Rechner signalisieren: wenn über diesem Areal mit der Maus geklickt wird, dann öffne ein Dialogfeld oder eine Eingabemaske. Auch diese „clickable map areas“ werden zunächst aus dem Geoinformationssystem als DXF-File erzeugt, in dem neben den geografischen Koordinaten auch die laufende Nummer des Areals abgelegt wird. Dieses DXF-File wird nach dem Hochladen in der hinterlegten Datenbank für die Darstellung in der Plattform umgerechnet. Um die Visualisierung der Areale aktuell zu halten bedarf es also keinerlei Programmierkenntnisse im Webbereich, sondern der Benutzer kann in seiner gewohnten Arbeitsumgebung die Grafiken erzeugen und auf den Webserver hochladen. Erforderliche Umrechnungen von Gauss-Krüger-Koordinaten erfolgen im Hintergrund, andererseits bietet das System aufgrund der Geocodierung eine flexible Anpassung, wenn mehr Kacheln oder andere Ausschnitte gewählt werden sollen.

Aktualisierung der Medien



Wie bereits oben beschrieben können auch Bilder, Pläne, Dokumente oder auch Videosequenzen in digitaler Form den einzelnen Areale zugeordnet werden. Auch hierfür ist die Freischaltung durch den Administrator erforderlich. Der Bearbeiter gelangt durch Auswahl des „Medien“-Buttons in den Bereich Medienverwaltung. Können Bilder, Pläne und Videos in beliebiger Anzahl in die Ordner eingestellt werden, sind die Anforderungen an das Luftbild und den Stadtplanausschnitt klar definiert, da diese in der Grundinfomaske verwendet werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, sich über Umfang, Größe und Aktualität der vorhandenen Dateien zu informieren, sowie sie gegebenenfalls umzubenennen oder zu löschen. Das Hochladen erfolgt nach dem gleichen Prinzip wie bei den Grafiken. Der Benutzer wählt Dateien auf seinem Arbeitsplatzrechner aus, die dann über das Internet auf die Informationsplattform hochgeladen wird.

503 >> Medienverwaltung		7 Dateien wurden in „_medienplaene503“ gefunden.		
	Dateiname	Groesse	Geändert	
Bilder	<input type="radio"/> 503_dsk.gif	48 KB	24.09.2002	
Pläne	<input type="radio"/> 503_dsk.jpg	172 KB	24.09.2002	
Videos	<input type="radio"/> 503_dsk_2500.gif	167 KB	24.09.2002	
Luftbild	<input type="radio"/> 503_dsk_2500.jpg	644 KB	24.09.2002	
Stadtplan	<input type="radio"/> Wasserwerk_Testplanung_ISL1.jpg	68 KB	03.05.2002	
	<input type="radio"/> Wasserwerk_Testplanung_ISL2.jpg	43 KB	03.05.2002	
	<input type="radio"/> Wasserwerk_Testplanung_KE.jpg	46 KB	03.05.2002	
<input type="checkbox"/> Löschen <input type="checkbox"/> Umbenennen <input type="checkbox"/> Upload files to active folder				

Fazit

Die Informationsplattform ist so aufgebaut, dass durch die Vergabe von Rechten durch den Administrator die Anwender in die Lage versetzt werden können, die Visualisierung der Areale sowie deren Umsetzung als anklickbare Fläche im Browser ohne Programmierkenntnisse durchzuführen. Die Benutzerführung erfolgt über einen Standardbrowser der neueren Generation, so dass auch Medien wie Pläne oder Bilder dezentral erfasst und auf den Server hochgeladen werden, um dann über den Browser den anderen Anwendern zur Verfügung zu

stehen. Die Akzeptanz einer solchen Arbeitsweise innerhalb einer Verwaltung ist nicht von vorneherein sichergestellt. Neben den technischen Unzulänglichkeiten von nicht vorhandenen Internetarbeitsplätzen über administrative Restriktionen bei der Verwendung von Browsern muss das Hauptaugenmerk auf der Schulung der Anwender liegen. Die Plattform muss von diesen als Unterstützung des täglichen Planerhandelns erkannt werden, die einem zwar keine Entscheidung abnimmt, aber aufgrund der Übersicht und der vorhandenen aktuellen Informationen bei der Entscheidungsfindung unterstützt.

3.4 Weiterentwicklung

Neben der Fortschreibung und Pflege der Daten hat sich im Verlauf des Projektes gezeigt, dass immer wieder Anregungen von Benutzerseite zur Weiterentwicklung der Informationsplattform kamen. Nachfolgend werden die Aspekte vorgestellt, die im Rahmen des Projektes nicht (mehr) geleistet werden konnten aber aus Sicht der Projektpartner verfolgenswert erscheinen.

Es gilt dabei zu unterscheiden zwischen Funktionalitäten, die das „Werkzeug“ Informationsplattform einfacher bedienbar machen und strategischen Überlegungen.

Während der Einbau von Zoomfunktionalitäten und Hinterlegen von Luftbildern und digitaler Stadtkarte die Navigation und das Bearbeiten der Areale erleichtert, ist die Frage des Internetauftritts zur Vermarktung von Arealen ebenso wie die Anforderungen an Zeitübersichten in Form eines Rahmenablaufplans von der Bearbeiterebene losgelöst. Diese Funktionen unterstützen die Verwaltung bei ihrem Kontakt mit Investoren (Webauftritt) und bei der Einbindung der politischen Vertreter (Rahmenablaufplan).

Unabhängig vom öffentlichen Webauftritt ist geplant die geschützte Informationsplattform weiterhin internetbasiert zu unterhalten. Der (eingeschränkte) Zugriff externer Projektpartner auf die Inhalte der Datenbank hat sich bereits in anderen Projekten des Stadtplanungsamts bewährt. Bei einer Intranetlösung wären diese Zugriffe nicht möglich.

Mittelfristig ist die Integration der NBS-Informationsplattform in das städtische Geoauskunftssystem SIAS geplant. Hier sind jedoch noch einige technische- sowie Verfahrensfragen zu klären. Ebenso ist die Webtauglichkeit von SIAS heute noch nicht sichergestellt. Grundsätzlich stellt sich hier die Frage, ob man nicht auf die Ergebnisse und Funktionalitäten der NBS-Informationsplattform aufbauen sollte.

Grundsätzlich gilt bei der Integration der NBS Informationsplattform in ein bestehendes System ein „Verschlechterungsverbot“. Mittlerweile arbeiten mit diesem Instrument über 30 Planerinnen und Planer und schätzen das Handling sowie die vielfältigen Bearbeitungs- und Auswertungsmöglichkeiten der Plattform. Ein Herabsetzen dieser Standards aus systemtechnischen Gründen ist nicht denkbar.

Erleichterung bei der Bedienbarkeit der Informationsplattform

3 Aufbau der NBS-Informationsplattform

Webauftritt

Durch den Webauftritt sollen drei Ziele erreicht werden:

- Vorstellung des Projekts „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart“ sowie Darstellung der Bedeutung der Innenentwicklung für die Landeshauptstadt Stuttgart.
- Präsentation ausgewählter, marktreifer Potenziale in enger interner Abstimmung.
- Verknüpfung dieser Präsentation mit bereits vorhandenen Auskunftssystemen insbesondere dem Standortkommunikationssystem (SKS) des Verbands Region Stuttgart, sowie der Immobilien-datenbank der Wirtschaftsförderung auf stuttgart.de.

Es ist technisch bereits jetzt vorgesehen, dass ein Areal durch „Knopfdruck“ für den allgemeinen Internetbereich ohne Passwortschutz freigeschaltet werden kann.

Inhaltlich wurde schnell klar, dass allein aus einer reinen Generierung von Datenbankinhalten kein attraktiver Internetauftritt gestaltet werden kann. Zur Beschreibung für die Öffentlichkeit sind vielmehr „Prosafelder“ notwendig, die den Bearbeitern die Möglichkeit zur werten und werbenden Darstellung ermöglichen. Durch die Aufnahme spezieller „Webfelder“ wurde dies realisiert. Zusätzlich zu den Textinformationen werden Grafiken (Luftbild, Stadtplanausschnitt, Planausschnitte oder auch Videosequenzen) abrufbar sein.

Der Austausch von Datenbankinhalten mit anderen Auskunftssystemen (auch SKS) ist u.a. durch die integrierte Excel-Schnittstelle der NBS-Informationsplattform gegeben. Es handelt sich um ein offenes System, das auch weitere Ausgabeformate wie z.B. reiner Text, dbase oder MS Access erlaubt

Wie der Webauftritt letztendlich konzipiert wird, hängt von der weiteren Nutzung und Betreuung der Informationsplattform ab. Dies setzt aber voraus, dass der Server zur Informationsplattform entweder in einem von außen zugänglichen Bereich unter stuttgart.de eingerichtet wird, oder aber man sich eines privaten Internetproviders bedient, auf dessen Server dann die Informationsplattform installiert wird.

Sollte sich Stuttgart für die Vorhaltung und Pflege der Bauflächenpotenziale für eine Intranetlösung entscheiden, müssten die automatisch aus der Informationsplattform erzeugten Datenblätter dann exportiert und auf einem Webserver entsprechend aufbereitet werden. Fragen des Layouts und der Informationstiefe sind für beide Varianten von Bedeutung.

Rahmenablaufplan

Zur Schaffung der Übersicht gehören, wenn diese als Grundlage für Schwerpunktsetzungen und Entscheide dienen soll, neben den Fragen des Raums und der Organisation auch zeitliche Gesichtspunkte. Sollen Prioritäten gesetzt und Ressourcen eingeteilt werden, so ist die Kenntnis der zeitlichen Zusammenhänge von großer Wichtigkeit. Interessant ist dabei die Überlegung, wann im günstigsten Fall ein Potenzial zur Marktreife gelangen könnte, denn mit dieser Kenntnis können Pri-

**Anforderungen an
eine Zeitübersicht**

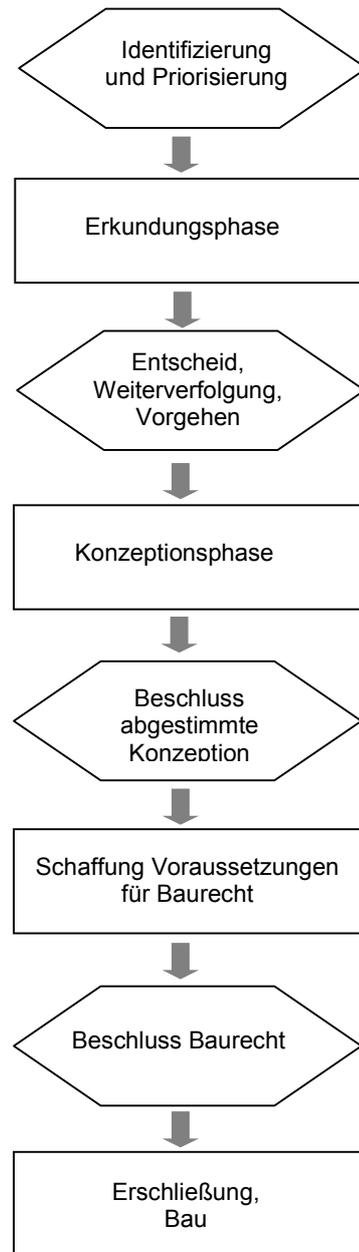
oritäten gesetzt und Projekte abgestimmt werden. Daneben lassen sich die Verfahren auf der Zeitachse verfolgen, eventuelle Verzögerungen können erkannt und ihre Gründe ermittelt werden. Grundlage für die angestellten Überlegungen waren dabei die Vorschläge zur zukünftigen Organisationsstruktur (s. Kapitel 5.2.2), insbesondere die Einrichtung einer ressortübergreifenden Projektgruppe.

An eine Zeitübersicht müssen zumindest die folgenden Anforderungen gestellt werden:

- Es werden alle formellen und informellen Verfahren berücksichtigt, die für ein Projekt der Innenentwicklung bis zur Realisierung notwendig sein können.
- Der Zeitübersicht liegen - auf Basis der Erfahrungen - konservative, aber günstige Annahmen zu Verfahrensdauern zugrunde. Ansonsten ist eine Verfolgung von auftretenden Verzögerungen nicht möglich.
- Annahmen zu den notwendigen Verfahrensschritten müssen für ein Projekt im weiteren Verlauf konkretisiert und nötigenfalls auch korrigiert werden können. So können Überlegungen zu möglichen Verfahrensschritten schon in einem frühen Projektstadium angestellt werden.
- Einfache Verzögerungen in einzelnen Verfahrensschritten müssen erfasst werden können, um auch die Möglichkeit einer Verfahrenskontrolle (Monitoring) zu geben.
- Abhängigkeiten zwischen parallel laufenden Verfahrensschritten sind zu beachten.
- Neue oder atypische Maßnahmen können integriert werden, dies sollte aber zentral durch die Projektgruppe NBS erfolgen.
- Als kleinste Einheit für die Zeitabschnitte ist das Quartal sinnvoll. So wird keine eine unsinnige und unerreichbare Genauigkeit suggeriert.

Als Strukturierung kann zwischen Phasen und Maßnahmen unterschieden werden, als Beispiel wäre der städtebauliche Wettbewerb der Konzeptionsphase zuzuordnen, während in der Erkundungsphase andere Instrumente geeignet sind. In jeder Phase stehen üblicherweise verschiedene Maßnahmen zur Verfügung, gleichsam ein Werkzeugkasten, der es ermöglicht, zu jedem Areal einen passenden Verfahrensverlauf zusammenzustellen. Die vorgeschlagene Phasenfolge des Rahmenablaufplans soll nun kurz erläutert werden.

Strukturierung

**Entscheid 1:** Identifizierung und Priorisierung

Nicht alle in der Arbeitsplattform NBS enthaltenen Areale können gleichzeitig behandelt werden. Die Identifizierung der Potentiale ist der erste Schritt, die Priorisierung der zweite.

Erkundungsphase: In der Erkundungsphase bieten sich informelle Verfahren an, um Möglichkeiten und Konflikte für die weiteren Schritte zu erkunden. Dieser Schritt ist für Projekte der Innenentwicklung von herausragender Bedeutung

Entscheid 2: Nach der Erkundung muss erneut ein Entscheid erfolgen, zum einen, ob eine weitere intensive Beschäftigung mit dem Areal erfolgsversprechend ist, zum anderen ist nun eine fundierte Entscheidung über das weitere Vorgehen möglich.

Konzeptionsphase: In der Konzeptionsphase werden konkrete Nutzungskonzeptionen für ein Areal entwickelt. Es werden erste Abstimmungen vorgenommen und so die Basis für die Schaffung von Baurecht gelegt.

Entscheid 3: Das Ergebnis der Konzeptionsphase ist eine abgestimmte Konzeption. Entschieden werden muss hier über die im weiteren notwendigen Schritte zur Schaffung von Baurecht.

Phase Baurecht: In dieser Phase wird mit dem zur Verfügung stehenden Instrumentarium der Baurecht schaffende Satzungsbeschluss vorbereitet.

Entscheid 4: Mit einem Satzungsbeschluss wird Baurecht geschaffen.

Phase Erschließung und Bau: In dieser Phase erfolgt die bauliche Realisierung durch Erschließungs- und Bauträger. Erst nach ihrem Ablauf kann das Potential als „am Markt“ angesehen werden und dort seine Wirkung entfalten.

Die einzelnen Phasen bestehen aus projektabhängig zusammengestellten Maßnahmen. Die Dauer einer Phase ergibt sich aus dem Maximum der parallel laufenden Handlungsstränge. Dabei ist zu beachten, dass nicht jedes Projekt alle Phasen durchlaufen muss. Gerade bei Planungen im Innenbereich ist damit zu rechnen, dass viele Projekte schon planerisch bearbeitet wurden und nur noch Teile des dargestellten prototypischen Rahmenablaufplans - in Abhängigkeit von der Komplexität der Aufgabe - durchlaufen müssen.

Erkundungsphase	Sequentiell:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorstudie ▪ Ideenkonkurrenz ▪ Testplanung ▪ Städtebauliches Entwicklungskonzept
	Parallel:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investorengespräch
Konzeptionsphase	Sequentiell:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rahmenplan ▪ Gutachterverfahren ▪ Kooperatives Verfahren ▪ Städtebaulicher Wettbewerb ▪ Realisierungswettbewerb Zusätzlich danach Abstimmung der Konzeption
	Parallel:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investorengespräche ▪ Grunderwerb ▪ Frühzeitige Beteiligung
Beschluss abgestimmte Konzeption		
Schaffung Voraussetzungen Baurecht	Sequentiell:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investorenauswahlverfahren ▪ Änderung Bebauungsplan ▪ Aufstellung Bebauungsplan ▪ Parallelverfahren ▪ VEP
	Parallel:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderung FNP ▪ Investorengespräche ▪ Umlegung (freiwillige oder Umlegungsverfahren) ▪ Freiräume
Satzungsbeschluss		
Erschließung und Bau	Parallel:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließung durch Erschließungsträger ▪ Bau durch Bauträger nah Baugenehmigung

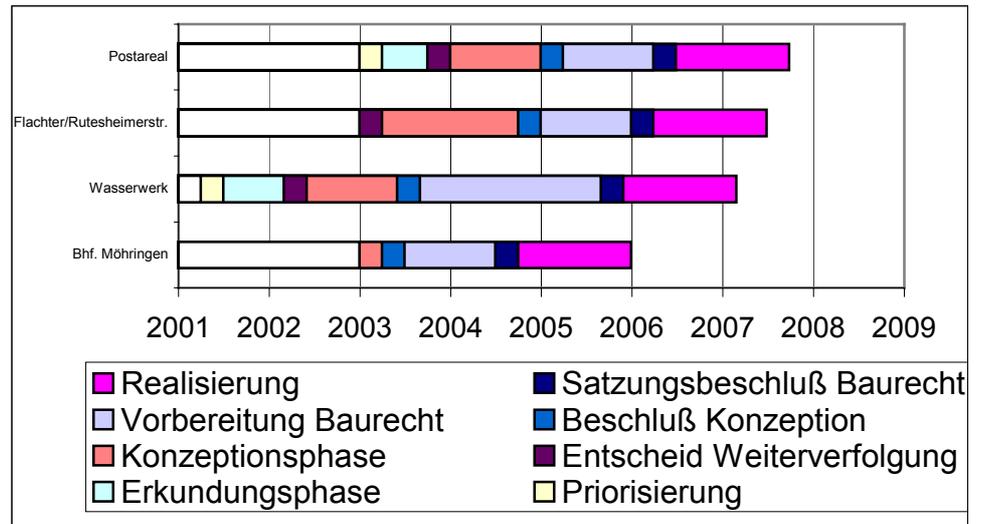
Beispiele

Für das Jahr 2003 werden durch die Forschungsgruppe vier Projekte als besonders wichtig eingestuft. Für diese Potentiale wurde mit dem beschriebenen Verfahren exemplarisch eine Zeitübersicht angelegt. Sie ist eine erste Anwendung des Rahmenablaufplanes NBS, dessen Möglichkeiten daran illustriert werden. Eine Integration des Instruments Rahmenablaufplan in die Arbeitsplattform NBS ist für eine nächste Entwicklungsstufe der Arbeitsplattform zu empfehlen. Sie kann dann die recht allgemeinen und vagen Aussagen im Feld „Verfügbarkeit“ ersetzen und zur Einteilung der Ressourcen für die als prioritär angesehenen Projekte dienen.

Aussagetiefen

Für die vier Projektvorschläge wurden aus dem Rahmenablaufplan spezifische Verfahrensfolgen entwickelt, die in ihrer Detaillierung über das hinausgehen, was für das Gros der Areale sinnvoll und mit realistischem Ressourceneinsatz machbar ist. Vielmehr muss der Rahmenablaufplan so angelegt werden, dass für einen Großteil der Areale nur eine grobe Einordnung in die Planungsphasen erfolgt.

Zeitübersicht



Aus dieser Zeitübersicht werden zwei Sachverhalte deutlich. Zum einen, dass sich bis auf das Postareal (626) alle Areale schon in der Bearbeitung befinden und zum Anderen, dass trotz der hier angenommenen günstigen Voraussetzungen mit recht langen Verzugszeiten bis zur Realisierung gerechnet werden muss.

Im Rahmenablaufplan können, wie im Beispiel Wasserwerk (503) schon geschehen, auch Verzögerungen im Verlauf erfasst werden, ebenso eventuell notwendige Änderungen am Verfahren selbst. Mit einer turnusmäßigen Fortschreibung des Rahmenablaufplans können Veränderungen auf der Zeitschiene für die Potentiale in einer Übersicht zusammengefasst werden, wie dies für die vier Projektvorschläge beispielhaft durchgeführt wurde. Eine Integration dieses Instrumentes in die Arbeitsplattform NBS ist sinnvoll, um den Rahmenablaufplan als Monitoringsystem nutzen zu können.

4 Exemplarische Verdeutlichung der Potenziale

4.1 Vorgehensweise

Bei der Erkundung der Flächenpotenziale wurde eine Typisierung der Flächen entsprechend ihrer besonderen Merkmale vorgenommen, um daraus erste Anknüpfungspunkte für unterschiedliche Strategien zu deren Wiedernutzung ableiten zu können. Die besonderen Merkmale dieser Potenziale, insbesondere die Hemmnisse, die einer Wiedernutzung entgegenstehen, sollten an 10 ausgewählten Standorten genauer analysiert werden.

Diese Analyse sollte, quasi als „städtebauliche Probebohrung“, genauere Hinweise dazu geben, mit welchen Strategien und Konzepten die Potenziale aktiviert werden können.

Dafür wurden zwei unterschiedliche Vorgehensweisen getestet:

Das Instrument der „Testplanungen“

Testplanungen

Dieses Instrument ist auf Vorschlag der Universität Karlsruhe für das Areal des Wasserwerks angewandt worden, einem Standort, für den es galt, alternative Nutzungsmöglichkeiten auszuloten. In diesem informellen Verfahren standen drei konkurrierende Expertenteams und eine Begleitgruppe im intensiven Wissens- und Erfahrungsaustausch. Das Ergebnis sind drei unterschiedliche, in sich schlüssige Entwicklungskonzepte als Entscheidungsgrundlage für die weiteren Verfahrensschritte.

Diese unterschiedlichen Vorgehensweisen haben eine Reihe von neuen Erkenntnissen dazu gebracht, wie Potenziale mit ihren unterschiedlichen Chancen und Hemmnissen aktiviert werden können.

Vorstudien

Das Instrument der „Vorstudien“

Die Kommunalentwicklung hatte im Rahmen des Projektes NBS den Auftrag, für 10 ausgewählte Standorte Nutzungskonzepte - sogenannte „Vorstudien“ - anzufertigen. Es sollten - mit vergleichsweise geringem Aufwand - die wesentlichen Randbedingungen dieser Standorte erfasst, Gespräche mit Schlüsselakteuren geführt und die Gründe aufgespürt werden, die eine Aktivierung der Flächen entgegenstehen. Als Ergebnis sollten, mit dem Expertenblick von Außen, für den jeweiligen Standort zugeschnittene spezifische Vorschläge zum weiteren Vorgehen gemacht werden.

Bei der Auswahl der Standorte für die Vorstudien wurde Wert darauf gelegt, ein möglichst breites Spektrum von unterschiedlichen Flächentypen zu berücksichtigen. In einem Umlaufverfahren konnten alle Beteiligten städtischen Ämter ihre Bewertung - auch im Hinblick auf den aktuellen Planungsstand des jeweiligen Standortes - einbringen.

4 Exemplarische Verdeutlichung

Testplanungen

4.2 Das Instrument Testplanungen

4.2.1 Vorgehensweise

Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass die Entwicklung von Industriearealen in städtischen Gebieten große Schwierigkeiten bereitet. Dies hängt mit den Risiken des oftmals kontaminierten Untergrundes (Altlasten) zusammen, den verfahrensmäßigen Schwierigkeiten und Abstimmungsproblemen für die Erneuerung bzw. Ergänzung der Infrastrukturen solcher Areale. In der Regel werden dabei die Nutzungsmöglichkeiten ganz am Schluss behandelt, was sehr unzweckmäßig ist. Erst wenn klar ist, mit welchen Nutzungen und mit welcher Nutzungsintensität solche Areale belegt werden sollen, ergeben sich

- Hinweise für die Behandlung des Untergrundes,
- Randbedingung für die Bebauung z.B. durch vorhandene Fundamente,
- Umnutzungsmöglichkeiten bestehender Gebäude etc. und
- notwendige Anpassungen an die Infrastrukturen.

Auf der anderen Seite sind innerstädtische Brachflächen für eine nachhaltigen Stadtentwicklung prädestiniert. Ihre Umnutzung

- trägt zur Erneuerung oftmals verwahrloster Gebiete bei,
- ermöglicht neuartige, zum Teil experimentelle Nutzungen mit hoher Wertschöpfung,
- kann die weitere Zersiedlung und ihre Folgeerscheinungen eindämmen und
- erfordert eine zielgerichtete Sanierung der Flächen und des Untergrundes.

Testplanungen unterscheiden sich damit deutlich von den üblichen Bestandsaufnahmen, weil erst vor dem Hintergrund einer möglichen Nutzungsperspektive deutlich wird, welche Informationen und welches Wissen zur Klärung und Lösung der erkundeten Probleme und Konflikte notwendig ist. Diese Unterscheidung ist fundamental, weil dadurch die Ansammlung unnötiger Datenmengen vermieden wird. Wesentlich für den Erfolg von Testplanungen ist ihre sorgfältige Vorbereitung und daraus resultierende Aufgabenstellungen, die für alle Teams gleich sind. Die Teams sind interdisziplinär zusammengesetzt.

Konkurrenzsituation

Neben der sorgfältigen Vorbereitung und organisatorischen Begleitung ist das Schaffen einer Konkurrenzsituation als wesentliches Merkmal von Testplanungen zu nennen. Die Untersuchungen sollten simultan und (wenn möglich) für ein Areal von drei Teams durchgeführt werden. Drei Teams deshalb, da selbst bei Ausfall eines Teams noch mindestens zwei Ergebnisse zu erwarten sind. Damit kann die Spannweite möglicher Entwicklungen besser verdeutlicht und bedeutsame Fragen für die Weiterentwicklung aus unterschiedlichen Perspektiven erkundet werden. Von der Art des Verfahrens ähnelt das Vorgehen den im Städtebau üblichen kooperativen Wettbewerbsverfahren, allerdings ohne die einzuhaltenden formellen Erfordernisse solcher Verfahren. Bei schwierigen Aufgaben werden Testplanungen zur Vorbereitung von Wettbewerbsverfahren erfolgreich eingesetzt.

**Bearbeitungs-
ebene**

Es muss zu Beginn Klarheit über die Aufgabe und die abzugebenden Produkte herrschen. Aufgrund unserer Erfahrungen ist es bedeutsam, in drei Maßstabsebenen zu arbeiten:

- einer Übersichtsebene (M 1: 5.000/10.000),
- einer konzeptuellen Ebene (1:2000) und
- einer Vertiefungsebene (1:500).

Die zentrale Aufgabe der Teams besteht darin, von leitenden Gedanken der Problemlösung zu konzeptionellen Vorstellungen für das Gesamtareal zu gelangen und einen für das Team wichtigen zentralen Baustein, das Konzept, auf seine Tragfähigkeit und Realisierungsträchtigkeit zu überprüfen. Durch diese Maßstabssprünge, wie sie auch in Wettbewerbsverfahren üblich sind, werden die Teams aufgefordert, ihre Ideen hart zu prüfen. Schwächen des Konzepts und überflüssige Details werden dadurch sofort erkennbar.

**Kriterien einer
Begutachtung
der Bearbeitung**

Bei der Vielschichtigkeit und Offenheit der Aufgaben sind zu enge Begutachtungskriterien nicht angebracht. Es kommt vielmehr darauf an, die Beiträge unter den Gesichtspunkten der inneren Folgerichtigkeit und der Angemessenheit der Aufgabenstellung zu begutachten und auszuwerten.

- Greifen die bearbeiteten Probleme zentrale Fragestellungen im Zusammenhang mit der Innenentwicklung auf?
- Sind die Entwicklungen wirtschaftlich tragfähig?
- Berücksichtigt die Konzeption den sensiblen Umgang mit evtl. vorhandenen Landschaftselementen und Freiräumen, die ökologischen Erfordernisse und die Erschließbarkeit der Funktionsbereiche?
- Werden in Bezug auf die vorgeschlagenen Bebauungen ökologische Ausgleichmaßnahmen in ausreichender Qualität und Quantität vorgeschlagen?
- Lässt die Anordnung der Nutzungen verschiedene Formen der Benutzung zu?
- Berücksichtigt das Rahmenkonzept die einzuhaltenden Randbedingungen für die verkehrliche Erschließung?
- Ist die Auswahl der Vertiefungen der Bedeutung des Problemgegenstandes angemessen und nachvollziehbar?
- Ist die Konzeption entwicklungsträchtig und in einem angemessenen Zeitrahmen stufenweise realisierungsfähig?
- Sind mögliche Probleme in Bezug auf die zeitlichen Abläufe wichtiger Maßnahmen angemessen dargestellt und die planerische Argumentation nachvollziehbar?
- Gibt es verfolgenswerte Ansätze, die sich unmittelbar im weiteren Planungsprozess verwerten ließen?

Im Vordergrund der Aufgabenstellung stehen deshalb die Erarbeitung von Konzeptionen, die die Unterbringung der Nutzungen und der Baukubaturen und nicht ihre detaillierte architektonische Ausformung aufzeigen. Diese Aspekte einer möglichen Begutachtung sind nicht abschließend.

4 Exemplarische Verdeutlichung

Beteiligte Akteure, zeit- licher Ablauf und Kosten

An Testplanungen sind üblicherweise folgende Akteure beteiligt:

- Entwurfsgruppen (mindestens zwei, besser drei)
- Verfahrensbetreuung (ein bis zwei Mitglieder, auch als planerische Reserve)
- Beurteilungsgremium als Begleitgruppe (5-10 Personen)

Für die Qualität der Ergebnisse ist es wichtig, den Teams durch zwei Werkstattgespräche (im Abstand von ungefähr 4-6 Wochen) Anlässe für den Diskurs erkundeter Fragen und zur Darstellung von Zwischenergebnissen zu schaffen. Zur Vorbereitung von Testplanungen gehört vor allem die Formulierung der Aufgabenstellung. Sie sollte auf Erkundungen der jeweiligen Problem- und Konfliktumfelder sowie Augenscheinnehmungen wichtiger räumlicher Gebiete basieren. Eine Testplanung dauert inklusive Vor- und Nachbereitung etwa 6 Monate. Ein beispielhafter Ablauf beinhaltet:

- Erarbeitung der Aufgabenstellung (1 Personenmonat)
- Ausgabe der Aufgabenstellung
- Bearbeitung durch die Teams (je Team 0,5-1 PM auf 4-6 Wochen)
- Erstes Werkstattgespräch mit Begleitgruppe
- Weiterbearbeitung durch die Teams (je Team 0,5-1 PM auf 4-6 Wochen)
- Zweites Werkstattgespräch mit Begleitgruppe
- Ausarbeitung der Ergebnisse (je Team 0,5-1 PM auf 4-6 Wochen)
- Schlusspräsentation
- Auswertung der Ergebnisse (1 PM).

Rechnet man einen weiteren Personenmonat für die Begleitgruppe, so ergibt sich ein Zeitaufwand in Höhe von sechs bis zehn Personenmonaten. Eine Kommune könnte einen Großteil dieser Kosten durch Eigenleistungen kompensieren (Zusammenstellung Unterlagen, eigene Teams, Besetzung Begleitgruppe, Auswertung, etc.).

Fazit

Das Ziel von Testplanungen ist die Klärung und Durchleuchtung komplexer Planungsaufgaben. Testplanungen können eingesetzt werden, um:

- grundsätzliche Lösungsansätze exemplarisch im Raum zu testen,
- Leitbilder für eine gewünschte zukünftige Entwicklung zu entwickeln und zu prüfen,
- die Umsetzbarkeit von Nutzungsansprüchen auf zur Verfügung stehenden Arealen zu prüfen,
- die Bandbreite der möglichen Lösungen und die Randbedingungen für nachgeschaltete (formelle) Verfahren zu erkunden,
- Konflikte und kritische Umstände zu erkunden und
- nicht umsetzbare Varianten qualifiziert zu verwerfen.

Testplanungen eignen sich vor allem in der Erkundungs- und Vertiefungsphase von Klärungsprozessen. Dies hängt damit zusammen, dass in abschließenden Phasen große Widerstände gegen ein erneutes Öffnen von Problemsituationen, wie dies durch Testplanungen erreicht werden kann, zu erwarten sind. Andererseits zeigen Erfahrungen bei

abgeschlossenen Testplanungen, dass diese durchaus dafür geeignet sind, bei weit fortgeschrittenen Planungen ignorierte Rahmenbedingungen und Erkenntnisse wieder in die Arena zu werfen und neu zu beleuchten.

Auch wenn es sich um ein informelles Verfahren handelt, sollen damit formelle Wettbewerbe im Sinne der GRW nicht zwangsläufig ersetzt werden. Der Aufwand von Testplanungen ist gemessen an den erzielbaren Resultaten gegenüber traditionellen Wettbewerben geringer. Dies betrifft die Vorbereitung von Testplanungen, die innerhalb weniger Wochen erledigt werden kann, vor allem aber eine weitgehend autonome Gestaltbarkeit von Testplanungen gegenüber Verfahren, bei denen Formalia zu beachten sind, die häufig zu zeit- und kostenintensiven Prozeduren führen. Dies spricht nicht gegen den Einsatz traditioneller Wettbewerbsverfahren. Im Gegenteil, das Vorschalten von weniger aufwendigen «informellen» Verfahren ist für Wettbewerbe von Vorteil, weil zu bearbeitende Probleme «durchsichtiger» geworden sind und die Qualität von Aufgabenstellungen traditioneller Wettbewerbsverfahren verbessern könnten.

4.2.2 Das Fallbeispiel „Wasserwerk“ (Bearbeitungszeitraum Oktober 2001 - Januar 2002)

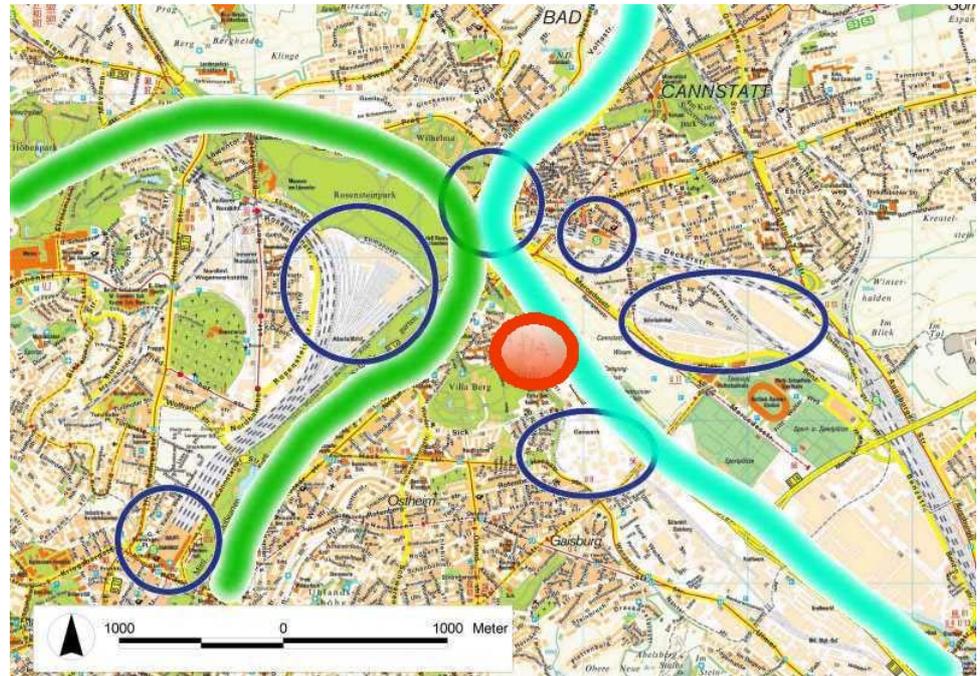
Kurzbeschreibung des Areals

Das Neckarwasserwerk Berg (NBS Nr. 503) in der Poststraße wird von der NWS AG nicht mehr zur Wassergewinnung benötigt. Auf rund sieben Hektar beherbergt das Areal Seminar- und Lagergebäuden sowie diverse Anlagen zur Trinkwassergewinnung. Vom Neckar getrennt wird das Wasserwerk durch die Bundesstraße 10 (Uferstraße), die nördlich des Wasserwerks überbaut ist. Südöstlich an das Areal angrenzend besteht eine lichtsignalgeregelte Zufahrtsmöglichkeit zur B 10. In 10 bis 15 Minuten Fußweg lassen sich U-Bahn-/Tramm-Stationen (Haltestellen Mercedesstr. und Mineralbäder) sowie über den Berger Steg der S-Bahnhof Bad Cannstatt (teilweise mit Fernbahnanschluss) erreichen. Westlich des Wasserwerks liegen weitere Areale (NBS Nr. 508) mit unbekannter Nutzung unterhalb einer Hangbebauung.

Oktober 2002



4 Exemplarische Verdeutlichung



Die in der vorangehenden Grafik rot unterlegten Areale werden umrandet von den zu entwickelnden Flächen des Güterbahnhofs Bad Cannstatt im Osten, des Gaswerksareal im Süden und der Stuttgart 21-Fläche Nordbahnhof im Westen. Nördlich davon zieht sich als Teil des „Grünen U“ ein Grünzug von der Wilhelma über den Rosensteintpark bis zu den Mineralbädern, der aber nicht weitergeführt wird. Am Neckarknie mit der neu zu gestaltenden Verkehrssituation berühren sich das „Grüne U“ und der Neckar. Der Hauptbahnhof ist Luftlinie etwa 2.500 Meter entfernt. Im Rahmen der Olympiabewerbung handelt es sich bei den Arealen um Vorbehaltsflächen, zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Aufgabenstellung war im Zusammenhang mit einer möglichen Überbauung der B 10 und Neubau eines Neckarsteges auf dem Gelände des Wasserwerkes die Olympiaschwimmhalle angedacht.

Anforderungen

Zentrale Aufgabe der Teams ist es, ein schrittweise entwicklungsfähiges, modular aufgebautes Konzept für die Areale zu entwickeln. Bei einer sorgfältigen Einbettung in das Umfeld können aber auch Impulse über das eigentliche Areal hinaus aufgezeigt werden. Insbesondere die Fragestellung der Entwicklung Stuttgarts hin zum Neckar ist ein zentraler Gegenstand der Bearbeitung. Die Aufgabe der Teams besteht also darin, von leitenden Gedanken der Problemlösung zu konzeptionellen Vorstellungen für das Gesamtareal zu gelangen und einen für das Team elementaren Baustein auf seine Tragfähigkeit und Realisierungsträchtigkeit zu überprüfen.

Dazu ist ein Arbeiten in verschiedenen Ebenen und Maßstäben erforderlich (z.B. übergeordnete Ebene 1:5.000/10.000, Konzeptebene 1:2.000/1.000 und Maßstab 1:500 für die Vertiefungsebene).

4 Exemplarische Verdeutlichung

Den Teams stand via Internet ein zentraler Informationsraum bereitgestellt. Dort fanden sich neben den benötigten digitalen Unterlagen wie Luftbild oder Stadtkarte auch Bilder und Videosequenzen. So zum Beispiel ein Panoramabild des oberhalb gelegenen Höhenweges mit Blick Richtung Cannstatter Wasen oder auch direkt vom Gelände wie denkmalgeschützte Bauten (links) und Detailaufnahmen (Mitte) oder vom benachbarten Areal 508.



Die einzelnen Ergebnisse der Testplanungen sollen für die drei Maßstabebenen direkt gegenübergestellt werden. Es handelt sich dabei um Auszüge der Arbeiten.

Ergebnisse der Testplanungen, Stand Oktober 2001

Übersichtsebene

Bei der Bearbeitung der Übersichtsebene sollen die Hemmnisse und Potenziale im Umfeld des zu untersuchenden Areals berücksichtigt werden. Die Frage, was in der „Nachbarschaft“ an Umbrüchen anstehen könnte, galt es ebenso zu thematisieren wie Fragen zur Verkehrssituation und Freiraumplanung.

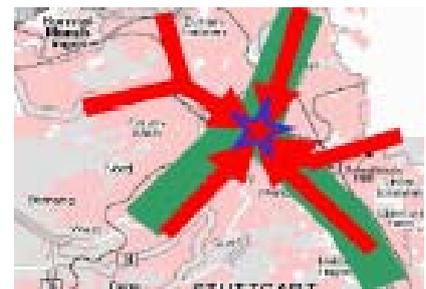
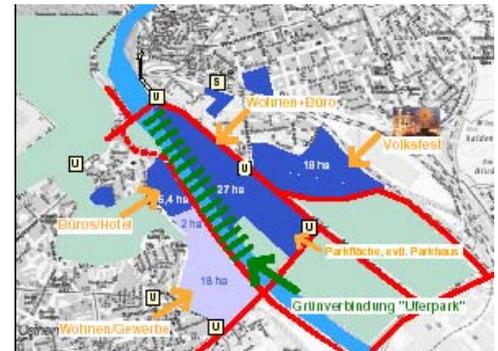
Team 1:
Elgendy, Dahm,
Wilske
(Uni KA, ISL)

Dieses Team setzt als Maximen an:

- Stadtentwicklung hin zum Neckar
- Vernetzung und Ergänzung vorhandener Grünzüge
- Schaffung attraktiver, city-naher Wohn- und Gewerbeflächen.

Hierbei wird sogar eine Verlagerung des Wasenfestes auf das Güterbahnhofsgelände erwogen, um so

- die direkte Uferlage
- die sonnige Südwestlage
- den Blick zum Neckar und zum Park der Villa Berg sowie
- die fußläufige Entfernung zu Wilhelma und Mineralbäder



des jetzigen Wasengeländes besser für Wohnen und Büro nutzen zu können. Als Hauptthemnis wird die verkehrliche Situation im Umfeld genannt, da sich hier der Schnittpunkt wichtiger Verkehrsverbindungen befindet.

Team 2:
Heller, Tusch,
Kretz
(Uni KA, ISL)

Der Schwerpunkt lag bei dieser Betrachtung auf den Anforderungen an eine „Neue Grüne Adresse am Neckar“. Unter dem Thema „Wohnen und Arbeiten am Park“ sollte das Wasengelände weiterhin für das Volksfest zur Verfügung stehen, aber als Stadt-raum ganzjährig zur Verfügung stehen. Hierzu bedient man sich einer robusten multifunktionalen grünen Mitte, mit einem durchlässigen park-artigen Ufer.



Durch „Grüne Brücken“ soll dieser Bereich mit dem Uferpark links des Neckars verbunden werden. Dieser ist geprägt von urbanen Siedlungsbausteinen, die überwiegend für Wohnen aber auch für Arbeiten ausgelegt sind. Er zieht sich von den Mineralbädern bis gegebenenfalls sogar zur L 1014. Auch hier wird als maßgebliches Hemmnis die Emissionen der B10/B14 genannt.

Der südwestliche bzw. nordöstliche Abschluss wird als Stadtkante Nord und Süd bezeichnet, die sich als kleinteilige, städtisch geprägte Blockrandbebauung in Mischnutzung darstellt mit Ausrichtung zum Flussraum.

4 Exemplarische Verdeutlichung

Team 3: Roth, Schramm (Kommunalentwicklung)

Dieses Team geht von folgenden Prämissen aus:

- Wasen bleibt als Festwiese erhalten
- Das Gaswerkgelände steht langfristig nicht zur Verfügung
- Eine Überdeckung bzw. Untertunnelung der B10 ist aus Kostengründen für einen überschaubaren Zeitraum unrealistisch.

Demzufolge gilt es die Potenziale des Untersuchungsgebietes, nämlich die Nähe zu den Mineralbädern, zum Park der Villa Berg (s. nebenstehendes Grünkonzept), sowie die gute verkehrliche Erschließung über B10 und Stadtbahnnahe hervorzuheben. Als Hemmnisse für eine Entwicklung wurden benannt:



- Städtebauliche Randlage/ Insellage
- Olympiavorbehalt
- Verkehrsaufkommen B10
- Image und Sozialstruktur der Wohnbebauung Raitelsberg
- Lage der Mineralquellen und Grundwassersituation.

Das Nutzungskonzept sollte demzufolge eine Wohnbebauung mit einem Büro-Riegel zur B10 und dem NWS-Gelände vorsehen.

Konzeptebene

Die Bearbeitung der Konzeptebene bedeutet die direkte Auseinandersetzung mit dem Areal selbst. Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der Übersichtsebene sollen Nutzungsmöglichkeiten diskutiert, quantifiziert und ggfls. qualifiziert verworfen werden. Allen drei Teams ist gemeinsam, dass

- die Areale in Etappen entwickelt werden können und
- im südlichen Teil des Wasserwerkareals die Olympiaschwimmhalle platziert werden könnte.

Team 1:
Elgandy, Dahm,
Wilske
(Uni KA, ISL)

Dieses Team empfiehlt aufgrund der Nähe zum Leuzebad und der in Stuttgart fehlenden Hotelbetten im gehobenen Segment im nördlichen Teil (Fläche A) den Bau eines Hotels. Für die Flächen B1-C2 ist Büronutzung vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Bebauung zwei Jahre nach Ankauf durch die Stadt beginnen könnte. Nach Realisierung aller Teilflächen stünden 87.000 m² BGF zur Verfügung. Ein Teil der Bebauung erfolgt in der +1 Ebene und ermöglicht dabei neben Blickbeziehungen zum Neckar auch die Schaffung von Parkständen unter den Gebäuden.



Bebauung von Teilgebieten

	Fläche [qm]	BGF [qm]	GF Z	Z	Nutzung	Bemerkung
A	10.000	13.000	1,3	5+1	Hotel	
B1	12.500	25.000	2,0	5+1	Büros	
B2	12.000	22.500	2,0	5+1	Büros	
C1	10.000	19.000	2,0	5+1	Büros	Alternativ: Schwimmhalle
C2	4.000	7.500	2,0	5+1	Büros	
Gesamt	48.500	87.000				



Team 2:
Heller, Tutsch,
Kretz
(Uni KA, ISL)

Auch bei diesem Team spiegelt sich die Nähe zum Mineralbad Leuze in der Planung wieder. Im nördlichen Bereich ist hier eine Einrichtung für Seniorenwohnen vorgesehen. Als weitere Bausteine für das neue gemischte Quartier entsteht eine Adresse für Wohnen und Arbeiten sowie einem vollständig neu zu entwickelnden Karree für verschiedene Formen und Größenordnungen des Wohnens.



Durch die zweigeschossige Bebauung entstünden knapp 50.000 m² BGF. Während robustere Nutzungen wie Gewerbeeinrichtungen und Büros sparsam und arrondierend eingesetzt werden, hat der Wohnungsbau den Vorrang.

4 Exemplarische Verdeutlichung

Team 3: Roth, Schramm (Kommunalentwicklung)

Dieses Konzept sieht seinen Schwerpunkt in der Erweiterung des Stadtteils Berg und die Einbettung der Grünverbindung Villa Berg-Mineralbäder. Während die Teilfläche A eine gemischte Nutzung aufweist, wird für die anderen beiden Teilflächen je eine Büro- und Wohnnutzung vorgesehen. Insgesamt könnten so fast 70.000 m² BGF realisiert werden. Bei diesem Konzept würden 320 Wohnungen für 950 Einwohner geschaffen.



Bei ebenfalls entstehenden 950 Arbeitsplätzen wird von einem Stellplatzbedarf für 300 Fahrzeuge ausgegangen. Bei zwei- bis viergeschossiger Bebauung werden als Wohntypen vor allem Stadthäuser und Reihenhäuser genannt.

Detailebene

Team 1: Elgendy, Dahm, Wilske (Uni KA, ISL)

Dieses Team untersuchte die Möglichkeit, die B10/14 im nördlichen Teil abzusenken. Ausgehend von einem Kostensatz von 50.000 € je laufender Meter und einer zu überdeckenden Länge von 250 Meter wurden anfallende Kosten in Höhe von 13 Mio. € geschätzt. Dies erscheint angesichts der anfallenden Hochbaukosten vertretbar, zumal auch bereits im Rahmen der Olympiaplanung eine Teilüberdeckung vorgesehen war. Eine komplette Tunnelführung oder gar eine Verlagerung der B10/14 wurden qualifiziert verworfen. Einzig der große Wasserbehälter der vom NWS-Areal teilweise unter die B10 ragt, muss verlegt werden. Hierfür werden Kosten in Höhe von 1,5 Mio. € angesetzt.



Durch die Absenkung der B10/14 werden die Rampenübergänge harmonischer und erlauben im Hinblick auf eine mögliche Entwicklung des Gaswerksareals eine Weiterführung in Tieflage.



4 Exemplarische Verdeutlichung

4.2.3 Fazit

Das Ergebnis dokumentiert den Wert von Testplanungen. Wurde die Wasserwerksfläche aufgrund ihrer Nähe zur B10/B14 oft als „Kümmmerfläche“ bezeichnet, auf der man zur Not noch ein Schwimmstadion platzieren könnte, zeigten die Testplanungen unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten auf dem Areal selbst und im Kontext zum Umfeld auf. Das Arbeiten mit mehreren Teams in Konkurrenz resultierte in drei unterschiedlichen Entwicklungskonzepten, die alle in sich schlüssig sind.

Durch das Einbetten in eine Übersichtsebene wurde deutlich, dass eine Aktivierung des Areals ohne Berücksichtigung der Randbedingungen und der umliegenden Potenziale der Gesamtentwicklung des Neckarraumes durchaus hinderlich sein kann. Neben den verkehrlichen Aspekten und der Einbindung in Grünzüge spielte dabei die Frage der Nutzung des Cannstatter Wasengeländes eine zentrale Rolle. Eine Verlagerung des Wasenfestes, das seinen Ursprung nicht auf dem jetzigen Standort hatte, wurde ebenso diskutiert wie eine verstärkte robuste Durchgrünung, die ein Weiterbestehen des Volksfestes ermöglicht.

Aber auch die Detailsbene zeigt Potenziale und Hemmnisse. Aus Investorensicht rechnet sich eine Tieferlegung oder Überdeckung der B10/B14 nicht, so dass sich bspw. die Frage an Verwaltung und Politik stellt, ob man bereit ist, für eine Entwicklung von Stuttgart zum Neckar hin, die Kosten dafür mitzutragen.

Selbst die Konzeptebene für das Areal zeigt unterschiedlichste in Etappen realisierbare Möglichkeiten für Wohnen und Büronutzung auf. Die Idee eines Hotels in unmittelbarer Nähe der Mineralbäder und des Neckars findet sich zwischenzeitlich auch in weiteren Untersuchungen zum Wasserwerksareal wieder.

Das Instrument Testplanung hat sich für das Wasserwerksareal bewährt. Testplanungen sind sicherlich nicht das Allheilmittel bei der Erkundung und Entwicklung von Bauflächenpotenzialen. Aber durch den Vergleich mit „städtebaulichen Probebohrungen“ wird deutlich, dass es bei Testplanungen um ein Ausloten von Möglichkeiten in Konkurrenz, um das Erkennen von Randbedingungen und Konflikten geht. Sie bieten Anlässe für den Austausch von Wissen und Erfahrungen sowie eine Hilfestellung bei Konzentrationsentscheiden. Testplanungen sollen nicht die einzig wahre Lösung hervorbringen, sondern mit einem zeitlich beschränkten Aufwand Lösungsansätze für eine Übersichts-, Konzept- und Vertiefungsebene entwickeln. Bei einem geschätzten finanziellen Aufwand von 70.000 € bedeutet dies für ein Areal von rund 7 Hektar eine „Verteuerung“ des Bodenpreises um 1 €/m² aufgrund dieser Vorplanungen. Als Gegenleistung finden sich Konzepte, mit denen man an Investoren unterschiedlichster Ausrichtung (Wohnen, Büro, Sonderbauten) herantreten kann.

4.3 Das Instrument „Vorstudien“

4.3.1 Vorgehensweise

Um einen differenzierten Einblick über die Hemmnisse und Ursachen zu erhalten, die die Aktivierung untergenutzter Flächen verhindern, sollten zehn Beispielstandorte exemplarisch untersucht werden. Im Rahmen von Vorstudien für ausgewählten Flächen werden die standortbezogenen Rahmenbedingungen und der jeweilige Handlungsbedarf ermittelt. Darüber hinaus werden Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise und zum Einsatz des erforderlichen Instrumentariums unterbreitet. Die erarbeiteten Strategien und Konzepte zur Aktivierung der Bauflächenpotenziale werden dabei umgesetzt und auf ihre Praxistauglichkeit getestet.

Die ausgewählten Standorte sollten einen möglichst repräsentativen Querschnitt der erfassten Flächenpotenziale in der Landeshauptstadt Stuttgart repräsentieren. Die Auswahl erfolgte deshalb in mehreren Stufen und wurde zwischen den beteiligten Ämtern, der Universität Karlsruhe und der Kommunalentwicklung abgestimmt. Zur Auswahl der Standorte wurden folgende Kriterien herangezogen:

Kriterien zur Auswahl der Standorte

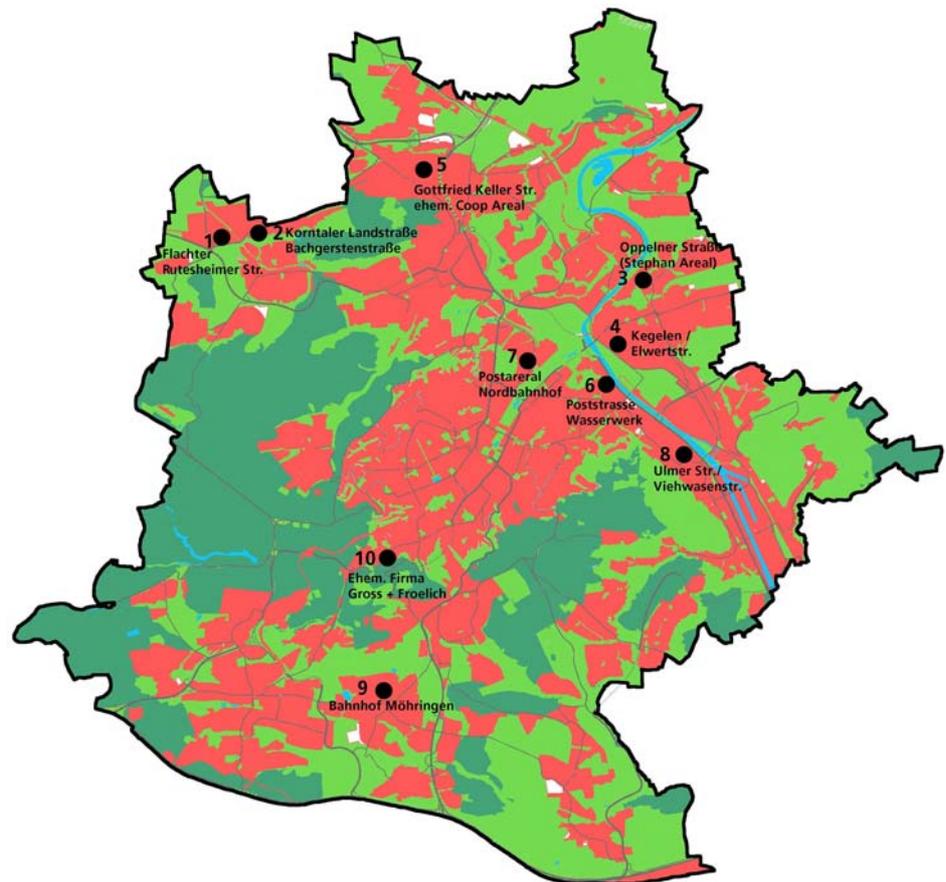
Flächenpotenziale	Flächen, auf denen die Nutzung nach Art und Umfang deutlich hinter den bau- und planungsrechtlichen Möglichkeiten zurückbleibt und nicht mehr benötigte Teil- oder Reserveflächen Mindestgröße 2.000 qm Geschoßfläche	
Vorauswahl (36 Standorte)	Standorte, für die eine Beschleunigung der Wiedernutzung insbesondere aus städtebaulichen Gründen besonders erwünscht ist. Standorte, für die eine Vorstudie im Rahmen von NBS neue Impulse geben könnte. Repräsentative Auswahl von Einzelstandorten / Standortbereichen Leichte / schwere Fälle	
Engere Auswahl (15 Standorte)	Bedeutung für die Stadtentwicklung Mobilisierbarkeit Laufende Projektentwicklung	
Auswahl (10 Standorte)	Flächentyp II (brachliegende Grundstücke)	4 Standorte
	Flächentyp III (untergenutzte Grundstücke)	4 Standorte
	Flächentyp IV (Bahngelände)	2 Standorte
	Unbeplante Gebiete	5 Standorte
	Gescheiterte Projektentwicklung	3 Standorte
	Direkter S-Bahn-Anschluß	2 Standorte
	Mischnutzung Wohnen/ Dienstleistungen	5 Standorte
	Mischnutzung Gewerbe/ Dienstleistungen	5 Standorte

Anhand dieser Kriterien wurden zehn Standorte ausgewählt, die von der Kommunalentwicklung zwischen Dezember 2001 und Juni 2002 detailliert untersucht wurden.

4 Exemplarische Verdeutlichung

Stadtbezirk	Standort	NBS Nummer	Flächen- typ
Weilimdorf	Flachten/Rutesheimer Str.	516,517,518,519,520	III
	Korntaler Landstr./Bachgerstenstr.	525,526,527	III
Bad Cannstatt	Oppelner Str./Stephan Areal	48,47	II
	Kegelen/Elwertstr.	50	III
Zuffenhausen	Gottfried Keller Str./ehem. Coop Areal	32,33,38	II
Ost	Poststr. Wasserwerk	503,508	V
Nord	Postareal Nordbahnhof	626	III
Wangen	Wangener/Ulmer Str.	65,66-69,642	III
Möhringen	Bahnhof Möhringen	88	V
Süd	Ehem. Fa. Gross und Froelich	501	II

In einem ersten Schritt wurden die der Stadtverwaltung vorliegenden Informationen ausgewertet und mit den zuständigen Stellen im Stadtplanungsamt und der Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung Gespräche zu den jeweiligen Rahmenbedingungen geführt.



In einem zweiten Schritt wurde mit den jeweiligen Eigentümern der Flächen Kontakt aufgenommen und Vor-Ort die Probleme und Hemmnisse, die bislang eine Aktivierung verhindert haben, erörtert. Auf Grundlage der gewonnenen Kenntnisse zu den Einzelstandorten wurden Nutzungskonzepte und städtebauliche Vorüberlegungen erarbeitet. Die vorgeschlagenen Nutzungskonzepte wurden dabei hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Plausibilität geprüft und es wurden die notwendigen Voraussetzungen zur Aktivierung der Flächen ermittelt. Abschließend wurden für alle Standorte Strategien zum weiteren Vorgehen vorgeschlagen.

4.3.2 Ergebnisse der Vorstudien für 10 ausgewählte Standorte (Kurzfassungen)

Die Vorstudien wurden zwischen **Juli 2002 und Oktober 2002** mit der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart abgestimmt.

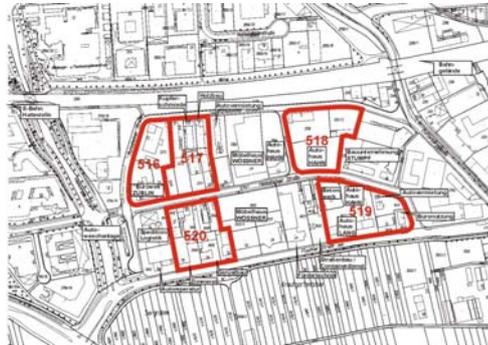
Die Vorstudien beinhalten

- einen Steckbrief (Kurzübersicht zum Standort)
- Allgemeine Angaben (Lage und Größe, Nutzung, Planungsrecht, Bodenpreis, Entwicklungen)
- Darstellungen zu den Hemmnissen und Fragestellungen
- Bewertungen zum Standortpotenzial
- Vorschläge zu Nutzungszielen und zum städtebaulichen Konzept
- Aussagen zu den Voraussetzungen und zur wirtschaftlichen Plausibilität
- Empfehlungen zum weiteren Vorgehen (Strategie)

Die Ergebnisse der Standortuntersuchungen sind im folgenden als Kurzfassung wiedergegeben.

Eine ausführliche Darstellung findet sich in Band 2 des Schlussberichts zum Projekt Nachhaltiges Baufächenmanagement Stuttgart.

4 Exemplarische Verdeutlichung

LAGEPLAN**LUFTBILD****Standort 1: Flachter / Rutesheimer Straße****LAGE**

NBS-Nr.: 516, 517, 518, 519, 520

Stadtbezirk: Weilimdorf

Straße: Flachter Straße/Rutesheimer Straße,
Heimsheimer Straße**KENNZIFFERN**

Grundstücksflächen: 41.100 qm

Realisierbare
Geschossfläche: --Mögliche
Wohneinheiten: 0

Planungsrecht: B-Plan aus dem Jahr 1996, G im FNP

Eigentümer: Fa. Wössner, Autohaus Lang, Firma Godel, Baufirma Strauch etc.

Bodenrichtwert
(€/qm): 200 (Gewerbe), 350 (Büronutzungen)**HEMNMISSE**

- Fehlende Ersatzfläche
- Hohe Verlagerungskosten
- Eigentumsverhältnisse
- Fehlendes Gesamtkonzept, großräumige Betrachtung des Gewerbe-standortes Weilimdorf ist erforderlich
- Verlagerung von Kleinbetrieben
- Betriebsverlagerungen ohne zusätzliche Anreize wirtschaftlich nicht tragfähig

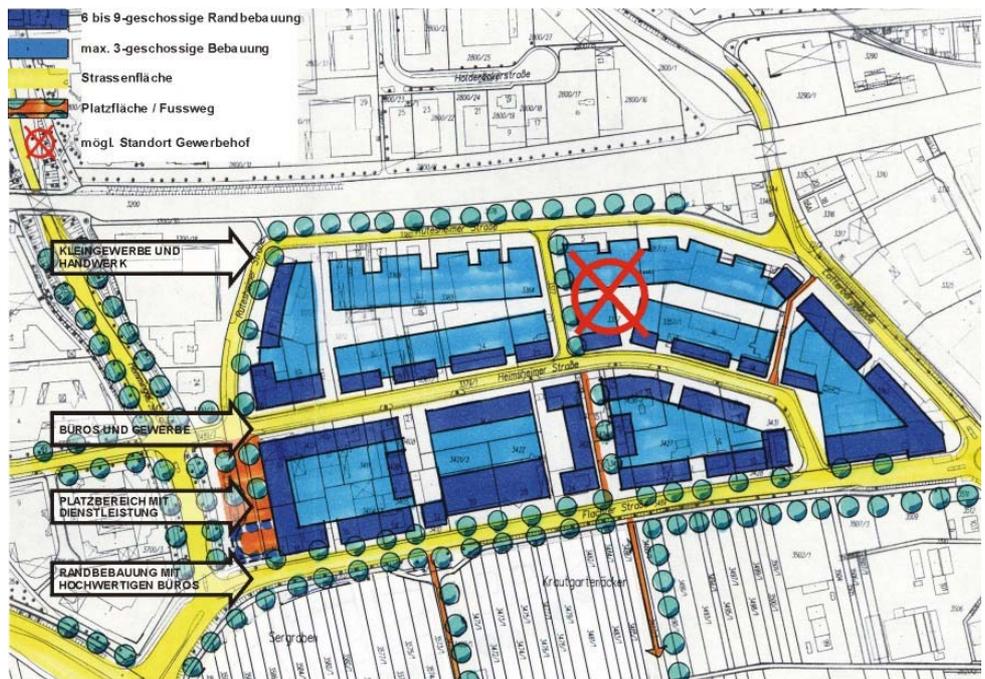
**STANDORT-
POTENZIALE /
ENTWICKLUNGEN****STAND:
OKTOBER 2002**

- Optimale Anbindung Straßen- und Schienennetz
- Hohe Standortqualität / Vermarktungsmöglichkeiten
- B-Plan erlaubt hohe Nutzungsdichte
- Am Standort 516 mehrere Anfragen für höherwertige Nutzung, Hotels und Einzelhandel wurden abgelehnt, Nutzungskonzept/Bebauungskonzept wird gegenwärtig überarbeitet,
- Durch Neuordnung und Umsetzung der Kleinbetriebe z.B. in Handwerker / Gewerbehöfe entsteht großes zusätzliches Entwicklungspotenzial
- Zusätzliche Potenziale durch die Aufgabe Möbelhaus Wössner

NUTZUNGSZIELE/ STÄDTE- BAULICHES KONZEPT

- Pendant zum „Mittleren Pfad“ im Bereich Flachter Straße
- Städtebauliche Dominante wünschenswert, attraktiver Auftakt/Eingang
- Kleingewerbe/Handwerk an der Rutesheimer Straße
- im Bereich „Waschstraße“ Umgestaltung Platzbereich mit Dienstleistungen
- Verbesserung Infrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie)
- Errichtung eines Gewerbehofes

Mögliche Städtebauliche Entwicklung (Stand: Oktober 2002)



STRATEGIE

- Klärung der personellen Zuständigkeit und Projektdefinition
- Großräumige Betrachtung für das gesamte Gewerbegebietes Weilimdorf im Rahmen einer Zukunftsoffensive
- Aufzeigen von städtebaulichen Entwicklungschancen und von branchen- und vermarktungsbezogenen Perspektiven
- Einbindung der örtlichen Unternehmen
- Offensives Standortmarketing

Jahr	2003	2004	2005	2006
Projektvorbereitung „Zukunftsoffensive Weilimdorf“	■			
Projektdurchführung „Zukunftsoffensive Gewerbegebiet Weilimdorf“	■	■		
Schlussbericht / Beschluss des Gemeinderates		■		
Umsetzung			■	■

4 Exemplarische Verdeutlichung

LAGEPLAN

LUFTBILD



LAGE

NBS-Nr.:

525, 526, 527

Stadtbezirk:

Weilimdorf

Straße:

Bachgerstenstraße, Korntaler Landstraße



KENNZIFFERN

Grundstücksfläche:

37.259 qm

Realisierbare

Geschosßfläche:

68.000 qm

Mögliche

Wohneinheiten:

0

Planungsrecht:

Altes Gewerbegebiet, Veränderungssperre, B-Plan liegt als Entwurf vor, Satzungsbeschluss voraussichtlich Mitte 2003, G im FNP

Eigentümer:

LAVA-Lackfabrik, Kühler Behr, diverse private Eigentümer

Bodenrichtwert

(€/qm):

200 (Gewerbe)

HEMNMISSE

- Preisvorstellungen der Eigentümer
- Altlasten (Kostenvoranschlag 4,0 Mio. €, Sanierungsdauer ca. 10 Jahre)
- Hohe Verlagerungskosten
- Geringe Mitwirkungsbereitschaft
- Eingeschränkte gewerbliche Nutzung (benachbarte Wohnbebauung)
- Langfristige Vermietung von Teilflächen
- Keine wirtschaftlich tragfähige Nutzung aufgrund der vorhandenen Altlasten, Aktivierung ist ohne öffentliche Förderung auszuschließen

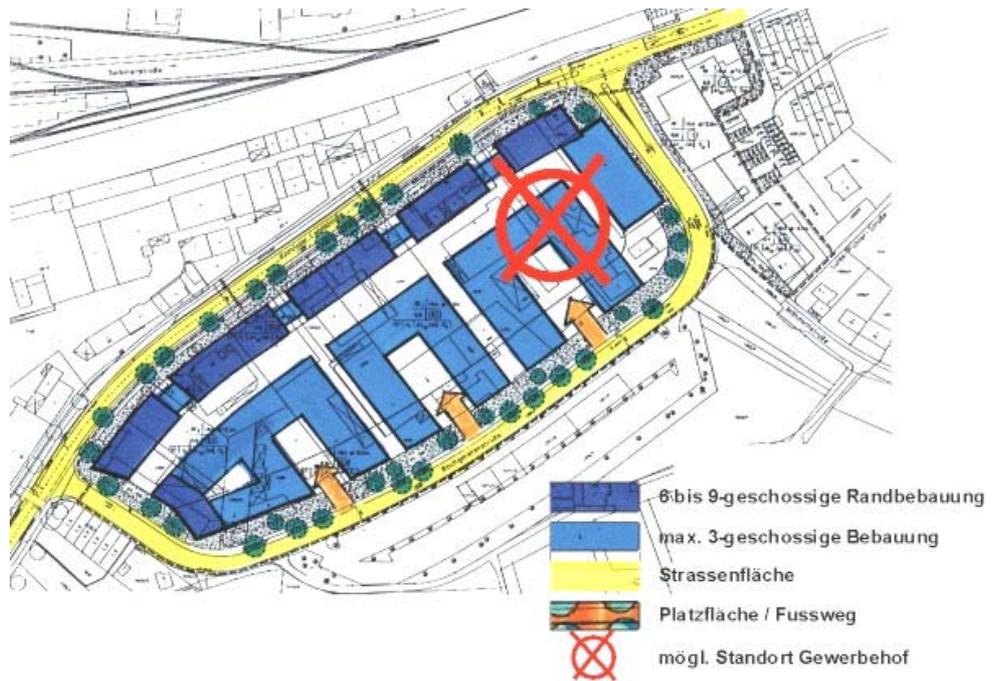
STANDORT-
POTENZIALE /
ENTWICKLUNGENSTAND:
OKTOBER 2002

- B-Plan lässt eine erhebliche Nachverdichtung zu
- Relativ gute Anbindung an die A 81 (Anschlussstelle Feuerbach)
- Nähe S-Bahn-Stationen Korntal und Feuerbach
- Fehlende Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe/Kleinbetriebe im Nordosten der Landeshauptstadt
- Interessanter Standort für Einzelhandel, Bauvoranfrage großflächiger Einzelhandel liegt vor
- Für Wohnnutzung ungeeignet (erhebliche Emissionen)
- Aufkauf durch die Landeshauptstadt Ende der 90er Jahre ist gescheitert
- Veräußerung an einen Investor ist u.a. aufgrund der Altlastenproblematik nicht zustande gekommen
- Schlüsselgrundstück ist langfristig vermietet
- Bauantrag Ready-Mix wurde nicht umgesetzt

NUTZUNGSZIELE/ STÄDTE- BAULICHES KONZEPT

- Mischnutzung von Gewerbe und Dienstleistungen/Büronutzung
- Blockrandbebauung entlang Korntaler Landstraße mit Büronutzungen
- Kleinbetriebe/Handwerksbetriebe im rückwärtigen Bereich
- Flexible Erschließung von der Bachgeratenstraße
- Errichtung eines Handwerkerhofes
- Beseitigung der Altlast

Mögliche Städtebauliche Entwicklung (Stand: Oktober 2002)



STRATEGIE

- Klärung der Fördermöglichkeiten/Risikobegrenzung durch Altlastenfonds
- Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes als Voraussetzung zur Genehmigung des B-Planes
- Durchführung eines zukunftsorientierten Gewerbegebietes Weilimdorf (siehe auch Standort Flachter/Rutesheimer Straße)
- Grundstückserwerb durch die Landeshauptstadt

Jahr	2003	2004	2005	2006
Erarbeitung Sanierungskonzept	■			
Bebauungsplan / Grünordnungsplan	■			
Projektvorbereitung „Zukunftsoffensive Gewerbegebiet „Weilimdorf“		■		
Projektdurchführung Zukunftsoffensive Gewerbegebiet Weilimdorf“		■		
Grundstückserwerb			■	
Umsetzung				■

4 Exemplarische Verdeutlichung

LAGEPLAN**LUFTBILD****LAGE**

NBS-Nr.: 48
 Stadtbezirk: Bad Cannstatt
 Straße: Oppelner Straße

KENNZIFFERN

Grundstücksfläche: 15.805 qm

Realisierbare
 Geschossfläche: 15.000 qm

Mögliche
 Wohneinheiten: --

Planungsrecht: Baustaffel 3 entlang Oppelner Straße, Industriegebiet (altes Recht), B-Plan für den Standort liegt als Vorentwurf vor, G im FNP

Eigentümer: Baufirma Stephan

Bodenrichtwert
 (€/qm): 200

**HEMMNISSE**

- Problematische Erschließung / ungünstige Lage im städtebaulichen Umfeld
- Schlüsselgrundstücke wurden von der Stadt nicht erworben
- Eigentumsverhältnisse
- Hohe Preisvorstellungen des Eigentümers
- Verhandlungen mit Eigentümern sind gescheitert

**STANDORT-
POTENZIALE /
ENTWICKLUNGEN**

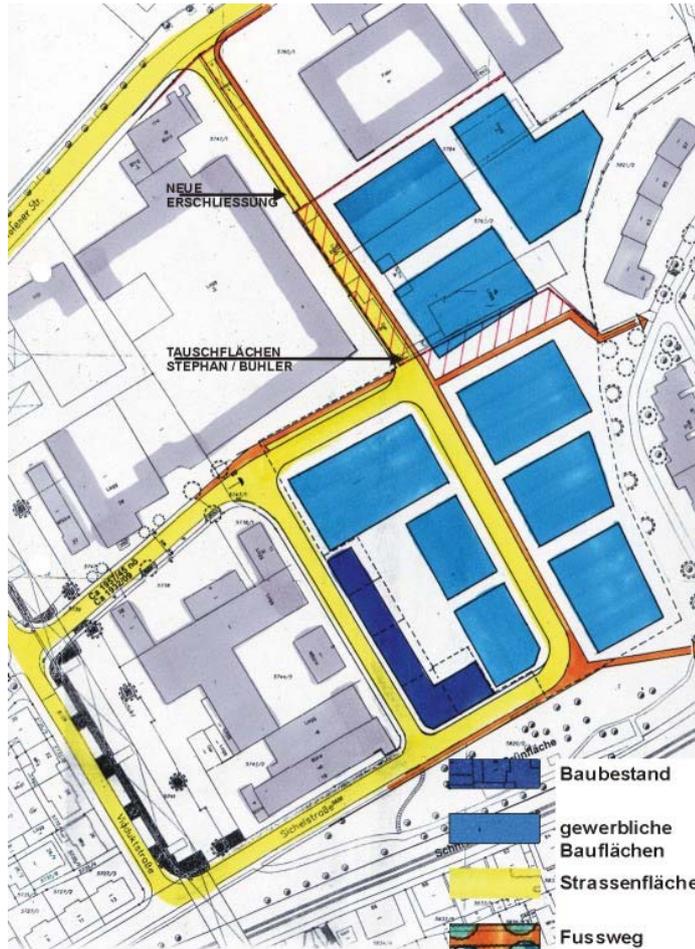
**STAND:
 OKTOBER 2002**

- Gute Anbindung an das Straßennetz (B 10) und die Stadtbahn (Stadtbahnhaltepunkt Gnesener Straße ist aufgrund der Topographie allerdings nicht direkt erreichbar)
- Geringe Entfernungen zum Kurpark und Stadtmitte Bad Cannstatt
- Nutzungsoptionen für Kleingewerbe, Einzelhandel, öffentlichen Nutzungen, Logistik
- Wohnnutzung nicht zu empfehlen
- Weitere Potenziale im Umfeld (Firma Unverzagt, Bettfedernfabrik etc.)
- Immobilienmakler wurde mit Vermarktung beauftragt, Vermarktung ist bislang v.a. an der problematischen Erschließung gescheitert, mit den beteiligten Eigentümern konnte kein Einvernehmen hergestellt werden
- Stadtplanungsamt hat Vorschläge zur Verbesserung der Erschließung ausgearbeitet

NUTZUNGSZIELE/ STÄDTEBAU- LICHES KONZEPT

- Nutzung für Kleinbetriebe/Handwerksbetriebe
- Verbesserung der Erschließung
- Verbindung zwischen Hofener Straße und der Sichelstraße
- Fußwegeverbindungen zwischen Gnesener Straße und Schmidener Straße
- Flächentausch
- Hohe Flexibilität bezüglich der Flächengröße/Zuschnitt

Mögliche Städtebauliche Entwicklung (Stand: Oktober 2002)



STRATEGIE

- Nutzungskonzept für das Gesamtareal „Cannstatt Nord“
- Verhandlungen zwischen den Eigentümern, Begleitung durch einen externen Mediator
- Erarbeitung eines B-Planes für das Gesamtgebiet
- Ggf. Entwicklung eines Gewerbehofes/Handwerkerhofes

Jahr	2003	2004	2005	2006
Projektvorbereitung / Einschaltung eines externen Projektentwicklers	■			
Verhandlungen mit den Eigentümern	■			
Erarbeitung eines B-Planes für das Gesamtgebiet		■		
Option:				
▪ Grunderwerb durch die Stadt				
▪ Projekt Handwerkerhof				
▪ Testplanung				

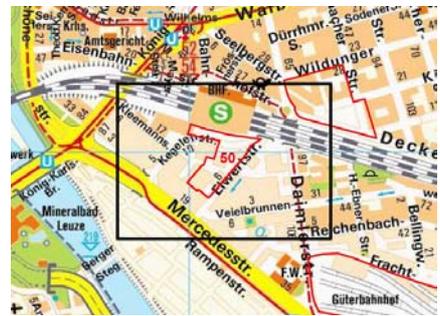
4 Exemplarische Verdeutlichung

LAGEPLAN**LUFTBILD****Standort 4: Kegelen / Elwertstraße****LAGE**

NBS-Nr.: 50
 Stadtbezirk: Bad Cannstatt
 Straße: Kegelenstraße / Elwertstraße

KENNZIFFERN

Grundstücksfläche: 14.463 qm
 Realisierbare
 Geschossfläche: 24.000 qm
 Mögliche
 Wohneinheiten: 40
 Planungsrecht: Baustaffel 3, B-Plan als Entwurf (MI), M im FNP
 Eigentümer: Stadt Stuttgart, Erbgemeinschaft Krauss
 Bodenrichtwert
 (€/qm): 460

**WIEDERNUTZUNGS-
HEMNMISSE**

- Überhöhte Preisvorstellungen
- Fehlendes Interesse der Erbgemeinschaft
- Fehlender kostengünstiger Alternativstandort
- Bebauungsplanung zu Lasten der Firma Krauss
- Fehlender wirtschaftlicher Ausgleich
- Entwidmung Bahnfläche erforderlich
- Projektentwicklung wurde von der Stadt nicht als vorrangig angesehen

**STANDORT-
POTENZIALE /
ENTWICKLUNGEN**

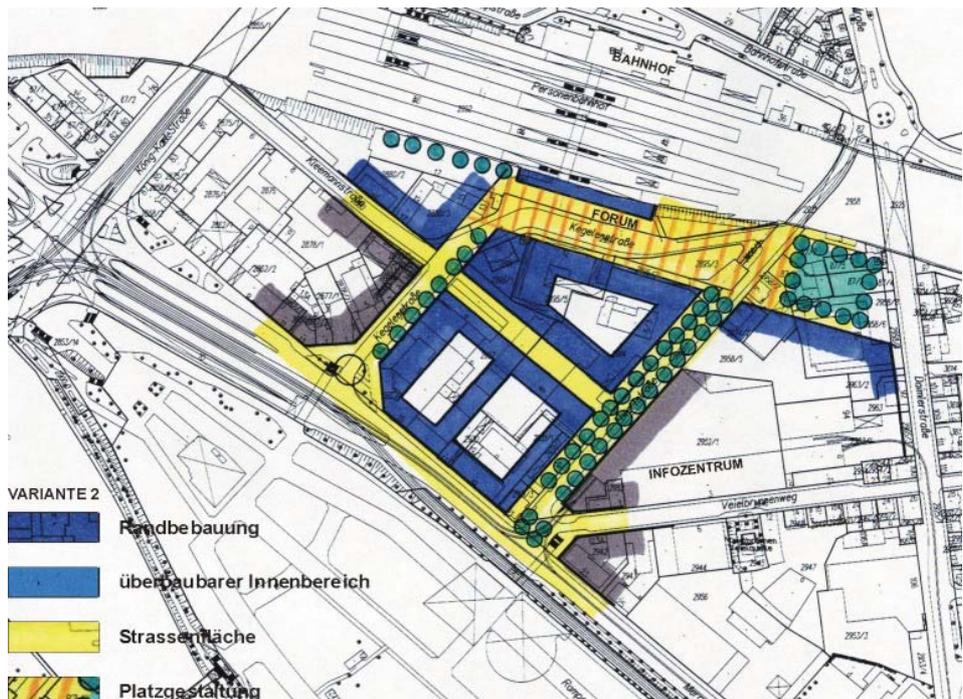
STAND:
OKTOBER 2002

- Lage in unmittelbarer Nähe S-Bahn
- Entwicklungschancen in Zusammenhang mit dem Güterbahnhofgelände (geplantes Olympisches Dorf), Zugangsfunktion zwischen Bahnhof Bad Cannstatt und Olympiagelände/Güterbahnhof
- Schaffung eines Platzbereiches (Forum) am Südausgang des Bahnhofes
- Potenziale im Umfeld: SSB-Depot
- Geeignet für höherwertige gemischte Nutzung (Büro, Handel, Wohnen, öffentliche Nutzungen)
- Rahmenplan seit 10 Jahren vorhanden
- Vorbereitende Untersuchung Veielbrunnenweg ist abgeschlossen
- B-Plan vorhanden, Rechtsverbindlichkeit steht noch aus
- Grundstückstausch auf Basis des B-Planes wurde nicht zugestimmt, da einseitig zu Lasten der ansässigen Schreinerei
- Verkaufsinteresse ist vorhanden

**NUTZUNGSZIELE/
STÄDTEBAU-
LICHES KONZEPT**

- Schaffung eines Platzbereiches am Südausgang des Bahnhofes
- Umsetzung der Planungen unabhängig von der Olympiabewerbung
- Verschwenkung der Kegelenstraße zur Elwertstraße mit einer Blockrandbebauung entlang der Kegelenstraße
- Entwicklung zu einem Wohn- und Dienstleistungsstandort
- Verlagerung des ansässigen Betriebes

Mögliche Städtebauliche Entwicklung (Stand: Oktober 2002)



STRATEGIE

- Verhandlungen zwischen den Beteiligten unter Einschaltung eines neutralen Mediators
- Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption auf Grundlage der Planungsüberlegungen im Zusammenhang mit der Olympiabewerbung
- Grundstückserwerb (Zwischenerwerb)
- Städtebaulicher Wettbewerb
- Bebauungsplan / Grünordnungsplan

Jahr	2003	2004	2005	2006
Projektvorbereitung	■			
Projektdurchführung	■	■		
Grundstückserwerb		■		
Städtebaulicher Wettbewerb		■	■	
Bebauungsplan / Grünordnungsplan			■	■
Umsetzung				■

4 Exemplarische Verdeutlichung

LAGEPLAN**LUFTBILD****Standort 5: Gottfried Keller Straße / ehemaliges Coop Areal****LAGE**

NBS-Nr.: 32, 33, 38
 Stadtbezirk: Zuffenhausen
 Straße: Gottfried-Keller-Straße, Stammheimer Straße, Schützenbühlstraße

KENNZIFFERN

Grundstücksfläche: 47.437 qm
 Realisierbare Geschoßfläche: 80.000 qm
 Mögliche Wohneinheiten: 215
 Planungsrecht: GI (altes Recht), Baustaffel 7 und 3, M im FNP
 Eigentümer: Stadt Stuttgart, diverse Eigentümer (Jaus, Tremmel etc.)
 Bodenrichtwert (€/qm): 200 - 500

**HEMNMISSE**

- Konkurrierende Nutzungen
- Angrenzende Wohnbebauung
- Unklare städtebauliche Entwicklungsziele (nach geltendem Planungsrecht Industriegebiet, im FNP und im Rahmenplan als Mischgebiet vorgesehen)
- Eigentumsverhältnisse
- Widersprechende Nutzungskonzepte (Stadt / Eigentümer)
- Denkmalschutz (ehemaliges Coop-Gebäude)

STANDORT-POTENZIALE / ENTWICKLUNGEN

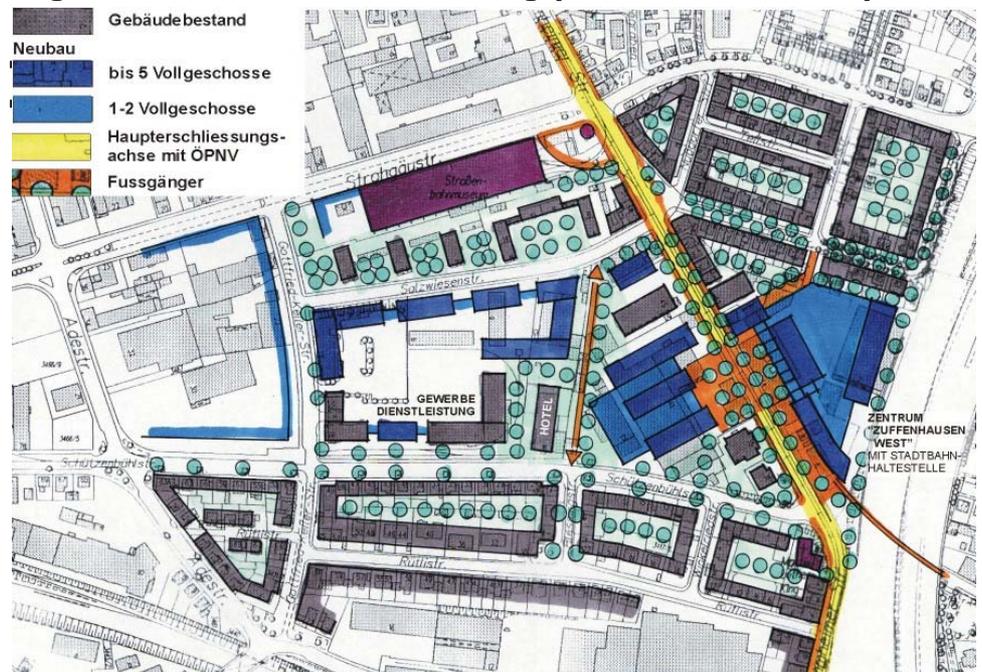
STAND:
OKTOBER 2002

- Erschließung durch den ÖPNV über die Straßenbahnlinie 15, Umstellung auf Stadtbahnbetrieb ist geplant (zusätzliche Erschließungsqualität)
- S-Bahnhaltepunkt Zuffenhausen fußläufig noch erreichbar
- Gute Anbindung an BAB 8 und B 10
- Langfristiges Potenzial durch die Zollanlage
- Standort interessant für Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen
- Für Wohnnutzungen/Produktion nicht bzw. bedingt geeignet
- Rahmenplan im Entwurf vorhanden (kerngebietstypische Mischnutzung), der Rahmenplanentwurf wird überarbeitet

**NUTZUNGSZIELE/
STÄDTEBAU-
LICHES KONZEPT**

- Für die Fläche Nr. 33 wurde Ende Februar 2002 der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan gefasst
- Art der festzusetzenden Nutzung voraussichtlich MK. Projekt Tremmel (Standort 33) sieht großflächigen Einzelhandel (3.500 - 4.000 qm VF) vor, Büros und Altenpflegeeinrichtungen (95 Plätze sowie 30 Angehörigenappartements) vor
- 07/02: Bauvoranfrage zu großflächigem Einzelhandel (2.500 qm VF) wurde zurückgezogen (Areal Jaus)
- Anlehnung der weiteren städtebaulichen Entwicklung an Variante 1 der vorliegenden Rahmenplanung
- Errichtung eines Nachbarschaftszentrums im Bereich der geplanten neuen Haltestelle
- Oberirdischer Stadtbahnhaltepunkt
- Mischnutzung (Einzelhandel/Dienstleistungen/Büronutzungen)

Mögliche Städtebauliche Entwicklung (Stand: Oktober 2002)



STRATEGIE

- Abgestimmtes Entwicklungskonzept zwischen den Beteiligten, Weiterentwicklung des Rahmenplanes
- Klärung der Realisierungschancen
- Durchführung einer Zukunftsoffensive
- Städtebauliche Wettbewerbe für Teilflächen

Jahr	2002	2003	2004	2005
Durchführung von Vorbereitenden Untersuchung	■			
Projektvorbereitung Zukunftsoffensive „Zuffenhausen West“		■		
Projektdurchführung Zukunftsoffensive „Zuffenhausen West“		■		
Bebauungsplan / Grünordnungsplan			■	

LAGEPLAN**LUFTBILD****LAGE**

NBS-Nr.: 503, 508
 Stadtbezirk: Stuttgart Ost
 Straße: Poststraße

KENNZIFFERN

Grundstücksfläche: 74.000 qm
 Realisierbare
 Geschoßfläche: 55.000 qm - 70.000 qm
 Mögliche
 Wohneinheiten: 300
 Planungsrecht: Fläche für Ver- und Entsorgung (FNP)
 Eigentümer: Stadtwerke Stuttgart, Fa. Baur
 Bodenrichtwert
 (€/qm): 590

HEMMNISSE

- Problematische verkehrliche Erschließung
- Städtebauliche Randlage
- Emissionen durch die Bundesstraße B 10
- Planungsvorbehalt Olympia
- Denkmalschutz
- Vermarktung ohne Aufwertung des Umfelds wenig erfolgversprechend

**STANDORT-
POTENZIALE /
ENTWICKLUNGEN**

STAND:
OKTOBER 2002

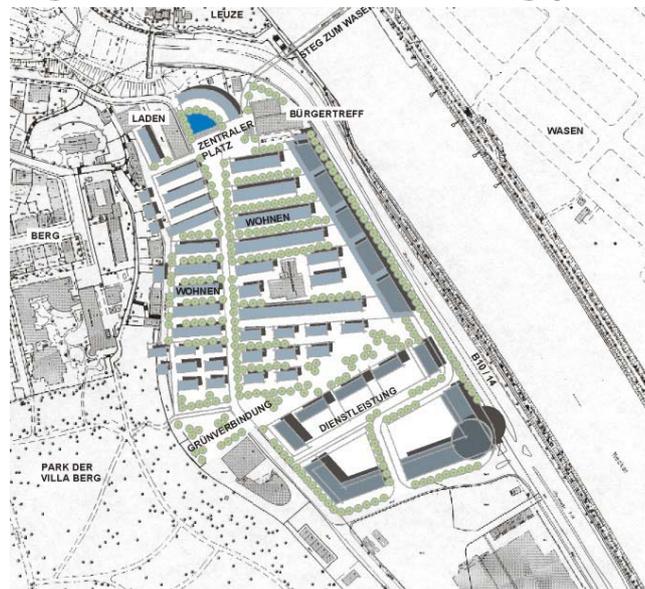
- Ehemaliges Wasserwerk, südlicher Teilbereich wird als Versorgungsfläche nicht mehr benötigt
- Gebäude der ehemaligen Firma Baur Karosseriebau untergenutzt
- Direkte Anbindung an die B 10
- Entfernung S-Bahnhaltepunkt Bad Cannstatt ca. 700m
- Nähe Park der Villa Berg, Mineralbad Leuze, Unterer Schloßgarten
- Derzeit werden Nutzungsüberlegungen in Zusammenhang mit der Olympiabewerbung angestellt
- Prädestiniert für Büronutzungen, Hotelstandort, Einzelhandel
- Wohnnutzungen bei Minimierung der Emissionen, die von der B 10 ausgehen
- Im Rahmen der Olympia-Planungen ist eine Überdeckung der B 10 vorgesehen
- Realisierung einer Grünspange Park der Villa Berg – Cannstatter Wasen
- Testplanungen wurden im Rahmen des Projektes Nachhaltiges Bauflächenmanagement (Oktober 2001 – Januar 2002) erarbeitet

Standort 6: Poststraße Wasserwerk

NUTZUNGSZIELE/ STÄDTEBAU- LICHES KONZEPT

- Mischnutzung Wohnen, Büronutzungen, Hotel
- Verzahnung mit dem Stadtteil Berg
- Schützende Randbebauung zur B 10 durch Parkierung und zum Innenbereich orientierten Büros
- Maßvoll verdichtete Wohnformen für junge Familien
- Schaffung eines Zentrums (denkmalgeschützte Gebäude) und eines „Mineralsees“
- Fortführung des Berger Steges
- Städtebauliches Merkzeichen an der Zufahrt von der Bundesstraße
- Kostengünstiges Bauen durch Bauherrengemeinschaften

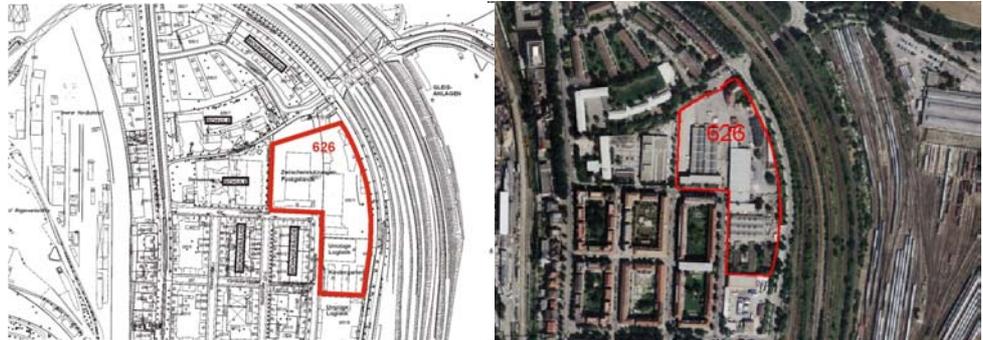
Mögliche Städtebauliche Entwicklung (Stand: Dezember 2001)



STRATEGIE

- Das weitere Vorgehen hängt von den weiteren Entscheidung zu Olympia ab
- Bei erfolgreicher Bewerbung Weiterführung des Olympiakonzeptes (Planungen Auer und Weber) und Durchführung eines Realisierungswettbewerbes, sonst städtebaulicher Wettbewerb auf Grundlage der vorliegenden Planungsüberlegungen
- Machbarkeitsstudie zur Tieferlegung / Überdeckung Verlegung der B 10

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Weiterführung des Olympiakonzeptes (Planungen Auer und Weber)	[Bar chart showing activity from 2003 to 2008]					
Internationale Entscheidung zu Olympia 2012		[Bar chart showing activity in 2004]				
Machbarkeitstudie zur Verlegung der B 10			[Bar chart showing activity in 2005]			
Realisierungswettbewerb			[Bar chart showing activity from 2005 to 2006]			
Grunderwerb					[Bar chart showing activity in 2007]	
Bebauungsplan / Grünordnungsplan					[Bar chart showing activity from 2007 to 2008]	
Projektentwicklung (Realisierung, Vermarktung)					[Bar chart showing activity from 2007 to 2008]	

LAGEPLAN**LUFTBILD****LAGE**

NBS-Nr.: 626
 Stadtbezirk: Nord
 Straße: Rosensteinstraße

KENNZIFFERN

Grundstücksfläche: 29.000
 Realisierbare
 Geschoßfläche: 40.000 qm
 Mögliche
 Wohneinheiten: 250
 Planungsrecht: Baustaffel 5 und Industriegebiet
 Eigentümer: Post AG
 Bodenrichtwert
 (€/qm): 345

**HEMMNISSE**

- Unklare Ziele, divergierende Ziele
- Unsicherheiten im Hinblick auf die Realisierung von Stuttgart 21, z.B. Ausbau der Rosensteinstraße im Zuge von Stuttgart 21 (Erschließung des Gebietes B)

**STANDORT-
POTENZIALE /
ENTWICKLUNGEN**

**STAND:
OKTOBER 2002**

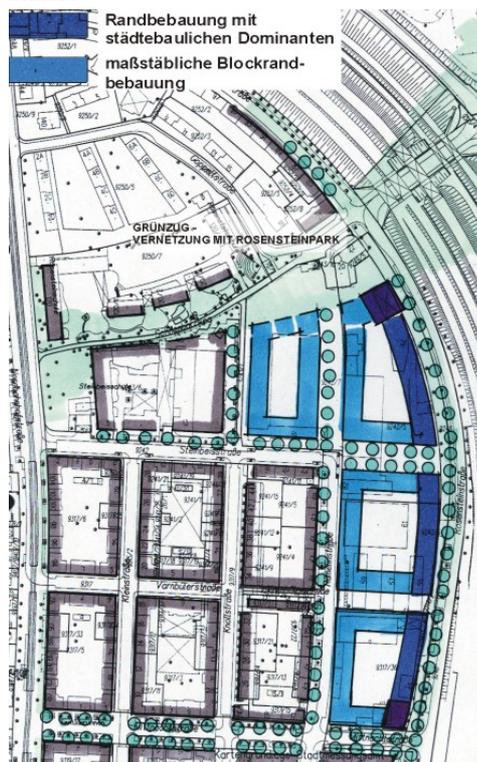
- Postgrundstück, z.Z. an verschiedene Zwischennutzer vermietet
- Geeignet für hochwertige innerstädtische Wohnungen (insgesamt ca. 250 WE) und Büros / Dienstleistungen, v.a. im Hinblick auf S 21 (Bahnhaltelpunkt Mittnachtstraße)
- Aufgrund der Lage für Einzelhandel und Logistikbetriebe interessant
- Wurde Mitte 2002 als möglicher Standort für berufliche Schule für Gesundheit und Pflege (ca. 15.000 qm) diskutiert
- Potenziale im Umfeld: längerfristig S 21, Teilgebiet B
- Städtebaulich wichtiges Entwicklungspotenzial für das Nordbahnhofviertel
- Erste Vermarktungsaktivitäten durch die Post 1995, Testentwürfe mit einer Blockrandbebauung wurden vorgelegt, Planungen wurden aufgrund der unklaren Entwicklung (u.a. S 21) nicht fortgesetzt
- Post ist im Gespräch mit Investoren zur Nutzung für Einzelhandel, Logistik
- Kaufverhandlungen zwischen der Stadt und der Post

NUTZUNGSZIELE/ STÄDTEBAU- LICHES KONZEPT

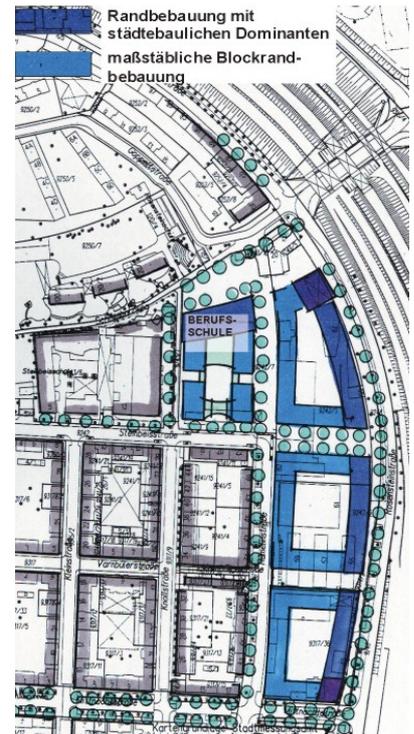
- Weiterführung der prägenden Blockrandbebauung
- Großzügiger Grünbereich entlang des Schlierholzweges und Vernetzung mit dem Rosensteinpark
- Städtebauliche Dominanten
- Durchgrünung von Straßenräumen und Blockinnenbereichen
- Nutzungsmischung zur Rosensteinstraße, Einzelhandelnutzungen/Dienstleistungen im Bereich des Haltepunktes
- In Variante 2 ist der Standort für eine Berufsschule vorgesehen.

Mögliche Städtebauliche Entwicklung (Stand: Oktober 2002)

VARIANTE 1



VARIANTE 2

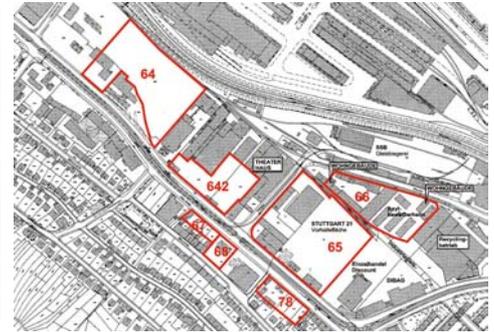


STRATEGIE

- Zwischenerwerb durch die Stadt
- Entwicklung als Leitprojekt für die Innenentwicklung
- Ausschreibung eines Investorenwettbewerbs
- Bildung von Bauherrengemeinschaften

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006
Grunderwerb	■				
Projektdefinition		■			
Architektenwettbewerb / Investorenwettbewerb		■	■		
Bebauungsplan / Grünordnungsplan			■	■	
Altlastenentsorgung			■		
Projektentwicklung				■	■

4 Exemplarische Verdeutlichung

Standort 8: Ulmer Straße**LAGEPLAN****LUFTBILD****LAGE**

NBS-Nr.: 65, 66, 67, 68, 69, 642
 Stadtbezirk: Wangen
 Straße: Wangener Straße, Ulmer Straße, Viehwäsen

KENNZIFFERN

Grundstücksfläche: 45.300 qm

Realisierbare
 Geschoßfläche: 71.000 qm

Mögliche
 Wohneinheiten: 30

Planungsrecht: Industrieviertel (altes Recht, 1920 / 1924), G im FNP, Rahmenplan Arbeitsstättengebiet

Eigentümer: Fa. Rothfuss, Telekom AG, Firma Aldi, Private Eigentümer

Bodenrichtwert
 (€/qm): 200 - 480

**HEMMNISSE**

- Mangelhafte innere Erschließung und dadurch unflexible Gebäudenutzung / Grundstücksnutzung, vorhandene Wohnnutzungen
- Angrenzende Flächen werden für die Baustellenlogistik von Stuttgart 21 benötigt
- Fehlendes Entwicklungskonzept zur Umsetzung des Rahmenplans

**STANDORT-
POTENZIALE /
ENTWICKLUNGEN**

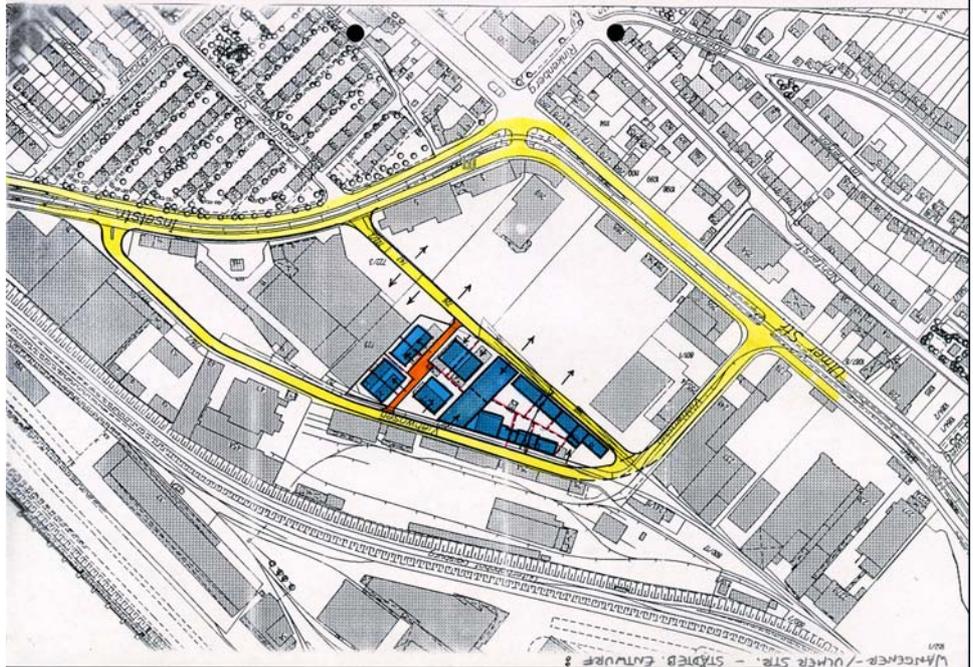
**STAND:
OKTOBER 2002**

- Zentrale Lage im Stadtbezirk Wangen, guter ÖPNV-Anschluss (Stadtbahn)
- Anbindung an die B 10
- Flächen liegen im Sanierungsgebiet Gaisburg / Wangen Nord
- Städtebauliche Entwicklungsziele sind im Rahmenplan Arbeitsstättengebiet Gaisburg / Wangen-Nord (1993) formuliert
- Ziel des Rahmenplans ist eine Verdichtung der Bebauung, wobei vor allem die Schließung der Baulücken städtebaulich vordringlich ist
- Ein Teil der Fläche 65 ist durch das Projekt S 21 blockiert und steht erst nach Fertigstellung des Bahnknotens zur Verfügung
- Fläche Nr. 66 wird als Moscheestandort diskutiert
- Die Flächen südwestlich der Ulmer Straße weisen bei starker Unternutzung einen gemischten Nutzungsbestand Wohnen / Arbeiten auf
- Die Entwicklung des Standortes beschränkt sich zunächst auf die Flächen der Firma Rothfuss
- Potenzieller Standort für Kleinbetriebe/Handwerksbetriebe

NUTZUNGSZIELE/ STÄDTEBAU- LICHES KONZEPT

- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung
- Gewerbliche Nutzung (Kleingewerbe/Handwerksbetriebe)
- Entfernung des Industriegleises
- Ausbau der Querverbindung im südlichen Bereich des Areals
- Variable Aufteilung
- Nutzung des Gebäudebestandes

Mögliche Städtebauliche Entwicklung (Stand: Oktober 2002)



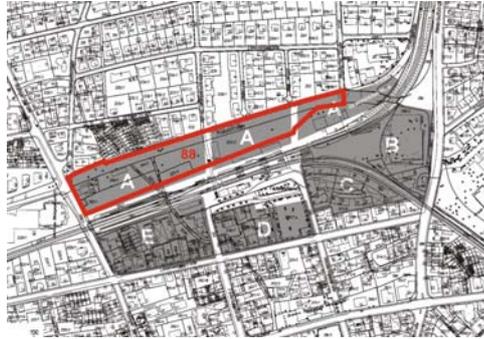
STRATEGIE

- Kurzfristige Entwicklungsmöglichkeiten Firma Rothfuss
- Konzeption zur Flächen- und Erschließungsdisposition
- Klärung der Kosten/Finanzierung

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Projektdefinition					
Projektentwicklung					
Bebauungsplan					
Erschließung					
Vermarktung					

LAGEPLAN
LUFTBILD

Standort 9: Bahnhof Möhringen

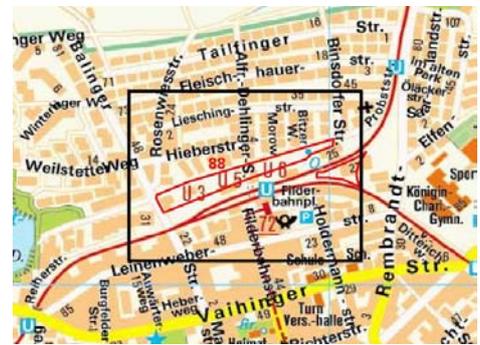


LAGE

NBS-Nr.: 88
Stadtbezirk: Möhringen
Straße: Nördlich geplanter Probststraße

KENNZIFFERN

Grundstücksfläche: 14.951 qm
Realisierbare
Geschoßfläche: 19.200 qm
Mögliche
Wohneinheiten: 250
Planungsrecht: B-Plan im Entwurf, M im FNP
Eigentümer: Stadt Stuttgart, SSB
Bodenrichtwert
(€/qm): 820



HEMMNISSE

- Ungeklärte Erschließung
- Hohe Erschließungskosten bei Ausbau der Probststraße zu einer innerörtlichen Umgehungsstraße (Brückenbauwerk, Ausbaustandard)
- Ungeklärte Kostenübernahme
- Ausbau der Probststraße zu einer innerörtlichen Umgehungsstraße mindert Vermarktungschancen
- Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und SSB ist noch nicht abgestimmt

**STANDORT-
POTENZIALE /
ENTWICKLUNGEN**

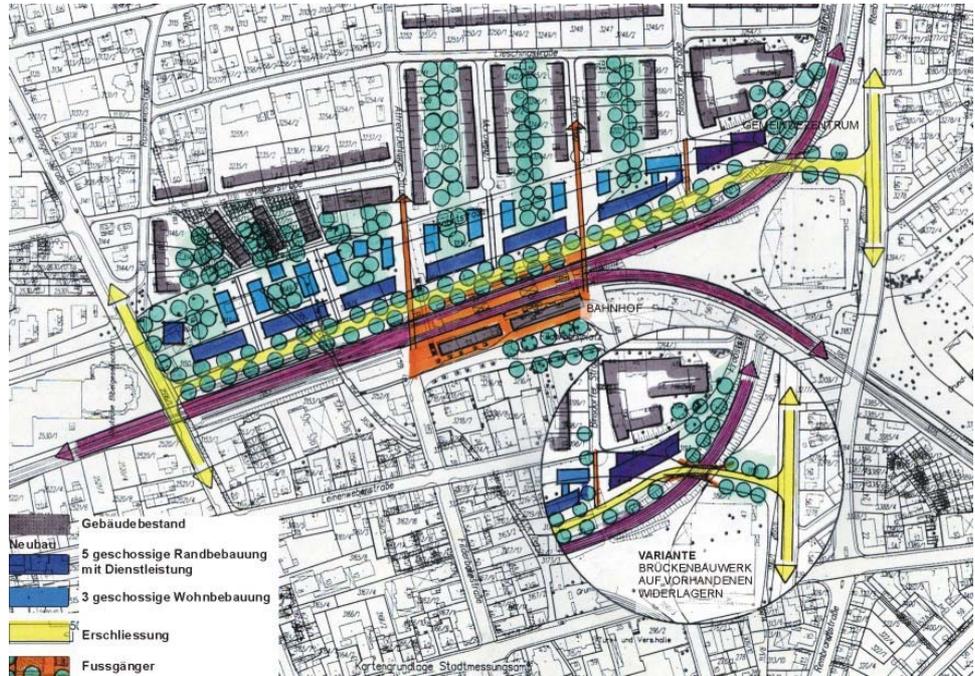
**STAND:
OKTOBER 2002**

- Zentrale Lage im Fildervorort S-Möhringen
- Optimaler ÖPNV-Anschluss (künftig Direktanschluss an Flughafen / Neue Messe)
- Potenziale im Umfeld: NBS Nr. 87, 10.400 qm GF im Bau
- Zeitstufe 1 (Zeitstufenliste Wohnen FNP 2010)
- B-Plan im Verfahren

**NUTZUNGSZIELE/
STÄDTEBAU-
LICHES KONZEPT**

- Wiedernutzung ist abhängig vom Bau einer neuen Probststraße, deren Finanzierung (insbesondere Brückenbauwerk) über GVFG nicht gesichert ist
- Stufenweises Vorgehen (Prüfung einer Nutzung der vorhandenen Widerlager für das Brückenbauwerk)

Mögliche Städtebauliche Entwicklung (Stand: Oktober 2002)



STRATEGIE

- Einigung zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der SSB zur Erschließung des Standortes und zur Aufteilung der Kosten
- Verhandlungen auf Führungsebene
- Prüfung einer alternativen Erschließung
- Überarbeitung / Abstimmung der städtebaulichen Verträge
- Abschluss des B-Plan-Verfahrens

Jahr	2003	2004	2005	2006
Einigung SSB-Landeshauptstadt Stuttgart	■			
Prüfung einer alternativen Erschließung	■	■		
Bebauungsplan	■	■		
Vermarktung			■	■
Erschließung		■	■	

4 Exemplarische Verdeutlichung

Standort 10: Ehemalige Firma Gross und Froelich**LAGEPLAN****LUFTBILD****LAGE**

NBS-Nr.: 501
 Stadtbezirk: Süd
 Straße: Burgstallstraße, Müllerstraße

KENNZIFFERN

Grundstücksfläche: 8.592 qm
 Realisierbare
 Geschoßfläche: 6.000 qm
 Mögliche
 Wohneinheiten: ca. 50 - 110 (entwurfsabhängig)
 Planungsrecht: Mi (B-Plan), W im FNP
 Eigentümer: Frankfurter Allgemeine Hypobank
 Bodenrichtwert
 (€/qm): 600

**HEMMNISSE**

- Zu hohe Preisvorstellungen des Eigentümers
- Hoher Grundstückspreis, der Ende der 90er Jahre für das Areal bezahlt wurde
- Unter den gegenwärtigen Marktverhältnissen und unter Beachtung der standörtlichen Bedingungen sind die vorgesehenen Wohngebäude zu den genannten Konditionen nicht vermarktungsfähig
- Moschee-Diskussion, fehlende klare Entwicklungsziele

**STANDORT-
POTENZIALE /
ENTWICKLUNGEN**

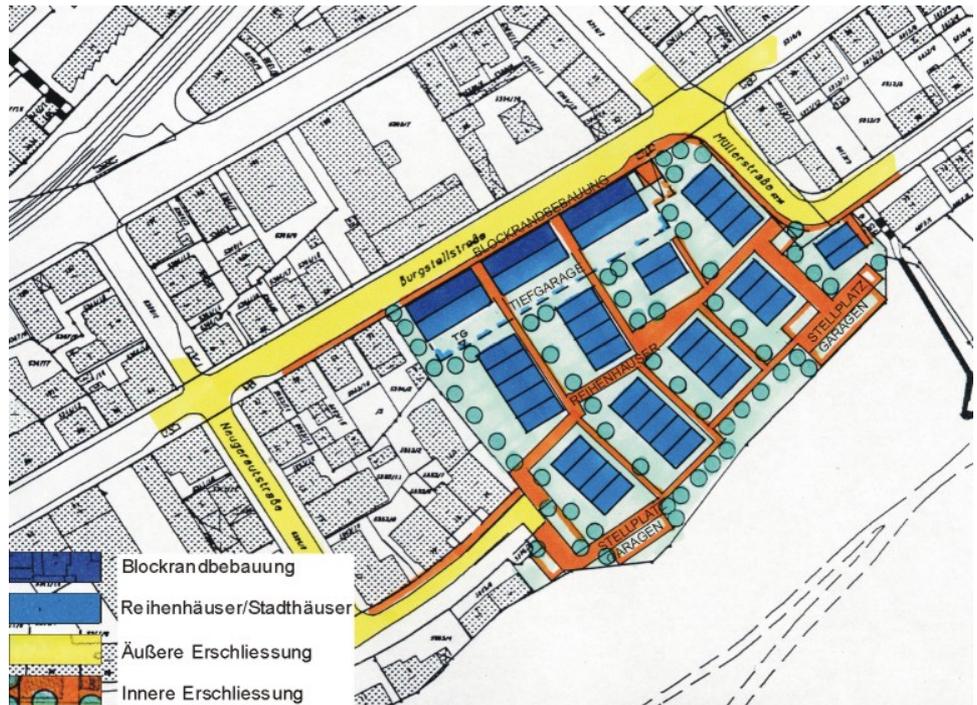
**STAND:
OKTOBER 2002**

- Baugenehmigung für 48 Reihenhäuser mit TG liegt vor
- Areal soll in das Programm „Preisgünstiges Wohneigentum“ aufgenommen werden
- Inzwischen liegt eine neue Planung über 56 Reihenhauseinheiten vor (Hausbau Wüstenrot)
- Evtl. Standort für Studentenwohnungen

**NUTZUNGSZIELE/
STÄDTEBAU-
LICHES KONZEPT:**

- Zwischenerwerb durch Landeshauptstadt Stuttgart oder SWSG
- Überarbeitung der städtebaulichen Planungen (verdichteter Wohnungsbau)
- Standort für Bauherrengemeinschaften
- Gesamtentwicklung mit benachbarten Gann-Areal
- Projektentwicklung durch SWSG

Mögliche Städtebauliche Entwicklung (Stand: Oktober 2002)



STRATEGIE

- Zwischenerwerb durch Landeshauptstadt Stuttgart oder SWSG
- Überarbeitung der städtebaulichen Planungen / Architektenwettbewerb (verdichteter Wohnungsbau)
- Standort für Bauherrengemeinschaften
- Gesamtentwicklung mit benachbartem Gann-Areal
- Projektentwicklung durch SWSG

Jahr	2003	2004	2005	2006
Projektdefinition	■			
Projektentwicklung	■			
Grundstückserwerb		■		
Realisierung		■ →		

4 Exemplarische Verdeutlichung

4.3.3 Fazit

Durch die Auseinandersetzung mit den 10 untersuchten Standorten wurden die Hemmnisse, die eine Aktivierung der Flächenpotenziale verhindern, deutlich. Folgende Gründe lassen sich anführen:

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen/Rentabilität von Um- und Wiedernutzungen (Umbau- Abrisskosten, Erschließungskosten, Aufbereitungskosten, Beseitigung von Altlasten etc.)
- Städtebauliche Rahmenbedingungen (Lage, Größe, Zuschnitt der Flächen, Gemengelagen etc.)
- Erschließungsmängel (äußere und innere Erschließung)
- Makroökonomische Rahmenbedingungen (konjunkturelle Entwicklung, Nachfrageentwicklung etc.)
- Planungsrechtliche Vorgaben (incl. Immissionsschutzrecht)
- Nutzungsunsicherheit/fehlende Nutzungsziele
- Eigentumsverhältnisse/fehlende Verkaufsbereitschaft (überzogene Preisvorstellungen der Flächeneigentümer, „Spekulationsbrache“).
- Fehlende, unzureichende oder unkoordinierte Kommunikation der Akteure (Stadt, Investoren, Eigentümer)

Festzustellen ist, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für höherwertigere Nutzungen in den Regel geschaffen wurden bzw. aufgrund vorliegender Planungen möglich sind (Bebauungsplan, Baustafel, etc.). Nutzungskonzepte und städtebauliche Konzepte liegen für die meisten Flächen ebenfalls vor. In vielen Fällen sind damit zwar die planerischen Voraussetzungen für eine Bebauung gegeben, in der Umsetzung zeigt sich aber häufig, dass die vorgelegten Konzepte wirtschaftlich nicht tragfähig sind, an der Nachfrage vorbeigehen oder mit den Eigentümern nicht abgestimmt sind.

Hinzu kommen relativ lange Entscheidungsabläufe. Umfangreiche politische und fachliche Entscheidungsprozesse und die komplexe Organisationsstruktur der Verwaltung verhindern ein rasches Reagieren auf veränderte Marktconstellations und Marktentwicklungen.

Die Gespräche mit den Eigentümern haben gezeigt, dass ein Hauptproblem in der fehlenden Kommunikation zwischen den Akteuren zu suchen ist. Wenn die wesentlichen Akteure - Grundstückseigentümer, Nutzer und die Landeshauptstadt Stuttgart - an unterschiedlichen Zielen und unabhängig voneinander arbeiten, gelingt die Aktivierung einer Fläche nicht oder nur selten.

Im Mittelpunkt steht deshalb die Frage, welche organisatorischen Voraussetzungen und Veränderungen im Verhältnis zwischen Stadtverwaltung und Eigentümer/Investor erforderlich sind, damit die vorhandenen Flächenpotenziale rascher als bisher dem Markt zugeführt werden können. Dazu gehört auch die Frage zum Selbstverständnis der Verwaltung.

Zusammenschau

Standort	Größe ha	aktivierbare			Vorgeschlagene Schritte und Maßnahmen
		Geschoß- fläche in qm	Beschäf- tigte	WE	
1. Flachter-/Rutesheimer Straße	4,1	85.200	2.000	0	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zukunftsoffensive „Gewerbegebiet Weilimdorf“ ▪ Gewerbeflächenpool für Betriebsverlagerungen ▪ Flächenerwerb Stadt ▪ Verbesserung Infrastruktur/Versorgung ▪ Projekt Gewerbehof/Handwerkerhof
2. Korntaler Landstraße/Bachgerstenstraße	3,7	68.000	500	0	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zukunftsoffensive „Gewerbegebiet Weilimdorf“ ▪ Altlastensanierung ▪ B-Plan
3. Oppelner Straße/Stephan-Areal	1,6	15.000	150	0	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verhandlungen/Interessenausgleich zwischen den Eigentümern, externer Mediator ▪ Nutzungskonzept Gebiet „Bad Cannstatt Nord“, gegebenenfalls als Testplanung ▪ Projekt Handwerkerhof/Gewerbehof ▪ B-Plan ▪ Verbesserung der Erschließung ▪ Flexible Grundstückszuschnitte
4. Kegelen-/Elwertstraße	1,4	24.000	150	40	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufnahme Sanierungsprogramm ▪ Verhandlungen/Interessenausgleich zwischen den Beteiligten, externer Mediator ▪ Ermittlung von Verlagerungsflächen ▪ Überarbeitung städtebauliche Konzeption ▪ Grundstückserwerb ▪ B-Plan
5. Gottfried-Keller-Straße - ehem. Coop-Areal	4,7	80.000	500	215	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abstimmung Entwicklungskonzept ▪ Zukunftsoffensive „Zuffenhäuser West“ ▪ Ausweisung Sanierungsgebiet ▪ Städtebauliche Einzelwettbewerbe ▪ B-Plan/GOP
6. Poststraße Wasserwerk	7,4	45.000 - 70.000	950	300	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Machbarkeitsstudie Tieferlegung B 10 ▪ Städtebaulicher Wettbewerb ▪ Einschaltung Projektentwickler ▪ B-Plan/GOP
7. Postareal Nordbahnhof	2,9	40.000	200	250	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grunderwerb Stadt ▪ Investorenwettbewerb → Testplanung vorgeschaltet ▪ Projektentwicklung ▪ Bauherrengemeinschaften
8. Ulmer Straße	4,5	71.000	100	30	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzeption zur Flächen-/Erschließungsdisposition ▪ Neue Erschließungsstraße ▪ Klärung Kosten/Finanzierung
9. Bahnhof Möhringen	1,5	19.200	100	250	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einigung städtebaulicher Vertrag ▪ Prüfung alternative Erschließung, gegebenenfalls Testplanung ▪ B-Plan
10. Ehem. Fa. Groß + Froelich	0,9	6.000	0	50 - 100	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grunderwerb SWSG ▪ Architektenwettbewerb ▪ Bauherrengemeinschaften

5 Strategien und Handlungsfelder

5.1 Ausgangslage

Ziel der Stadt Stuttgart ist es, einen wesentlichen Teil des Flächenbedarfs durch die Innenentwicklung abzudecken. Im Flächennutzungsplan 2010 für die Landeshauptstadt Stuttgart wird der Innenentwicklung ein deutlicher Vorrang vor der Inanspruchnahme von Neubauflächen eingeräumt: *„Die stadtverträgliche Nutzung/Umnutzung und ggf. Nachverdichtung vorhandener Wohn- und Gewerbegebiete wird die wichtigste Aufgabe der Stadtentwicklung in Stuttgart sein. Flächen, auf denen z.B. die bisherigen gewerblichen Nutzungen in der Folge wirtschaftlicher Strukturveränderungen aufgegeben werden, sollen möglichst rasch einer Wiedernutzung zugeführt werden.“*

Die Erhebung zu den Bauflächenpotenzialen hat gezeigt, dass in der Landeshauptstadt Stuttgart enorme Flächenpotenziale im Innenbereich existieren, die teilweise bereits seit Jahren einer Entwicklung harren. In vielen Fällen wurden zwar die planerischen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen, in der Umsetzung zeigt sich aber häufig, dass die vorgelegten Konzepte wirtschaftlich nicht tragfähig sind oder an der Nachfrage vorbeigehen.

Mit der Konzeption zum nachhaltigen Bauflächenmanagement soll die rasche und effiziente Umsetzung der Wiedernutzung von Gewerbebrachen bzw. die Aufwertung und höherwertigere Nutzung befördert werden.

5.1.1 Gute Beispiele / best practice

Im Umgang mit der Aktivierung von Flächenpotenzialen lassen sich entsprechend den Aktivitäten des Eigentümers oder der Landeshauptstadt Stuttgart prinzipiell **zwei unterschiedliche Strategien**, nämlich

- **aktive Vorgehensweisen**
- **und reaktive Vorgehensweisen**

feststellen.

Für beide Vorgehensweisen lassen sich in der Landeshauptstadt eine Reihe von Beispielen benennen.

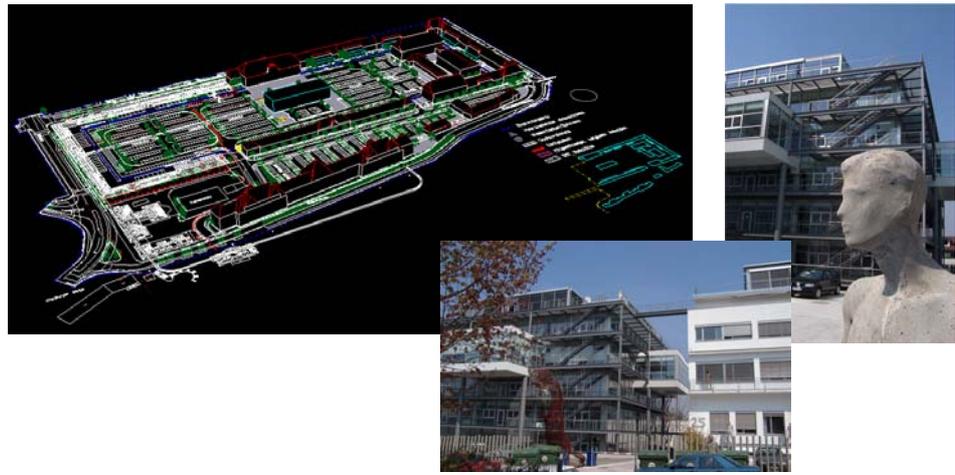
Beispielhafte Projekte, bei denen die Landeshauptstadt Stuttgart eine aktive Rolle zur Mobilisierung von Brachflächen und untergenutzten Flächen – abgesehen von den Flächen, die im Rahmen von Stuttgart 21 einer baulichen Nutzung zugeführt werden – wahrgenommen hat, sind die Projekte

- MKI (Zentrum für Medien, Kunst und innovative Dienstleistungen)
- Reiterkaserne
- FIT (Forum für Innovation und Technologie Stuttgart)
- Wohnprojekt Bockelstraße
- Zukunftsoffensive Vaihingen/Möhringen

Beispiele einer aktiven Rolle

MKI
(Zentrum für
Medien, Kunst und
innovative
Dienstleistungen)

Im Rahmen des Projektes wird eine Industriebrache in Feuerbach zu einem Zentrum für Medien, Kunst und innovative Dienstleistungen entwickelt. Ziel ist es, durch eine ausgereifte Konzeption und vergünstigte Mietpreise vor allem junge Firmen und Existenzgründer anzusiedeln. Das Gelände wurde unter dem Verkehrswert an einen Investor veräußert. Im Gegenzug wurden dem Investor umfangreiche Verpflichtungen (festgeschriebene Mietpreise, Nutzungsbeschränkung etc.) auferlegt. Der Investor ist verpflichtet, einmal jährlich durch eine schriftliche Offenlegung Rechenschaft gegenüber einer Kommission abzulegen.



Reiterkaserne

Nach mehreren gescheiterten Planungen für das Gelände der ehemaligen Reiterkaserne in Bad Cannstatt hat die Wirtschafts- und Arbeitsförderung der Landeshauptstadt die Initiative ergriffen. Ziel ist es, auf diesem Areal nach dem Vorbild des Zentrums für Medien, Kunst und innovative Dienstleistungen (MKI) ein Medienzentrum zu errichten. Im Sommer 2001 wurde das Gelände an einen privaten Investor veräußert, der auf diesem Areal ein Musik- und Medienzentrum entwickelt.



5 Strategien und Handlungsfelder

FIT

(Forum für Innovation und Technologie Stuttgart)

Ziel des Projektes ist es, das in den 50er Jahren aufgesiedelte Gewerbegebiet zwischen Otto Konz und Otto Hirsch Bücke in Hedelfingen in Kooperation mit den ansässigen Unternehmen zu entwickeln und neu zu positionieren. Durch Um- und Neubauprojekte sollen Räume für Arbeitsplätze mit Zukunftsperspektiven in den Bereichen High Tech und neue Technologien entstehen. Nach einer Bestandsaufnahme und der Darstellung von Entwicklungsmöglichkeiten wurde unter Federführung der Wirtschaftsförderung im Dialog mit den ansässigen Firmen und Grundstückseigentümern und unter Einschaltung externer Dienstleister eine langfristige Zukunftsperspektive/Zielplanung zur langfristigen Aufwertung des Gebietes erarbeitet. Mit der Ansiedlung des Sony Entwicklungszentrums Europa („Sony Advanced Technology Center Stuttgart“) erfolgte bereits eine wesentliche Aufwertung des Standortes. Derzeit sind neben der Hight Tech Factory (Investor ist die Firma Dibag) weitere Projekte wie ein Business Center und ein Business Hotel in der Größenordnung von rund 50 Mio. EURO auf den Weg gebracht.



Wohnprojekt Bockelstraße

Das Wohnprojekt „Bockelstraße“ in Heumaden zeigt beispielhaft die Verdichtungspotenziale eines Wohngebietes mit typischer viergeschossiger Bauweise aus dem Jahr 1957. Der Standort umfasst insgesamt 2,5 Hektar und wird von der Bockelstraße, Bildäckerstraße und Korianderstraße begrenzt. Die sechs vorhandenen Wohnblöcke mit zusammen 156 Wohnungen wurden durch insgesamt fünf etwas kleinere Wohnblöcke und einem Punkthaus mit 99 Wohnungen ergänzt, indem die bisherigen Freiflächen genutzt wurden. Die bestehenden Wohnblöcke wurden dabei an heutige Ansprüche angepasst und renoviert. Neben einer Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde die Infrastruktur des bestehenden Ladenzentrums durch zusätzliche Laden- und Büroflächen, Arztpraxen und einen Kindergarten zu einem Nachbarschaftszentrum aufgewertet. Durch Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und eine gasbetriebene Heizzentrale mit Brenn-

werttechnik hat sich der Energiebedarf des Wohngebietes trotz zusätzlicher Wohnungen nicht erhöht.



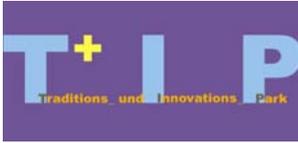
Heute wohnen im Quartier „Bockelstraße“ mit rund 620 Personen wieder annähernd so viele Einwohner wie Ende der 50er Jahre. Zugleich hat sich die Wohnungszahl von 156 auf 255 erhöht. Das Projekt gilt als Beispiel dafür, wie gestiegene Wohnraumsprüche befriedigt werden können, ohne dass neue Siedlungsflächen in Anspruch genommen werden.



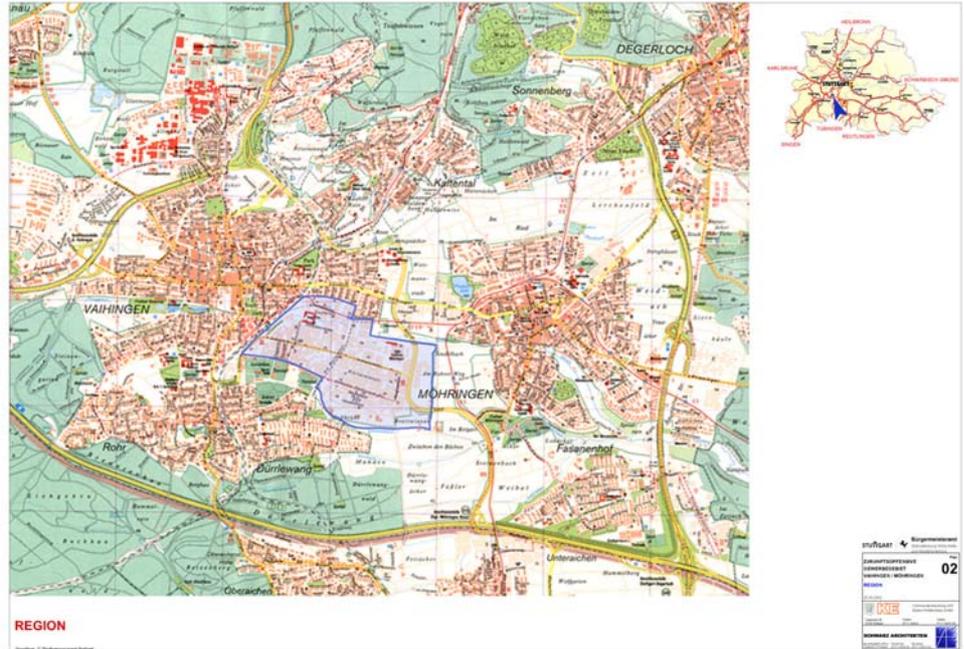
Beispiel: Bockelstraße, S-Heumaden

	GFZ	WE	E	E/ha
Bestand	0,56	156	374	135
Planung	0,8	255	620	230

Zukunftsoffensive Vaihingen / Möhringen



Die fünf Gewerbestandorte im Bereich von Vaihingen und Möhringen sind für die Wirtschaftskraft Stuttgarts von herausragender Bedeutung. Aufgrund des zunehmenden Dienstleistungsanteils, der dort ansässigen Universitäts- und Forschungseinrichtungen, der Lage- und Infrastrukturgunst (Flughafen, Autobahn, S-Bahn, etc.) dieser Gebiete sowie der geplanten neuen Messe bestehen beste Standorteigenschaften und fehlende Flächenpotenziale.

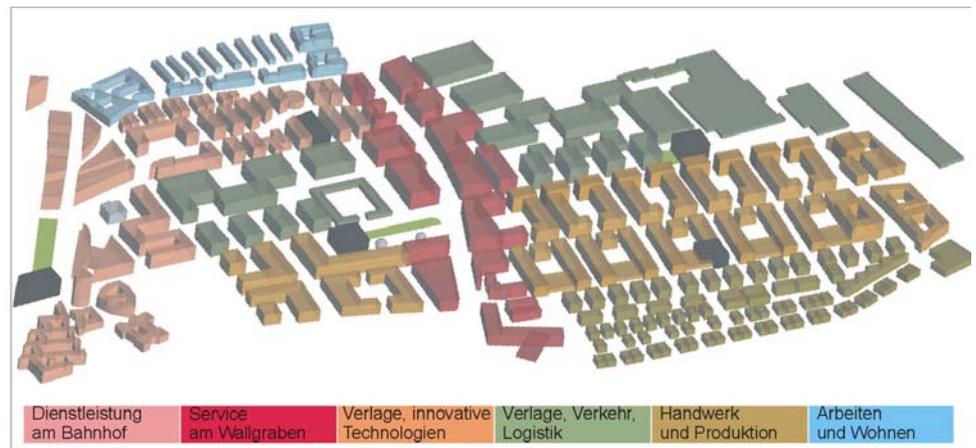


Im Zuge des Projektes „Zukunftsoffensive Vaihingen/Möhringen“ wurden die Gebietsstrukturen analysiert und darauf aufbauend Entwicklungspotenziale und -strategien bestimmt sowie Leitbilder und Visionen für die künftige Entwicklung entworfen. Ziel ist es vor allem, die Revitalisierung von Brachen und untergenutzten Flächen zu aktivieren sowie die Schaffung einer neuen Gebietsidentität voranzutreiben.

Die Analyse, die im Juni 2002 abgeschlossen wurde, ergab, dass für den Gewerbestandort mit heute rund 20.000 Beschäftigten ein Flächenpotenzial für weitere rund 10.000 Beschäftigte besteht, das in den kommenden 15 Jahren durch ein konsequentes Flächenmanagement innerhalb des Gewerbegebietes aktiviert werden kann. Um eine angemessene Nachverdichtung und Aufwertung des Gewerbegebietes realisieren zu können, müssen folgende Maßnahmen angegangen werden, die aus den erarbeiteten Leitbildern abgeleitet wurden:

1. Beseitigung der bestehenden verkehrlichen Defizite (MIV, ÖPNV).
2. Forcierung einer Clusterbildung für bestehende und neue Nutzungen, durch welche sich das rund 140 ha große Gebiet in Quartiere verwandter Nutzungs- und Infrastrukturanforderungen gliedern lässt.
3. Mobilisierung untergenutzter Flächenpotenziale durch ein unterstützendes Flächenmanagement.

4. Reduzierung der städtebaulichen Defizite im öffentlichen und privaten Raum (mangelnde Aufenthaltsqualität, Grünflächen und Fußwegebeziehungen) im Rahmen eines städtebaulichen Leitbildes.
5. Räumliche Neustrukturierung des Serviceumfelds für Unternehmen und des bestehenden Versorgungs- und Freizeitangebots für Beschäftigte sowie deren Steigerung hinsichtlich Angebotsqualität und -quantität.
6. Verbesserung des Standortimage durch Marketingaktivitäten (Gebietsname und -profil) sowie weitere Serviceleistungen für bestehende Unternehmen und Investoren.



Der Planungsprozess war als partizipativer Prozess unter Einbindung der Interessensvertreter (Grundstückseigentümer, Unternehmen, Verkehrsträger etc.) und politischer Gremien angelegt. Durch eine enge Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart, der Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e.V. (WIV) und den eingeschalteten Planungsbüros wurde das Entwicklungskonzept iterativ erarbeitet und kommuniziert.

Im Ergebnis wurde auf politischer Ebene die Grundsatzentscheidung gefällt, das umfassende Maßnahmenpaket zügig zu realisieren. Hierfür wurde ein von öffentlicher Hand und Unternehmensvertretung gemeinsam getragenes Konzept zum Gebietsmanagement entwickelt, das im Sinne eines Vor-Ort-Projektmanagements die genannten Aufgaben mittelfristig umsetzen soll.

Das umfassende Maßnahmenpaket wird gegenwärtig auf der politischen Ebene beraten. Das Gebietsmanagement ist zwischenzeitlich im Rahmen einer Pilotphase durch eine enge Kooperation zwischen Stadtverwaltung und W.I.V angelaufen.

5.1.2 Einzelareal und Umfeld

Die Erhebung der Bauflächenpotenziale hat gezeigt, dass vor allem ältere Gewerbegebiete, die in den 50er Jahren entstanden, erhebliche Potenziale für eine höherwertigere Nutzung aufweisen. In diesen Gebieten konzentrieren sich brachgefallene bzw. untergenutzte Flächen.

5 Strategien und Handlungsfelder

Dabei besteht ein enger Zusammenhang zwischen dem Gesamtstandort und der jeweiligen Einzelfläche. Für eine tragfähige Entwicklungsperspektive eines Einzelstandortes müssen die Entwicklungstendenzen im Umfeld selbstverständlich mit berücksichtigt werden. An einigen Standorten - dies gilt insbesondere für größere Gewerbegebiete - können die Probleme des Mikrostandortes allerdings nur großräumig gelöst werden. In vielen Fällen sind deshalb planerische Aussagen zur Gesamtentwicklung eines Stadtquartiers erforderlich.

Zur Zielbestimmung werden neben der Vorbereitenden und Verbindlichen Bauleitplanung eine Reihe von informellen Planungsinstrumenten eingesetzt. Dazu gehören:

- Städtebauliche Rahmenpläne
- Vorbereitende Untersuchungen incl. eines Maßnahmenkonzeptes
- Testplanungen
- Zukunftsoffensiven

Mit den genannten Planungsinstrumenten werden in der Regel städtische Entwicklungsziele für größere Gebiete („Makrostandorte“) definiert. In der Umsetzung hat sich allerdings sehr häufig gezeigt, dass die vorgesehenen Entwicklungsziele nur partiell realisiert werden konnten. Ursache dafür sind unter anderem veränderte Marktbedingungen und abweichende Zielvorstellungen zwischen der Stadt und Eigentümern, Investoren und Projektentwicklern.

In einem ersten Schritt sind deshalb die Einbettung des Mikrostandortes in das räumliche Umfeld und die sich daraus ergebenden Abhängigkeiten zu klären. Tragfähige Entwicklungsperspektiven für Stadtquartiere („Makrostandorte“) schaffen in vielen Fällen erst die Voraussetzungen dafür, dass Einzelflächen („Mikrostandorte“) einer höherwertigeren Nutzung zugeführt werden können.

Seit einigen Jahren wird zur Aufwertung von Makrostandorten eine verbesserte Abstimmung mit ansässigen Betrieben und möglichen Investoren gesucht. Neue Instrumente dazu sind unter anderem sogenannte **Zukunftsoffensiven**. Kennzeichnend ist die enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Eigentümern und Betrieben vor Ort. Im Rahmen von Zukunftsoffensiven werden nicht nur städtebauliche Entwicklungschancen, sondern branchen- und vermarktungsbezogene Perspektiven aufgezeigt.

Beispiele hierfür sind die Projekte „Forum für Innovation und Technologie Stuttgart“ und die „Zukunftsoffensive Vaihingen-Möhringen“.

Aufgaben der Stadt

5.2 Strategische Vorgehensweise

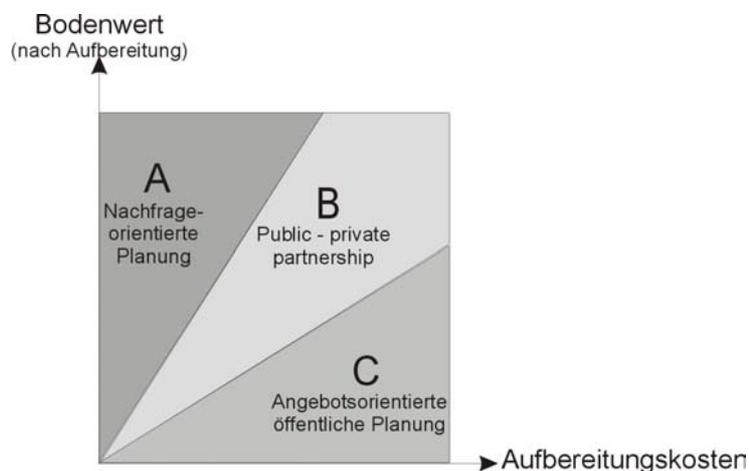
Bei der Mehrzahl der erfassten Standorte, die sich für höherwertigere Nutzungen eignen, handelt es sich um Flächen in einer Größenordnung zwischen 2.000 – 10.000 qm. Die Vor Ort Gespräche mit Eigentümern und Betriebsinhabern haben gezeigt, dass viele dieser Standorte aufgrund bestehender Zielkonflikte zwischen unterschiedlichen Eigentümern oder abweichenden Zielvorstellungen der Stadt liegen bleiben bzw. nicht standortadäquat genutzt werden.

Art und Intensität der Bearbeitung durch die Stadtverwaltung ergeben sich aus den jeweiligen standortbezogenen Rahmenbedingungen. In Abhängigkeit vom Bodenwert und den Aufbereitungskosten lassen sich grundsätzlich drei unterschiedliche Projekttypen unterscheiden.

Projekttyp A - **Nachfrageorientierte private Planung** („Selbstläufer“): Der Wertzuwachs der Liegenschaft übersteigt die Aufbereitungskosten bei weitem, so dass sich die Aufgabe der Stadt auf die Lenkung und Kontrolle privater Investitionen und damit auf das reguläre Planungs- und Verwaltungssystem beschränken kann.

Projekttyp B - **Public-Private-Partnership**: Die Entwicklungschancen des Projektes sind unklar und die Rahmenbedingungen sind nicht oder nur teilweise bekannt. Nur durch eine intensive Projektbetreuung und die Übernahme von Vorleistungen (bspw. Planungskosten) kann das Projekt befördert werden.

Projekttyp C - **aktive Interventionsflächen**: Die Aufbereitungskosten liegen deutlich über den zu erwartenden Erlösen, so dass mit einer eigendynamischen Wiedernutzung nicht zu rechnen ist. Dies ist regelmäßig bei Flächen der Fall, die erheblich mit Altlasten verunreinigt sind. Zur Aktivierung der Flächen ist an diesen Standorten eine finanzielle Beteiligung durch die Stadt erforderlich.



5 Strategien und Handlungsfelder

Aktive Rolle der Stadt

Die Bestandserhebung und die Behandlung der ausgewählten Standorte hat verdeutlicht, dass die Mehrzahl der Flächen dem Typ B oder C zuzurechnen sind. Die Aktivierung der Flächenpotenziale setzt in der Regel ein aktives Vorgehen durch die Stadt voraus.

Für viele Flächen ist von Seiten der Stadt allerdings lediglich ein **reaktiven Vorgehen** festzustellen. Die Stadt übernimmt keine aktive Rolle (beispielsweise als Moderator zwischen unterschiedlichen Interessenslagen), sondern reagiert lediglich auf Initiativen, die von Eigentümern, Investoren und Betriebsinhabern ausgehen.

Ergebnis dieser Vorgehensweise sind fehlende bzw. nicht abgestimmte Zielvorstellungen zwischen der Stadt und den Eigentümern. Häufig besteht keine Kommunikation zwischen den Beteiligten oder der Kontakt wird abgebrochen. Die unterschiedlichen Zielsetzungen sind in der Regel bekannt, die Konflikte werden aber nicht ausgetragen und geklärt.

Übernimmt die Stadt eine aktive Rolle und sorgt für eine inhaltliche und personelle Kontinuität, dann steigen erfahrungsgemäß auch die Chancen für eine standortgerechte Entwicklung.

Ziel der Stadt muß es deshalb sein, stärker als bisher die Rolle eines Initiators und Moderators wahrzunehmen.

Strategische Vorgehensweise

Für eine konsequente Projektentwicklung empfiehlt sich eine vierstufige **Vorgehensweise**:

- Politikphase (kommunalpolitische Grundsatzentscheidung),
- Orientierungsphase,
- Entwicklungsphase,
- Projektphase.

In einer **ersten Stufe („Politikphase“)** muß im Gemeinderat und in der Verwaltung erreicht werden, dass die Aktivierung von untergenutzten Flächen einen hohen Stellenwert erhält und als wichtige kommunalpolitische Zielsetzung definiert und gewollt wird. Selbstverständlich können und sollen nicht alle potenziellen Flächen der Landeshauptstadt Stuttgart - im Rahmen der Bestandserhebung wurden bis Ende September 2002 rund 300 Flächen erfaßt - möglichst kurzfristig entwickelt werden. Ziel ist nicht die Aktivierung der Flächenpotenziale um jeden Preis, sondern eine an den übergeordneten Zielen der Nachhaltigkeit orientierte Entwicklung.

Aus der Fülle an Flächen, die für höherwertigere Nutzungen in Frage kommen, muß deshalb zunächst eine Auswahl getroffen werden, welche Flächen unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten eine hohe Priorität besitzen und bevorzugt zu behandeln sind.

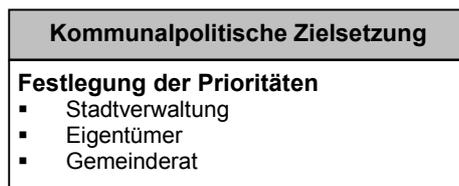
Die **zweiten Stufe („Orientierungsphase“)** umfaßt die Ermittlung der standortbezogenen Rahmenbedingungen und des jeweiligen Handlungsbedarfs. Darüber hinaus sind im Rahmen der Orientierungsphase die weitere Vorgehensweise und der Einsatz des erforderlichen Instrumentariums zu klären. In der Regel bestehen erhebliche Kommunikationsdefizite zwischen den Akteuren, deshalb beinhaltet die Orientierungsphase Empfehlungen zur Organisation und zur Kommunikationsstruktur.

In der zweiten Stufe müssen Zielkonflikte zwischen den Beteiligten noch nicht ausgeräumt werden. Die inhaltliche Auseinandersetzung kann durch eine sich anschließende Projektstudie erfolgen. Dies setzt selbstverständlich die Weiterführung eines qualifizierten Kommunikationsprozesses voraus. Ohne einen solchen Kommunikationsprozess sind die Projekte zum Scheitern verurteilt oder aber sie werden zeitlich erheblich verzögert.

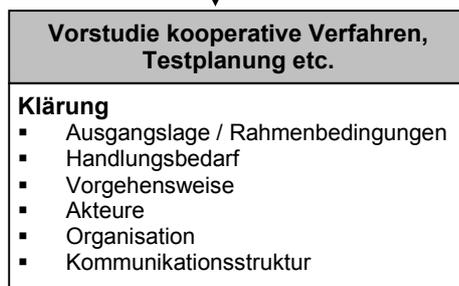
Soweit sich Grundstückseigentümer und Stadt über die Aktivierung des Standortes verständigt haben, werden in einer **dritten Stufe („Entwicklungsphase“)** informelle Planungsinstrumente und Verfahren (Projektstudien, Testplanungen etc., siehe Kapitel 2.4.2) eingesetzt. Bestandteile umfassender Projektstudien sind ein Nutzungskonzept, ein Zeit- und Maßnahmenkonzept sowie ein Kosten- und Finanzierungskonzept.

In einer **vierten Stufe („Projektphase“)** erfolgt schließlich mit einer Reihe von Maßnahmen die Umsetzung des Konzeptes. Dazu gehören – sofern erforderlich – die Schaffung/Änderung des Planungsrechtes, und Maßnahmen zur Bodenordnung, Baureifmachung, Erschließung, Vermarktung etc.

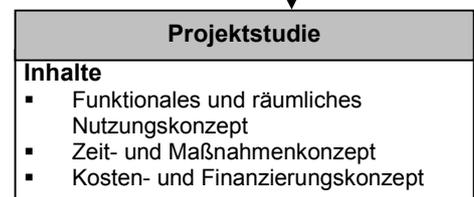
Politikphase



Orientierungsphase



Entwicklungsphase



Projektphase



Materielle und institutionelle Hemmnisse

Fünf Handlungsfelder

Ausgangslage

5.3 Handlungsfelder

Im Rahmen der Bestandserhebung und Bestandsanalyse und durch die Auseinandersetzung mit den 10 untersuchten Standorten wurden die Gründe, die eine Aktivierung der Flächenpotenziale verhindern, deutlich. Dabei lassen sich folgende Hemmnisse anführen

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen/Rentabilität von Um- und Wiedernutzungen (Umbau- Abrißkosten, Erschließungskosten, Aufbereitungskosten, Beseitigung von Altlasten etc.).
- Städtebauliche Rahmenbedingungen (Lage, Größe, Zuschnitt der Flächen, Gemengelagen etc.).
- Erschließungsmängel (äußere und innere Erschließung).
- Makroökonomische Rahmenbedingungen (konjunkturelle Entwicklung, regionale Nachfrageentwicklung etc.)
- Planungsrechtliche Vorgaben (incl. Immissionschutzrecht)
- Nutzungsunsicherheit/fehlende Nutzungsziele.
- Eigentumsverhältnisse/fehlende Verkaufsbereitschaft (überzogene Preisvorstellungen der Flächeneigentümer, „Spekulationsbrache“).
- Fehlende, unzureichende oder unkoordinierte Kommunikation der Akteure (Stadt, Investoren, Eigentümer).

Die vorgestellten Hemmnisse lassen sich fünf zentralen Handlungsfeldern zuordnen:

- Organisation
- Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit / Marketing
- Stadtplanung/Stadterneuerung
- Flächenmanagement/Liegenschaftspolitik
- Altlasten

Im Folgenden werden für die genannten Handlungsfelder Instrumente und Maßnahmen vorgestellt, die einen Beitrag zur Aktivierung der Flächenpotenziale leisten können.

5.3.1 Handlungsfeld Organisation

Die personelle und inhaltliche Zuständigkeit und Zuordnung innerhalb der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart ist auf mehrere Fachresorts verteilt. An der Aktivierung von Flächen sind sowohl die Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung, das Stadtplanungsamt und das Amt für Stadterneuerung, das Amt für Umweltschutz, das Amt für Liegenschaften und Wohnen, das Baurechtsamt, beteiligt.

Die unterschiedlichen Zuständigkeiten und die Koordination zwischen den Ämtern erschweren eine aktive Rolle der Stadt; in der Regel reagieren die betroffenen Ämter lediglich auf Initiativen, die von den betroffenen Eigentümern, Betrieben, Maklern oder Investoren ausgehen.

Die aktive Rolle der Landeshauptstadt Stuttgart bei der Innenentwicklung kann dadurch gestärkt werden, dass die Zuständigkeiten und Kompetenzen und die Definition der Prioritäten (Auswahl von Flächen,

die unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten bevorzugt zu entwickeln sind) klar festgelegt werden. Aktiver Stadtbau erfordert veränderte Formen der Organisation, um den Weg von der Angebotsplanung hin zum Projektmanagement zu ermöglichen.

Bei einer Reihe von Projekten hat die Stadt bereits neue Wege beschritten, z.B. durch die Übertragung von Managementaufgaben an städtischen Tochtergesellschaften, die Einschaltung externer Entwicklungsträger (Beispiel: L-Bank) und verwaltungsinterner Projektkoordinatoren.

Instrumente

Die projektbezogene Bearbeitung und Aktivierung von untergenutzten Flächen und von Brachflächen kann grundsätzlich wie folgt organisiert werden

1. stadintern
2. städtische Entwicklungsgesellschaft
3. Kombination aus stadinterner und externer Bearbeitung

Stadtinterne Bearbeitung

Grundsätzlich ist – vor allem für die für die Phasen zwei und drei (Orientierungsphase und Entwicklungsphase) - eine stadinterne Bearbeitung vorstellbar.

Da die Aufgabe eine referats- und ämterübergreifende Zusammenarbeit erfordert, besteht die große Gefahr, dass es im Bereich der Sachbearbeitung regelmäßig zu Konflikten in Bezug auf die Prioritäten und Kompetenzen kommt.

Die Bearbeitung ausgewählter Standorte erfordert einen erheblichen zusätzlichen Arbeitsaufwand. Für die Erarbeitung einer fundierten Grundlage (Vorstudie) sind durchschnittlich mindestens 10 Personentage anzusetzen. Unter der Prämisse, dass pro Jahr 10 Standorte vertieft behandelt werden, ergibt sich ein Gesamtaufwand über mindestens 100 Personentage.

Der Aufwand für die weiteren Arbeitsschritte (Projektstudie, Testplanung etc.) kann ebenfalls nur standortbezogen ermittelt werden. Die Erarbeitung einer Projektstudie incl. eines Nutzungskonzeptes, eines Zeit- und Maßnahmenkonzeptes sowie eines Kosten- und Finanzierungskonzeptes beträgt rund 25 – 50 Personentage.

Insgesamt ist der zusätzliche Personalbedarf in den verschiedenen beteiligten Ämtern (z.B. Stadtplanung, Amt für Stadterneuerung, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Tiefbauamt, Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung etc.) ganz erheblich und durch wechselnde Intensitäten kaum abzuschätzen.

Externe Bearbeitung durch eine städtische Entwicklungsgesellschaft

Durch eine neue städtische Entwicklungsgesellschaft könnte die Aufgabe zur Aktivierung untergenutzter Flächen konkret und zielorientiert angegangen werden. Eine entsprechend qualifizierte Personalausstattung ist die Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung. Entsprechend den kommunalpolitischen Vorgaben und Prioritäten der Stadt kann eine Entwicklungsgesellschaft die entsprechenden Aufgaben intensiv bearbeiten und gegebenenfalls Entscheidungen vorbereiten.

5 Strategien und Handlungsfelder

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es bei dieser Aufgabe zahlreiche Schnittstellen zur Stadt im hoheitlichen Bereich (z.B. Baurecht, Ordnungsrecht), Stadtplanung, Wirtschafts- und Arbeitsförderung insgesamt und vor allem zur kommunalpolitischen Zielsetzung und Willensbildung gibt. Dies bedeutet, dass eine enge Verzahnung und Abstimmung zwischen der Entwicklungsgesellschaft und der Stadtverwaltung gewährleistet sein muss. Dies erfordert einen zusätzlichen Abstimmungs- und Koordinationsaufwand. Voraussetzung ist weiterhin, dass die Gesellschaft in der Stadtverwaltung akzeptiert wird. Insbesondere bei einer Entwicklungsgesellschaft, die auch im Bereich des Grunderwerbs und der Grundstücksveräußerung tätig wird, ist ein effizientes Controlling wichtig.

Durch eine neue, zusätzliche Gesellschaft übernimmt die Stadt als Arbeitgeber die Verantwortung und Fürsorge für die in der Gesellschaft beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Hier sind folgende **Formen** denkbar:

- Gründung einer städtischen Entwicklungsgesellschaft (Dienstleistung)
- Gründung einer städtischen Entwicklungsgesellschaft (Dienstleistung und Vermögensverwaltung)
- Übertragung der Aufgabe an eine bestehende städtische Gesellschaft (z.B. SWSG)

Gründung einer städtischen Entwicklungsgesellschaft (Dienstleistung)

Eine städtische Entwicklungsgesellschaft könnte ausschließlich als Dienstleistungsunternehmen (Management/Planung/Vermittlung) erfolgen. Der Grunderwerb bzw. die Veräußerung würde über das städtische Liegenschaftsamt erfolgen.

Um ein effektives Arbeiten dieser Gesellschaft zu ermöglichen, sollten gewisse Grundkompetenzen dort angesiedelt sein. Hierzu zählen insbesondere Kompetenzen im Bereich Management, Immobilien-, Betriebswirtschaft und Planung.

Gründung einer städtischen Entwicklungsgesellschaft (Dienstleistung und Vermögensverwaltung)

Eine weitergehende Variante ist eine Entwicklungsgesellschaft, die zusätzlich zu den oben genannten Aktivitäten Immobiliengeschäfte im eigenem Namen und auf eigene Rechnung wahrnimmt. Diese Gesellschaft müsste von der Stadt mit entsprechenden finanziellen Ressourcen ausgestattet werden.

Übertragung der Aufgabe an eine bestehende städtische Gesellschaft (z.B. SWSG)

Die Stuttgarter Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft (SWSG) hat ihre Kernkompetenz eindeutig im Wohnungsbereich. Da es sich bei den betreffenden Flächen vielfach auch um gewerbliche Flächen handelt bzw. um Flächen, die zunächst einer planerischen und konzeptionellen Entwicklung bedürfen, erweitert sich das Aufgabenfeld beträchtlich. Die SWSG müsste für diese umfassende Aufgabe ebenfalls zusätzliches

Know How und zusätzliche Stellen schaffen sowie eine höhere Finanzausstattung erhalten.

Fazit

Durch eine Entwicklungsgesellschaft könnte die Aufgabe effektiv umgesetzt werden. Kritisch ist die Schnittstelle zwischen Entwicklungsgesellschaft und Stadt zu beurteilen. Wichtig ist eine hohe Akzeptanz der Entwicklungsgesellschaft in der Stadtverwaltung und eine optimale Abstimmung untereinander. Eine enge Verzahnung mit der Stadtverwaltung ist Voraussetzung dafür, dass die Entwicklungsgesellschaft kein „Eigenleben“ entwickelt und vorwiegend Eigeninteressen verfolgt. Durch eine neue Gesellschaft übernimmt die Stadt als indirekter Arbeitgeber Verantwortung und Fürsorge für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Übertragung der Immobiliengeschäfte (Erwerb/Verkauf) ist nichts zwangsläufig die Folge. Gegebenenfalls ist ein höherer Controlling-Aufwand erforderlich. Die Übertragung auf eine bestehende Gesellschaft wie die SWSG ergibt keine vordergründigen Synergien, da diese eine andere Kernkompetenz hat und dieses Aufgabenfeld zusätzlich neu aufbauen müsste. Darüber müsste die finanzielle Ausstattung der Gesellschaft erhöht werden.

Kombination aus stadtinterner und externer Bearbeitung

Für eine flexible, intensive und zielorientierte Projektbearbeitung kann sich die Projektleitung externer Dienstleistungsunternehmen bedienen und in enger Abstimmung mit diesem die erforderlichen Aufgaben aufarbeiten. Die Stadt ist hierdurch nicht gezwungen, zusätzlich Personal für diese Aufgabe einzustellen und kann zudem unter verschiedenen Anbietern die erforderliche Dienstleistung nach Bedarf einkaufen. Die Projektleitung durch die Mitarbeiter der Stadtverwaltung kann sich ausschließlich auf die Projektsteuerung und die interne Koordination konzentrieren. Konfliktfälle können sofort aufgegriffen und thematisiert werden. Die Projekte können je nach Erfordernis stufenweise angegangen werden und die einzelnen Schritte nach Bedarf und Sachstand beauftragt werden.

Die Kombination aus stadtinterner und externer Bearbeitung hat sich unter anderem beim Stuttgart Engineering Park (StEP) bewährt. Grundlage für die Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt und der L-Bank ist ein langfristiger Kooperationsvertrag zur Entwicklung des Standortes (10 Hektar Bruttofläche, 150.000 qm Geschoßfläche). In diesem Vertrag ist geregelt, dass die Stadt Stuttgart den Grund und Boden für den Engineering Park vorhält und entsprechend der Nachfrage an die L-Bank verkauft. Die L-Bank übernimmt demgegenüber die Rolle des Projektentwicklers und Investors.

Die Vorteile dieser Lösung liegen

- im Zugewinn an externem Sachverstand,
- in der Teilung der Risiken in der Vermarktung
- und in der zügigen Abwicklung der Genehmigungsverfahren.

**Kooperations-
formen mit der
privaten
Wirtschaft****Aufgaben der
Projektentwick-
lung****Empfehlung**

Die Kombination aus stadtinterner und externer Bearbeitung zur Aktivierung der Flächenpotenziale erscheint unter Berücksichtigung der Flexibilität und dem Grundgedanken des Outsourcings vorteilhaft. Die Stadt ist nicht gezwungen eigenes Personal vorzuhalten und kann sich je nach Erfordernis verschiedener externer Dienstleister bedienen. Durch die stadtintern angesiedelte Projektleitung ist die Stadt jederzeit „Herr des Verfahrens“ und über den aktuellen Sachstand informiert.

Ein Abgleich mit den städtischen Zielsetzungen, Prioritäten und Vorgehensweisen erfolgt durch die Projektgruppe Nachhaltiges Bauflächenmanagement. Diese dient der Projektleitung als Grundlage für die Steuerung der Einzelprojekte.

Die Aufgaben der Stadt in Phase 4 („Projektphase“) beschränken sich in den meisten Fällen auf die Projektüberwachung und auf unterstützende administrative Aufgaben (Schaffung Planungsrecht etc.). Die Projektrealisierung liegt in der Regel in Händen eines Projektentwicklers/Investors.

Zur Durchsetzung stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen (Wohnungsbauförderung, Gewerbeförderung) sind vermehrt Kooperationsformen mit der privaten Wirtschaft im Sinne eines Public-Private-Partnership (Beispiel hierfür ist das Zentrum für Medien, Kunst und innovative Dienstleistungen, MKI) erforderlich. Darüber hinaus sind bestehende städtische Entwicklungsgesellschaften (Beispiel hierfür ist die SWSG zur Errichtung des Medienhaus Hauptquartiers) einzuschalten oder projektbezogene Entwicklungsgesellschaften zu gründen. Die Gründung von standortbezogenen Entwicklungsgesellschaften kann vor allem für die Projektentwicklung und die Umsetzung von Maßnahmen für größere bzw. komplexe Standorte und Verfahren (beispielsweise zur Umsetzung von Zukunftsoffensiven, Realisierung von Gewerbehöfen und Gründerzentren/Innovationszentren) empfohlen werden.

Beispielhaft sind dabei die Projekte „Stuttgart 21“, Güterbahnhof Bad Cannstatt“ und „City Prag“ zu nennen. Für die genannten Standorte sollte die Bildung von Entwicklungsgesellschaften zur Projektrealisierung geprüft werden.

Die Realisierung aller Maßnahmen im Rahmen der Projektentwicklung umfasst im wesentlichen folgende Aufgaben:

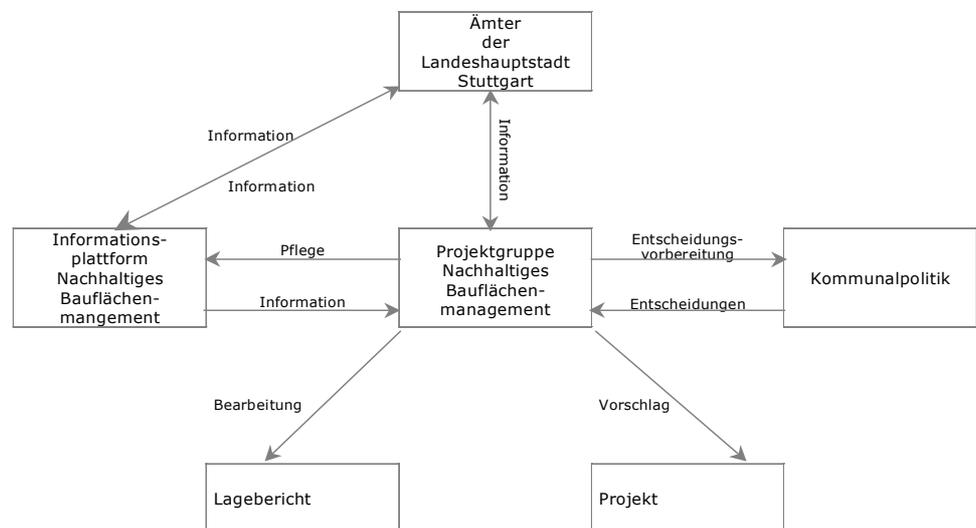
- Standortanalysen/Marktanalysen
- Nutzungskonzept
- Finanzierungskonzepte
- Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen (Plausibilitätsprüfung)
- Sicherung von Grundstücken
- Altlastenerfassung und -sanierung
- Bauleitplanung und Bauplanung
- Objektmanagement
- Vermarktungskonzept
- Bauüberwachung

Ressortübergreifende Projektgruppe „Nachhaltiges Bauflächenmanagement“

Um die Aufgaben zur Aktivierung von Flächenpotenzialen zu erfüllen bedarf es einer koordinierten Zusammenarbeit der davon berührten Stellen innerhalb der Stadtverwaltung. Wesentliche Akteure innerhalb der Stadtverwaltung sind die Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung und das Stadtplanungsamt. Zu den weiteren Ämtern, die unmittelbar oder mittelbar mit dieser Thematik konfrontiert sind, gehören das Amt für Umweltschutz, das Amt für Liegenschaften und das Amt für Stadterneuerung.

Das nachfolgende Schaubild zeigt die notwendige Organisationsstruktur und ihre Einbettung in die Verwaltungsstruktur der Landeshauptstadt Stuttgart.

Organisationsmodell nachhaltiges Bauflächenmanagement



Zur Verbesserung der Koordination wird vorgeschlagen, die Arbeit der ressortübergreifenden Projektgruppe „Nachhaltiges Bauflächenmanagement“ im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung weiterzuführen. Mitglieder der Projektgruppe sind das Stadtplanungsamt und die Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung. Diese Projektgruppe könnte insbesondere dazu beitragen, die Arbeit des bereits eingeführten Abstimmungsgremiums, dem „jour fixe“ zwischen OB/82 dem Stadtplanungsamt vorzubereiten und zu verbessern. Die Projektgruppe sollte maximal 3 – 5 Personen umfassen. Darüber hinaus sind in allen übrigen Ämtern verantwortliche Ansprechpartner zu benennen. Die Abstimmung der Arbeitsschritte kann in einem halb-/vierteljährlichen Turnus erfolgen.

Zu den Aufgaben der Projektgruppe „Nachhaltiges Bauflächenmanagement“ gehören

- die Pflege der Informationsplattform Nachhaltiges Bauflächenmanagement
- Ämterübergreifender Informationsaustausch und Koordination
- Vorschlagsliste mit Prioritäten
- Entscheidungsvorbereitung

5 Strategien und Handlungsfelder

- Erarbeitung von Übersichten zu den in Frage kommenden Arealen
- Erarbeitung von Prioritäten und Empfehlungen zu geeigneten Maßnahmen der Standortentwicklung
- Erstellung eines jährlichen Lageberichtes zur Entwicklung der Bauflächenpotenziale
- Erarbeitung von Vorschlägen zur personellen Zuständigkeit (Bearbeitung und Betreuung der Potenzialflächen)
- Abstimmung der Kostenbeteiligung.

Voraussetzung für eine effektive Arbeit der „Projektgruppe Nachhaltiges Bauflächenmanagement“ ist eine entsprechende personelle und finanzielle Ausstattung (beispielsweise zur Vergabe von Vorstudien, Projektmanagementaufgaben, Marketingmaßnahmen etc.). Darüber hinaus ist die Einbindung in die Verwaltungsstruktur der Landeshauptstadt Stuttgart zu klären.

Die „Projektgruppe Nachhaltiges Bauflächenmanagement“ sollte vom **Stadtplanungsamt** in enger Abstimmung mit der Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung und dem Liegenschaftsamt (Koordination der Wohnungsbauprojekte) federführend geleitet werden. Die zusätzlichen Aufgaben des Stadtplanungsamtes umfassen:

- die Pflege der Informationsplattform,
- die Erstellung eines jährlichen Lageberichtes,
- die Vorbereitung/Koordination der Projektgruppe,
- und die Vorbereitung von Empfehlungen.

Personalaufwand

Die zusätzlichen Aufgaben erfordern eine klare personelle Zuordnung. Der Personalaufwand – insbesondere in der Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung und im Stadtplanungsamt - ist durch die schwankende Intensität der Aufgaben allerdings schwer zu kalkulieren.

Es ist davon auszugehen, dass die skizzierten Aufgaben pro Jahr mindestens 90 Personentage umfassen. Der Zeitaufwand setzt sich dabei wie folgt zusammen:

	Personentage pro Jahr
Pflege und Weiterentwicklung der Informationsplattform	50 -100
Jährlicher Lagebericht	10
Vorbereitung / Koordination der Projektgruppe	10
Vorbereitung von Empfehlungen	20
Summe	90 - 140

5.3.2 Handlungsfeld Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit / Marketing

Ein wesentliches Handlungsfeld zur Aktivierung untergenutzter Flächen ist zweifellos das Handlungsfeld Kommunikation. Dazu gehört zum einen die Kommunikation und der Informationsaustausch innerhalb der Stadtverwaltung und zum anderen die Kommunikation zwischen Stadtverwaltung und Eigentümer/Makler/Investor.

**Stadtinterne
Kommunikation**

Wesentliche Elemente der stadtinternen Kommunikation sind

- die Informationsplattform Nachhaltiges Bauflächenmanagement
- der regelmäßige Lagebericht zum nachhaltigen Bauflächenmanagement
- und die Projektgruppe Nachhaltiges Bauflächenmanagement.

**Informationsplattform Nachhaltiges
Bauflächenmanagement**

Die Zielsetzung der Landeshauptstadt Stuttgart, in der der Innenentwicklung ein deutlicher Vorrang vor der Inanspruchnahme von Neubauf Flächen eingeräumt wird, setzt voraus, dass die Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet bekannt sind und standortbezogene Informationen zur Verfügung stehen. Aktuelle Informationen über das Bauflächenpotenzial in Stuttgart sind eine wesentliche Grundlage für stadtplanerische Entscheidungen und ein wichtiges Instrument zur Vermarktung, zur Beratung von Investoren und zur Verbesserung der Kommunikation zwischen den Akteuren innerhalb der Stadtverwaltung.

Es gilt, die „Informationsplattform nachhaltiges Bauflächenmanagement“ fortzuführen und weiterzuentwickeln.

Die Informationsplattform NBS erfüllt folgende Aufgaben

- Übersicht über die kurz- und mittelfristig verfügbaren Bauflächenpotenziale
- Vernetzung der vorhandenen Informationen
- Fortschreibung der vorhandenen Informationen
- Vernetzung der Akteure innerhalb der Stadtverwaltung
- Übersicht über die Handlungsstrategien für die Entwicklung der Bauflächen
- laufende Erfolgskontrolle über die Wieder- und Umnutzungsaktivitäten
- Internetpräsentation/Vermarktung.

Regelmäßiger Lagebericht

Der **Lagebericht** soll vor allem dazu dienen, den erreichten Stand der Innenentwicklung zu bilanzieren, Schwerpunktbildungen zu prüfen, offene Fragen zu identifizieren und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise zu unterbreiten. Mit einer regelmäßigen Lagebeurteilung soll die bei der nachhaltigen räumlichen Entwicklung so wichtige Überprüfung von Wirkungen und Konsequenzen vorgenommen werden. Mit der Informationsplattform Nachhaltiges Bauflächenmanagement und den regelmäßigen Abstimmungen der Projektgruppe NBS sind hierfür die Grundlagen vorhanden. Für besondere Fragestellungen können interne und externe Fachleute hinzugezogen werden.

Der Lagebericht sollte folgende Themen aufgreifen:

- Aktuelle Übersicht über die vorhandenen Potenziale
- Grundsätze der angestrebten Entwicklung
- Machbarkeit/Potenziale ausgewählter Areale
- Stand der Bearbeitung und voraussichtliche Abläufe

5 Strategien und Handlungsfelder

Kommunikation Stadt-Eigentü- mer/Investor/ Projektentwickler

- Erfolgskontrolle, Fortschritte
- Empfehlungen
- Ausblick, offene Fragen, weiteres Vorgehen

Der Lagebericht ist unter anderem Beratungsgrundlage für die Fortschreibung der Zeitstufenlisten „Wohnen“ und „Arbeitsstättengebiete“.

Verantwortliche Projektleitung

Voraussetzung für eine kontinuierliche und intensive Kommunikation zwischen Stadt und Eigentümer ist die **Benennung von Projektbeauftragten** innerhalb der Stadtverwaltung. Im Stadtplanungsamt und bei der Stabsabteilung für Wirtschafts- und Arbeitsförderung wurden mit der Einsetzung von Projektbeauftragten - beispielsweise in den Projekten Burgholzof und Grenadierkasernen/Reiser - durchweg positive Erfahrungen gemacht.

Der Projektleiter ist direkter Ansprechpartner für den Eigentümer/Investor des Grundstückes und verantwortlich für die Projektentwicklung (Projektsteuerung incl. Zeit- und Kostenrechnung, stadtinterne Abstimmung und Koordination, externe Koordination etc.).

Verantwortliche Projektleiter sollten Mitarbeiter der Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung und Stadtplanung sein. Die Zuordnung ergibt sich aus den vorgesehenen Nutzungszielen. Soll der Standort vor allem gewerblich (Dienstleistungen, Produktion, Einzelhandel etc.) genutzt werden, empfiehlt sich eine Zuordnung zur Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung.

Bei einer überwiegenden Wohnnutzung sollte die Projektbearbeitung beim Stadtplanungsamt oder dem Liegenschaftsamt (Koordination der Wohnbauprojekte) angesiedelt werden. Die „Projektgruppe Nachhaltiges Bauflächenmanagement“ unterbreitet Vorschläge zur personellen Zuständigkeit der Projekte.

Zu den Standorten, für die ein Projektleiter benannt werden sollte, gehören unter anderem der „Bahnhof Möhringen“, das „Postareal“, das Areal „Oppelner Straße“ und das Areal „Kegelen-/Elwertstraße“.

Konfliktbewältigung im Flächenmanagement

Bei den Vorstudien zu den 10 ausgewählten Standorten hat sich gezeigt, dass bei rund der Hälfte der Standorte die weitere Bearbeitung an schwierigen Konfliktkonstellationen scheitert.

Innenentwicklung hat immer mit vielen Akteuren und daraus resultierenden unterschiedlichen Interessen zu tun und ist dadurch mit einem erhöhten Kommunikationsaufwand zwischen Verwaltung, Investoren, Bürgern verbunden. In schwierigen Situationen sind neue Wege der Konfliktbewältigung möglich und erfolgversprechend.

Dieses Thema wird in dem parallel zum Projekt NBS laufenden Forschungsprojekt „Win-Win-Strategien im Flächenmanagement“ untersucht. Dabei sollen die Potenziale für neue Konfliktlösungsstrategien identifiziert und Gestaltungsmöglichkeiten der Verwaltung unter den bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen aufgezeigt werden.

Öffentlichkeitsarbeit

Als begehbare Wege aus konfliktbehafteten „Sackgassensituationen“ werden dort genannt:

- Durchführung von Machbarkeitsstudien mit projektbezogenen Verfahrensvorschlägen.
- Einschaltung eines Mediators oder eines Expertenteams als neutrale externe Vermittler.
- Einrichtung einer „Schlichtungsstelle“, die geeignete Wege zur Konfliktbewältigung initiiert.

Es wird empfohlen, auf der Grundlage der Ergebnisse dieses Forschungsprojektes zu prüfen, welche sinnvollen Schritte zur Konfliktbewältigung bei Projekten der Innenentwicklung in Stuttgart möglich sind.

Internetpräsentation Landeshauptstadt Stuttgart

Ziel der Stadt Stuttgart muss es sein, Bürgern, Grundstückseigentümern, Architekten und Bauherren/Investoren abrufbare Informationen über das unter- bzw. ungenutzte Baulandpotenzial zu geben und auf die Bebauung hinzuweisen. Ein wichtiger Baustein dazu ist der im Internet öffentlich zugängliche Teil der Informationsplattform Nachhaltiges Bauflächenmanagement.

Die Absicht der Veröffentlichung eines Standortes und die Darstellung im Internet ist mit dem Eigentümer abzustimmen. Bei Widerspruch des Eigentümers ist das Grundstück aus dem allgemein zugänglichen Teil der Informationsplattform zu entfernen.

Mit Einverständnis der Eigentümer können weitergehende Informationen in die Informationsplattform aufgenommen werden (Eigentümerkontakt, Link zur Homepage etc.).

Standortkommunikationssystem Verband Region Stuttgart (SKS)

Die Gewerbeimmobilienbörse der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (Standortkommunikationssystem Verband Region Stuttgart, SKS) bietet eine Vielzahl an Gewerbeflächen und Gewerbeobjekten aus den Städten und Gemeinden der Region Stuttgart.

Durch die dezentrale Datenpflege ist eine hohe Aktualität der Angebote gegeben. Interessenten können in der Datenbank eine Suchabfrage starten, sich eine Auflistung geben lassen oder grafisch über Regionskarten nach gewünschten Objekten suchen.

Neben Gewerbeflächen können auch einzelne Gewerbeobjekte (Dienstleistungsgebäude, Lagerflächen, Ausstellungshallen etc.) abgefragt werden. Anfang November 2002 waren 10 Gewerbeflächen und 7 Gewerbeobjekte der Landeshauptstadt Stuttgart im Standortkommunikationssystem eingestellt. Dazu zählen auch einige Standorte, die im Rahmen dieser Untersuchung vertieft behandelt wurden (Bahnhof Möhringen, Oppelner Straße, Korntaler Landstraße und Poststraße/Wasserwerk). Die Standortbeschreibungen beinhalten u.a. Angaben zur Größe, zu den Eigentumsverhältnissen, zum Baurecht, zum Kauf-

5 Strategien und Handlungsfelder

preis, zur Infrastruktur (Anbindung Straße, Schiene, Flughafen) und zu den Nutzungszielen der Stadt.

Eine Verknüpfung der Informationssysteme ist durch eine Verlinkung zwischen dem Standortkommunikationssystem des Verbandes und der Informationsplattform der Landeshauptstadt Stuttgart vorgesehen.

5.3.3 Handlungsfeld Stadtplanung / Stadterneuerung

Ausgangslage

Mit dem Flächennutzungsplan 2010 liegt für die Landeshauptstadt Stuttgart ein aktuelles Entwicklungskonzept vor. Der Innenentwicklung der Stadt kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Auf größere Neubauflächen soll verzichtet, der Mobilisierung von Bauflächenpotenzialen im Bestand soll ein eindeutiger Vorrang gegeben werden. Das Projekt Nachhaltiges Bauflächenmanagement soll hierfür geeignete Strategien aufzeigen.

„Nachhaltig“ bedeutet nach den Grundsätzen des Flächennutzungsplans 2010 bei der Innenentwicklung vor allem

- eine optimale städtebauliche Dichte zu sichern,
- die Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur zu fördern,
- hohe Umweltstandards zu beachten,
- sowie zentrale Lagen und Standorte im Einzugsbereich von S- und Stadtbahn aufzuwerten.

Die Umnutzung von Militärf lächen und das Städtebauprojekt Stuttgart 21 sind hier beispielhafte Schwerpunktprojekte.

Direkte Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung eines Stadtquartiers besitzt die Stadt mit der Ausweisung von Sanierungsgebieten. In den ersten Jahren der Stadterneuerung Anfang der 70er Jahre wurden vor allem die alten Ortskerne in den Vororten durch Flächensanierung revitalisiert. Seit Mitte/Ende der 70er Jahre kam es zu einer objektbezogenen und erhaltenden Erneuerung. Im Vordergrund stehen seitdem Blockentkernungen, Modernisierungen einzelner Gebäude und Verkehrsberuhigungen. Die Schwerpunkte der Stadterneuerung haben sich zwischenzeitlich ebenfalls stark gewandelt. Während in den 70er und 80er Jahren vor allem die Ortskerne saniert wurden, sind es heute Konversionsflächen, Gewerbegebiete und Großwohnsiedlungen der 50er und 60er Jahre (u.a. Programm „Die Soziale Stadt“).

Eine Besonderheit in der Landeshauptstadt Stuttgart sind sogenannte städtebauliche Vorranggebiete für Stadterneuerung (SVG). In diesen Gebieten sollen durch Aufwertungen im Wohnumfeldbereich (Verkehrsberuhigung, Straßen-, Platzgestaltungen, Entkernung, Begrünung von Blockinnenbereichen etc.) und mit der Förderung von Wohnungsmodernisierungen die Lebens- und Aufenthaltsqualität erhöht werden. Dazu werden die kommunalen Förderprogramme gebündelt (kommunales Wohnungsmodernisierungsprogramm, Grünprogramm

Flächennutzungsplan 2010

Schwerpunkte der Stadterneuerung

Städtebauliche Vorranggebiete (SVG)

**Stadtentwick-
lungskonzept
Stuttgart (Stek)**

etc.). Darüber hinaus werden zusätzliche Landesmittel (Wohnumfeldprogramm, Programm Einfache Stadterneuerung etc.) eingesetzt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 7. Oktober 1999 wurden neben den Gebieten Stammheim 1 und Münster insgesamt 13 neue Gebiete aufgenommen.

Die räumliche Entwicklungspotenziale Stuttgarts sollen in einer - über den Zeithorizont des FNP 2010 hinausgehenden - Betrachtung im Rahmen des Stek untersucht werden. Dazu hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart im September 2002 einen Auftrag vergeben (Planungsbüro Pesch + Partner). Die NBS-Übersicht wird als Planungsgrundlage eingebracht.

NBS-Übersicht

Aus der Übersicht zur Bestandserhebung ergeben sich erste Hinweise über die räumliche Verteilung der Schwerpunkte der Bauflächenpotenziale. Die für eine verstärkte Innenentwicklung in Frage kommenden Areale konzentrieren sich in den Teilräumen

Stadtraum Neckartal über Feuerbach nach Zuffenhausen (alte Industrieachse)

- Gebiet Stuttgart 21

Gewerbegebiete in Vaihingen/Möhringen und im Bereich Weilimdorf

- Darüber hinaus sind im Umfeld von S- und Stadtbahnhaltestellen größere Potenziale vorhanden (Bad Cannstatt, Feuerbach, Zuffenhausen, Vaihingen und Möhringen).

Gesamtstrategie / Stadtentwicklungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2010 wird der Innenentwicklung mit den Zielen hohe Dichten, Nutzungsmischung und Entwicklung zentraler Lagen Vorrang eingeräumt. Des weiteren werden allgemeine Ziele zur Stadtentwicklung und Umweltstandards formuliert. Dazu zählt unter anderem die Ausweisung von Grünkorridoren, die baulich nicht angetastet werden sollen. Zur Stärkung der Innenentwicklung kommt es darauf an, die Leitlinien der Innenentwicklung weiter zu konkretisieren.

Dies bedeutet

- die Benennung der räumlichen Schwerpunkte der Innenentwicklung,
- die Präzisierung der planerischen Vorstellungen für diese Schwerpunkte
- und die Entwicklung von Vorgaben zur Qualitätssicherung.

**Schwerpunkte der
Innenentwicklung**

Grundlage für eine zielorientierte Vorgehensweise ist das Vorhandensein einer gesamtstädtischen Strategie zur Gewerbe- und Wohnungsbauentwicklung. Im Rahmen einer Gesamtstrategie, die in einen Stadtentwicklungsplan („Masterplan“) münden kann, ist unter anderem eine Klassifikation der Gewerbe- und Wohngebiete hinsichtlich ihrer möglichen Entwicklung (zeitliche Umsetzung, Funktion) und des erforderlichen Instrumentariums notwendig. Die Bestandserhebung hat gezeigt, dass sich die Flächenpotenziale in vier Teilräumen konzen-

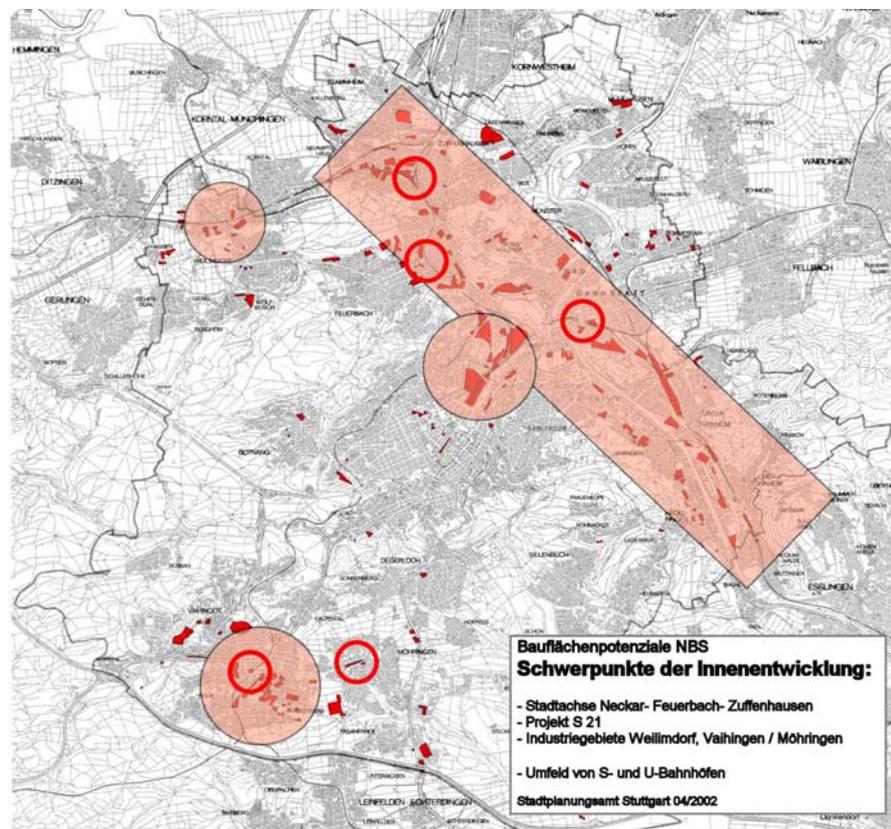
5 Strategien und Handlungsfelder

trieren, die als Schwerpunkte der Innenentwicklung bevorzugt zu behandeln sind.

Dazu gehören:

- der Stadtraum Neckartal über Feuerbach nach Zuffenhausen (alte Industrieachse),
- das Gebiet Stuttgart 21 im Umfeld des Hauptbahnhofes,
- das Gebiet Vaihingen/Möhringen
- und der Bereich Weilimdorf.

Ein weiterer Schwerpunkt sind die S-Bahn- und Stadtbahnhaltestellen. Für die genannten Schwerpunkträume sind aufgrund unterschiedlicher Ausgangsbedingungen und Potenziale raumspezifische Entwicklungsstrategien zu erarbeiten.



Strategien für die Schwerpunkte der Innenentwicklung

Diese räumlichen Schwerpunkte sollten im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung weiter konkretisiert und mit besonderen Strategien weiterverfolgt werden. Dafür werden folgende Möglichkeiten gesehen:

- Für den „**Stadtraum Neckar**“, der für die gesamtstädtische Entwicklung im besonderen Maße bedeutsam ist („Stadt am Fluss“), wird vorgeschlagen, mit besonderen Mitteln und besonderen Verfahren der Entwicklung des Gesamttraumes neue Impulse zu verleihen. Mit der Durchführung der Olympischen Spiele wäre diese Notwendigkeit gegeben. Aber auch ohne die Olympischen Spiele sind geeignete planerische Strategien für den „Stadtraum Neckar“ erforderlich. Die Einrichtung einer, mit externen Experten arbeitenden, ad hoc-Organisation wäre eine Möglichkeit.

- Das **Projekt Stuttgart 21** gilt heute bereits als Modellprojekt für die Innenentwicklung. Hier wurden bereits - auf der Grundlage von mehreren städtebaulichen Gutachten und Wettbewerben - hohe städtebauliche Standards in der Planung festgelegt. Die nächsten Schritte sind:
 - Städtebaulicher Wettbewerb für das Rosensteinviertel / Teilgebiet C1
 - Einsetzen einer geeigneten Form für die Projektentwicklung. Die Aufsiedlung wird sich über einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren erstrecken. Es werden viele Zwischenstadien mit temporären Zwischennutzungen zu organisieren sein. Die Projektentwicklung sollte zunächst in die Hände der stadtinternen Projektgruppe S 21 gelegt werden (Entwicklungsphase). Für die Umsetzung und Realisierung der Bauquartiere (Projektphase) erscheint die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft sinnvoll.
- In den **größeren Gewerbegebieten** sind große Nutzungspotenziale erkennbar. Dies betrifft - neben den Altgewerbestandorten in der Industriearchse Neckar/Hafen - Feuerbach - Zuffenhausen - insbesondere die Bereiche Weilimdorf-Nord und das Gewerbegebiet Wallgraben in Vaihingen/Möhringen. Hier wird das Instrument der „Zukunftsoffensive“ als eine in Stuttgart bereits erprobte und bewährte Vorgehensweise empfohlen.
- **Förderung von zentralen Lagen** ist ein Grundbaustein der qualitativollen Innenentwicklung. Neben den gewachsenen Ortszentren gehören auch die Bahnhöfe und deren Umfeld dazu. Die Bemühungen im Rahmen der Stadterneuerung und Stadtsanierung konzentrieren sich bisher im wesentlichen auf die alten Ortszentren. Es wird hier vorgeschlagen, einen neuen Schwerpunkt auf die Aktivierung und **Aufwertung der Bahnhofsbereiche der S- und Stadtbahn-Haltestellen** zu legen.

Für diese Schwerpunkte der Innenentwicklung sollten mit besonderem Nachdruck und hoher Priorität die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzungen (Schaffung von Planungsrecht, Sicherung der Infrastruktur, organisatorische Unterstützung) weiterverfolgt werden und als „Leitprojekte der Innenentwicklung“ in einem Stadtentwicklungskonzept eingebaut werden.

Qualitätssicherung beim Bauflächenmanagement

Aufgabe eines nachhaltigen Bauflächenmanagements ist eine systematische Qualitätssicherung bei Planung und Realisierung. Hohe Qualität des Planens und Bauens ist auch immobilienwirtschaftlich ein wesentlicher Erfolgsfaktor.

Der Flächennutzungsplan 2010 beinhaltet dazu bereits eine Reihe von allgemeinen Vorgaben. Es wird davon ausgegangen, dass eine nachhaltige Innenentwicklung besonders in Stadtquartieren mit hohen städtebaulichen Dichten immer auch eine hohe Qualität („qualifizierte Dichte“) erfordert. Diese hohen Standortqualitäten sind auf allen Planungsebenen erforderlich

Qualitätssicherung auf allen Planungsebenen

5 Strategien und Handlungsfelder

Qualitätsstandards konkretisieren - hohe Dichten fördern

Förderung der Nutzungsmischung

Umweltstandards erhöhen

- im Stadtquartier,
- im näheren Stadtumfeld des Wohn- bzw. Gewerbegebietes
- und hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung der Gebäude.

Im Flächennutzungsplan 2010 sind mit der Darstellung von Grünkorridoren und Grünsanierungsgebieten Vorgaben gemacht und Maßnahmen für den „stadtverträglichen Verkehr“ formuliert. Im Rahmen des Forschungsfeldes Mobilist (Modellgebiet Stuttgart 21 - Teilgebiet C1) sind beispielhaft Qualitätskriterien für die Ausstattung des Wohnquartiers, des Wohnumfeldes und von Wohngebäuden aufgezeigt.

Die Qualitätsstandards sind - bezogen auf den jeweiligen Standort - im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung, in städtebaulichen Verträgen usw. weiter zu konkretisieren. Dabei sind folgende Qualitätsanforderungen zu beachten:

1. Optimales Ausschöpfen der städtebaulichen Dichte

Ziel ist es, die Obergrenzen der Nutzungsfestsetzungen auszuschöpfen. Unterschreitungen sollten nur bei wichtigen gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen zugelassen werden.

Handlungsmöglichkeiten:

- Intensive Beratung der Investoren,
- Zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan gemäß § 16 (4) BauNVO, insbesondere Sicherung der angestrebten Wohnanteile.

2. Sicherung von Nutzungsmischung und Nutzungsvielfalt:

Die Nutzungsmischung spielt bei der Qualitätssicherung der Innenentwicklung eine entscheidende Rolle. Im Flächennutzungsplan 2010 sind dazu allgemeine Ziele formuliert und Standorte festgelegt, auf denen die Mischung von Wohnen und Arbeiten städtebaulich erwünscht ist. Die letzten Jahre haben gezeigt (Beispiel Roser-Areal, Trafo-Union), dass dieses Entwicklungsziel ohne neue Anreize und Impulse von der Stadt schwer umzusetzen sind.

Nutzungsvielfalt und Kleinteiligkeit sind wichtige Elemente robuster Stadtstrukturen.

Handlungsmöglichkeiten:

- Anreize zum Bau von Wohnungen schaffen, z.B. durch einen GFZ-Bonus.
- Bodenordnung/Aufteilen großer Grundstücke in kleine, von mittelständischen Bauträgern/Bauherrengemeinschaften entwickelbaren Einheiten (Beispiel Südstadt Tübingen).
- Flexibel nutzbare Gebäudetypen fördern.

3. Erhöhung der Umweltstandards – insbesondere der Grünversorgung:

Der Flächennutzungsplan 2010 und der Landschaftsplan beinhalten zahlreiche Anregungen und Vorgaben, die die Umweltstandards erhöhen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden in Stuttgart bereits hohe Umweltstandards festgelegt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit den Grundsätzen Vermeiden, Mi-

**Infrastruktur
verbessern**

nimieren/Vermindern und Ausgleichen wird in der Regel auch bei der Innenentwicklung angewandt. In den im Landschaftsplan dargestellten Grünanierungsbereichen und den Klimasanierungsgebieten des Klimaatlas (auch Nachbarschaftsverband 1992) werden bei der baulichen Neuordnung höhere Anforderungen an die Umweltstandards gestellt (z. B. Ausgleich von über 100 %) als Beitrag für eine ökologische Revitalisierung innerstädtische Bereiche.

4. Verbesserung des Standards der Infrastrukturversorgung

Die gute Infrastrukturversorgung ist Voraussetzung für eine nachhaltige Innenentwicklung. Dazu sind besonders hohe Qualitätsanforderungen zu stellen, insbesondere für

- die Ausstattung des öffentlichen Raumes,
- die Erschließung durch ÖPNV und MIV
- und die Ausstattung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergarten etc.) und der wohnungsnahen Versorgung.

Bereits bei den Vorüberlegungen zum Flächennutzungsplan 2010 wurde davon ausgegangen, dass Innenentwicklung immer zusammengehen muss mit einer Qualitätsverbesserung im bestehenden Stadt-Umfeld („Verschlechterungsverbot“ und „Verbesserungsgebot“). Dafür sind gute Beispiele bereits vorhanden (siehe Stuttgart-Heumaden/Bockelstraße).

Die Qualitätsanforderungen sollten bei der weiteren Planung ständig neu justiert werden. Wettbewerbe auf allen Ebenen sind zur Qualitätssicherung unumgänglich.

In **München** hat sich beispielsweise neben der „Kommission für Stadtgestaltung“ und der „Kommission für Kunst am Bau und im öffentlichen Raum“, die beide stadtweit für herausragende städtebauliche, architektonische und künstlerische Gestaltungsaufgaben zuständig sind, die Einrichtung von Beratergruppen für einzelne größere Entwicklungsgebiete bewährt. In der Messestadt Riem oder im Quartier Theresienhöhe (ehemaliges Messegelände) sichern diese Beratergruppen in der Umsetzungsphase die durch städtebauliche Ideenwettbewerbe, Masterpläne und Gestaltungsleitlinien definierten Qualitätsstandards durch Beratung öffentlicher oder privater Bauherren und deren Architekten. Als weitere Instrumente des Qualitätsmanagements werden in München Realisierungswettbewerbe (gegebenenfalls als beschränkte Wettbewerbe mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren) oder für besonders komplexe Projekte auch Workshops oder kooperative Wettbewerbe erfolgreich genutzt.

Informelle Planungsverfahren

Zur Aktivierung von untergenutzten Flächen wird in der Landeshauptstadt Stuttgart eine breite Palette planerischer Instrumente eingesetzt. Dazu gehören:

- Vorbereitende und Verbindliche Bauleitplanung
- Vorbereitende Untersuchungen/Ausweisung von Sanierungsgebieten

5 Strategien und Handlungsfelder

- städtebauliche Vorranggebiete
- städtebauliche Rahmenpläne
- städtebauliche Wettbewerbe

Während die oben dargestellten Instrumente zum klassischen Repertoire der Stadtplanung gehören, werden zur Aktivierung von untergenutzten Flächen neue Instrumente und Planungsverfahren eingesetzt.

Dazu gehören informelle Verfahren, die vor allem auch zur Vorbereitung städtebaulicher Wettbewerbe durchgeführt werden.

- Vorstudien,
- Testplanung,
- Projektstudien,
- Zukunftsoffensiven,
- Planungswerkstätten,
- ad hoc Arbeitsgruppen.

Im folgenden werden diese „neuen“ Instrumente zur Aktivierung von Flächenpotenzialen vorgestellt.

Vorstudien

Vor Erarbeitung umfassender Projektstudien oder der Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben sind für ausgewählte Potenzialflächen zunächst sogenannte Vorstudien zu erarbeiten. Vorstudien dienen dazu,

- die Ausgangslage und Rahmenbedingungen,
- den Handlungsbedarf,
- die Vorgehensweise,
- die Akteure,
- die Organisation,
- und die Kommunikationsstruktur

für die Aktivierung eines untergenutzten Standortes zu klären.

Im Rahmen einer Vorstudie müssen die zwischen Eigentümer und Stadt bestehenden Zielkonflikte noch nicht ausgeräumt werden. Die inhaltliche Auseinandersetzung kann im Rahmen einer sich anschließenden Projektstudie erfolgen. Dies setzt selbstverständlich die Weiterführung eines qualifizierten Kommunikationsprozesses voraus. Ohne einen solchen Kommunikationsprozess sind die Projekte zum Scheitern verurteilt oder aber sie werden zeitlich erheblich verzögert.

Testplanung

Für den Standort Wasserwerk wurde mit dem Instrument der „Testplanung“ gezeigt, dass mit diesem informellen Verfahren mit einem vergleichsweise zeit- und kostensparenden Vorgehen Nutzungskonzepte für einzelne Standorte qualifiziert werden können. Es handelt sich dabei um ein Ausloten von Möglichkeiten, Spielräumen, Randbedingungen und Konflikten.

Für den Standort Poststraße/Wasserwerk in S-Ost wurde eine Testplanung im Sinne eines konkurrierenden Verfahrens von drei interdisziplinär zusammengesetzten Arbeitsteams (KE und zwei AGs der Uni Karlsruhe) gleichzeitig erarbeitet. Damit sollte das Spektrum unterschied-

licher Lösungsmöglichkeiten für einen Standort erweitert und das Instrument der Testplanungen spezifiziert werden.

Dabei wurde jeweils in drei Maßstabsebenen gearbeitet:

- der Übersichtsebene mit den leitenden Gedanken des Nutzungskonzeptes im Maßstab 1:5000/1:10000,
- der konzeptuellen Ebene mit dem vorgeschlagenen Nutzungskonzept im Maßstab 1:2500 und
- der Vertiefungsebene mit der Ausformung eines für das Konzept wichtigen, zentralen Bausteins im Maßstab 1:500.

Wesentliches Ziel der Testplanungen ist es, durch die Diskussion verschiedener Entwicklungsmöglichkeiten ein stabiles Nutzungskonzept für den Standort zu finden und vor diesem Hintergrund zu erkennen, welche Informationen und welches Wissen zur Klärung der erkundeten Probleme und Konflikte notwendig ist.

Dadurch kann u.a. das - bei komplexen Fragestellungen oft praktizierte - Anhäufen unnötiger Informationen vermieden wird.

Projektstudien

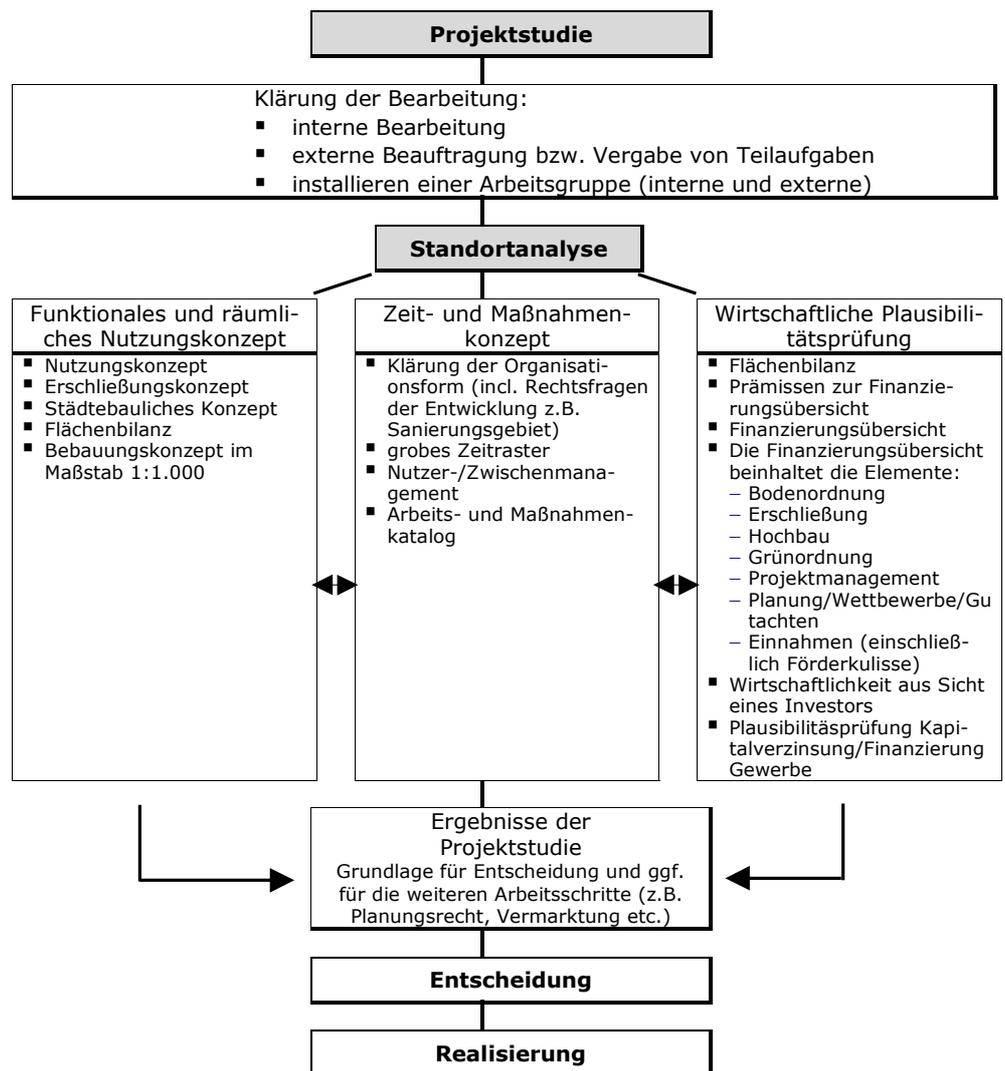
Projektstudien, die eine kritische Standortanalyse und konzeptionelle Überlegungen für die Wiedernutzung von Gewerbebrachen beinhalten, erhöhen die Wiedernutzungschancen in aller Regel beträchtlich. Sie verdeutlichen die spezifischen Hemmnisse einer Aktivierung und zeigen Möglichkeiten zur Revitalisierung des Standortes auf. Ziel von Projektstudien ist es, in einem kreativen Prozess Nutzungsalternativen und Nutzungsmöglichkeiten für den jeweiligen Standort zu entwickeln und die Realisierungschancen zu prüfen.

Projektstudien enthalten Aussagen zu den Bereichen:

- räumliches und funktionales Nutzungskonzept,
- Erschließungskonzept, Erschließbarkeit des Gebietes in mehreren Abschnitten,
- Branchenkonzept,
- Kosten-, Finanzierungs- und Vermarktungskonzept,
- und Organisations- und Handlungskonzept mit Zeitplan

Projektstudien können entweder verwaltungsintern durch ein interdisziplinär zusammengesetztes Team (Projektgruppe) erarbeitet oder extern vergeben werden. Der Projektgruppe sollten Fachleute aus den Bereichen Bauverwaltung (Stadtplanung, Bauordnung, Tiefbau), Wirtschafts- und Arbeitsförderung und Liegenschaften angehören.

5 Strategien und Handlungsfelder



Planungswerkstatt

Neben der Erarbeitung von Projektstudien haben sich Planungswerkstätten zur Aktivierung von untergenutzten Flächen bewährt.

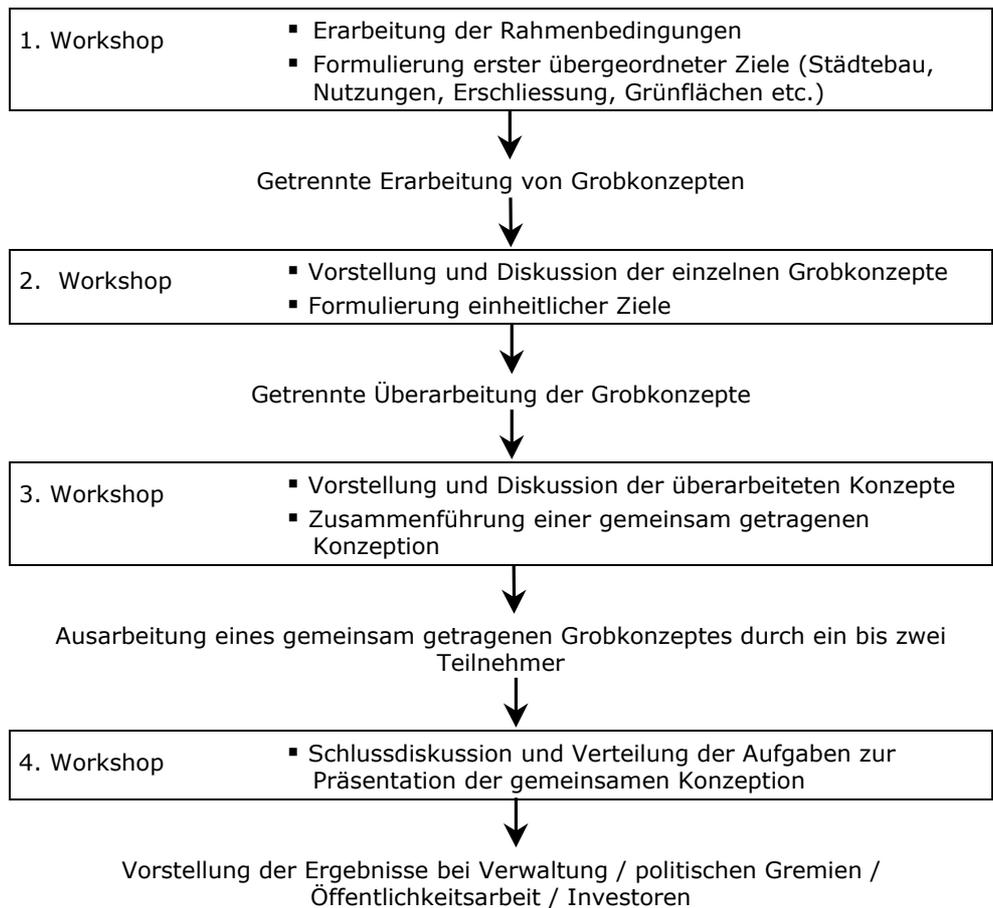
Mitglieder der Projektgruppe sind:

- 3 – 5 ausgewählte Architekturbüros/Landschaftsplanungsbüros
- Stadtverwaltung
- Projektentwickler/Makler
- Eigentümer
- Externer Modertor

Planungswerkstätten eignen sich in besonderer Weise dazu, die Entwicklungspotenziale an einem Standort auszuloten. Am Ende des Planungsprozesses steht ein gemeinsam getragenes Ergebnis der Projektbeteiligten. Mit entscheidend für den Erfolg ist die Auswahl der beteiligten Büros und Fachleute. Neben der Bereitschaft, sich auf ein solches Verfahren einzulassen, erfordert ein solches Verfahren ein hohes Maß an kommunikativer Kompetenz. Der Projektgruppe müssen neben Architekten/Stadtplanern und Vertretern der Verwaltung Immobilienfachleute/Makler bzw. Projektentwickler angehören. Die Einschaltung eines externen Moderators hat sich bewährt.

**Ablauf Planungs-
werkstatt**

Eine Planungswerkstatt sollte einer Projektstudie oder einem städtebaulichen Wettbewerb dann vorgeschaltet werden, wenn die Rahmenbedingungen und Entwicklungschancen/Potenziale eines Standortes noch nicht hinreichend bekannt sind. Die Bearbeitung erfolgt in der Regel in 4 halbtägigen Workshops. Für die Durchführung einer Planungswerkstatt hat sich folgende Vorgehensweise bewährt:

**Zukunftsoffen-
siven**

Bei den sogenannten „Zukunftsoffensiven“ handelt es sich um ein neues Instrument des Public-Private-Partnership. Kennzeichnend ist die enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Eigentümern und Betrieben vor Ort. Im Rahmen von Zukunftsoffensiven werden nicht nur städtebauliche Entwicklungschancen, sondern branchen- und vermarktungsbezogene Perspektiven aufgezeigt.

Ziel ist es, für definierte Gebiete Entwicklungsleitlinien aufzuzeigen, die dem Standort eine eigenständige Identität geben. Mit einer Zukunftsoffensive wird aktiv die Revitalisierung von Branchen und die Nachverdichtung angeregt. Zukünftigen Nutzungen, Vermietungen oder der Verwertung von Objekten wird die Möglichkeit gegeben, sich an gebietsspezifischen Leitbildern auszurichten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Entwicklungspotenziale wird der Standort darüber hinaus mittels eines zielgruppenspezifischen Standortmarketings im regionalen, nationalen und internationalen Wettbewerb positioniert.

5 Strategien und Handlungsfelder

Dazu ist ein intensiver Austausch und die Einbindung der ansässigen Unternehmen und Eigentümer erforderlich.

Grundlage der strategischen Ausrichtung ist eine Analyse der jeweiligen standörtlichen Bedingungen. Darauf aufbauend werden Entwicklungspotenziale definiert und mögliche Strategien sowie Konzepte und Visionen erarbeitet. Um dem Gebiet bzw. den Teilgebieten eine neue Identität zu geben werden tragfähige Entwicklungsleitlinien formuliert, die neue Wachstumspotenziale ermöglichen bzw. initiieren.

Folgende Einzelziele werden angestrebt:

- Erarbeitung von Visionen und Leitbildern als Orientierungshilfe für die ansässigen Betriebe bzw. Eigentümer und Bewohner,
- Darstellung von Entwicklungsleitlinien zur Schaffung einer neuen Identität,
- Initiierung neuer Wachstumspotenziale,
- Aktivierung von Brachflächen und von Nachverdichtungspotenzialen,
- Verbesserung der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur und Schaffung eines attraktiven Umfeldes,
- Entwicklung eines zielgruppenspezifischen Standortmarketings.

In der Landeshauptstadt Stuttgart wurden beispielsweise für das Gewerbegebiet Wangen-Hedelfingen (Forum für Innovation und Technologie Stuttgart, FIT) mittels einer Zukunftsoffensive städtebauliche und funktionale Perspektiven aufgezeigt und umgesetzt. Ein aktuelles Projekt ist die Zukunftsoffensive Vaihingen/Möhringen.

Standorte für Zukunftsoffensiven

Auf Grundlage der Bestandserhebung und Bestandsanalyse und unter Beachtung bereits laufender Aktivitäten (Stadtsanierung, Rahmenplanungen etc.) zeichnen sich folgende Standorte ab, für die die Erarbeitung von Zukunftsoffensiven empfohlen werden kann:

- Gewerbegebiet Vaihingen/Möhringen (Entwicklungskonzept liegt bereits vor)
- Gewerbegebiet Weilimdorf
- Gewerbegebiet Cannstatt-Nord
- Gewerbegebiet Zuffenhausen-West
- Gewerbegebiet Wangen

5.3.4 Handlungsfeld Flächenmanagement / Liegenschaftspolitik

Ausgangslage

Die Auseinandersetzung mit den Standorten hat verdeutlicht, dass ein strategisches Flächenmanagement und eine aktive Liegenschaftspolitik zentrale Elemente zur Aktivierung von untergenutzten Flächen sind. Erst durch ein nachhaltiges, strategisches Flächenmanagement kann die Flächennutzung hinsichtlich Menge, Qualität und Lage nach stadt-wirtschaftlichen, städtebaulichen, sozialen und ökologischen Kriterien bedarfsgerecht optimiert werden.

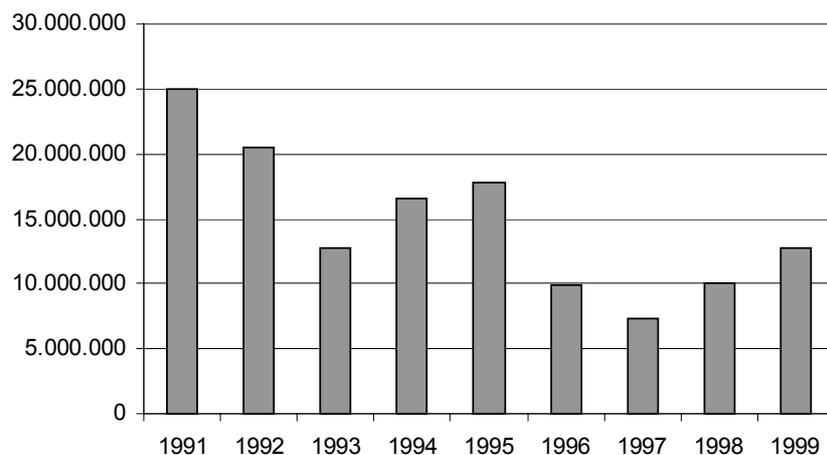
**Flächenpolitik der
Landeshauptstadt
Stuttgart**

Der Deutsche Städtetag postuliert in seinem Positionspapier „Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft“, dass an die Stelle der heute noch weit verbreiteten klassischen „passiven“ Angebotsplanung künftig zunehmend eine „aktive“, bedarfsorientierte strategische Steuerung tritt. Darunter wird ein kommunikativer Prozeß zwischen den an der Produktion von Bauland beteiligten Akteuren verstanden, der die zeitliche und räumliche Prioritätensetzung, Finanzierung sowie begleitende Qualitätssicherung umfaßt. Neben den Themen Planung, Bodenordnung und vertragliche Gestaltung ist nach Auffassung des Deutschen Städtetages vor allem eine dynamische Bodenwirtschaft zur Umsetzung der Ziele des strategischen Flächenmanagements erforderlich. Nur durch eine aktive An- und Verkaufspolitik können die langfristigen Ziele der Stadtentwicklung umgesetzt werden.

Der Flächenerwerb in der Landeshauptstadt erfolgt weitgehend projektbezogen. Eine langfristig ausgerichtete Strategie, die sich an vorgegebenen städtischen Zielen und Prioritäten orientiert, ist allenfalls im Bereich der Wirtschaftsförderung vorhanden.

Hinzu kommt, dass die Grunderwerbsausgaben seit Anfang der 90er Jahre außerordentlich stark eingebrochen sind. Wurden im Jahr 1991 noch Flächen über rund 25 Mio. EURO erworben, so waren es 1993 nur noch 12,5 Mio. EURO. Nach einem leichten Anstieg auf rund 17 Mio. EURO im Jahr 1995 sind die Ausgaben in den Folgejahren weiter zurückgegangen. Im Jahr 1997 wurde mit rund 7 Mio. EURO ein Tiefpunkt erreicht. Bis 1999 sind die Ausgaben wieder leicht angestiegen, ohne dass aber das Ausgangsniveau Anfang der 90er Jahre erreicht wurde.

Durch den Erwerb der Bahnflächen (Flächen für Stuttgart 21, Kaufpreis insgesamt rund 415 Mio. Euro) haben sich die Grunderwerbsausgaben in den Folgejahren vervielfacht.

Grunderwerbsausgaben in EURO

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart

Zielgruppen

Festzuhalten ist, dass bestimmte Zielgruppen in der Landeshauptstadt Stuttgart aufgrund der hohen Baulandnachfrage, dem knappen Angebot und dem hohen Preisniveau nicht oder nur unzureichend bedient werden können. Dazu gehören im gewerblichen Bereich vor allem Existenzgründer, Handwerksbetriebe sowie Speditionen (hoher Flächenbedarf) und im Wohnungsbau insbesondere Mieterhaushalte mit geringem Einkommen und junge Familien. Angebote für diese Zielgruppen sind häufig nur durch Bereitstellung kommunaler Flächen zu besonderen Konditionen – gegebenenfalls auch mit Erbbaurechtsverträgen – realisierbar.

Instrumente

Die kommunale Liegenschaftspolitik ist ein zentraler Baustein für ein aktives Projekt- und Flächenmanagement. Eine Reihe von Zielgruppen, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung eine hohe Bedeutung besitzen (Existenzgründer, Handwerksbetriebe, junge Familien, soziale/kulturelle Projekte etc.), kommen unter den gegenwärtigen Marktbedingungen kaum zum Zuge. Hinzu kommt, dass für die Aktivierung von Flächenpotenzialen Ausgleichsflächen/Alternativflächen erforderlich sind.

Unter den gegenwärtigen Markt- und Nachfragebedingungen ist ein kostengünstiger Wohnungsbau für einkommensschwächere Haushalte und Familien in Stuttgart nicht zu realisieren. Für diese Zielgruppen ist deshalb über die bestehenden Programme des Landes und der Stadt hinaus ein verstärkter Flächenerwerb und die Initiierung von Projekten erforderlich. Geeignete Standorte für eine Wohnnutzung sollten von der Landeshauptstadt Stuttgart bzw. der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) erworben, entwickelt und bebaut werden.

Im Zuge der Bestandserhebung wurden zahlreiche Flächen identifiziert, die als Standorte für preisgünstigen Wohnungsbau in Frage kommen. Dazu gehören unter anderem die Standorte Gross und Froelich, das Postareal und der Bahnhof Möhringen. Zur Förderung und Entwicklung des preisgünstigen Wohnungsbaus sollten diese Standorte erworben und einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Eine städtebaulich und unter funktionalen Gesichtspunkten erwünschte Aufwertung vieler Gewerbestandorte scheidet in vielen Fällen daran, dass keine adäquaten Alternativflächen für umzusiedelnde Betriebe vorhanden sind. Für diese Betriebe müssen von der Landeshauptstadt Stuttgart Flächen vorgehalten werden, um möglichst rasch auf Standortentwicklungen reagieren zu können.

Revolvierender Grundstücksfonds

Aus diesen Gründen wird die Einrichtung eines revolvierenden Grundstücksfonds (strategische Bodenreserve) empfohlen. Der Grundstücksfonds sollte insbesondere Flächen für

- preisgünstige Wohnformen (Miet- und Eigentumswohnungen),
- Existenzgründer,
- Speditionen,

- Handwerksbetriebe,
- und kulturelle/soziale Zwecke

bereitstellen.

Die Erlöse aus dem Verkauf der ehemaligen DB-Flächen sollten gezielt für den Erwerb von Innenentwicklungsgrundstücken eingesetzt werden.

Aufgabe der Projektgruppe Nachhaltiges Bauflächenmanagement ist es, ein mittel- und langfristiges Konzept zum Flächenerwerb potenzieller Entwicklungsflächen zu erarbeiten. Standorte, die für einen Flächenerwerb durch die Landeshauptstadt Stuttgart aus strategischen Gründen in Frage kommen, werden von der Projektgruppe Nachhaltiges Bauflächenmanagement ermittelt. Eine daraus entwickelte Prioritätenliste ist eine Grundlage für die Erwerbspolitik der Landeshauptstadt Stuttgart. Dem Liegenschaftsamt sind zusätzliche Haushaltsmittel zum Erwerb stadtentwicklungspolitisch bedeutsamer Flächen bereitzustellen.

5.3.5 Handlungsfeld Altlasten

Ausgangslage

Zu den erheblichen Hemmnissen der Wiedernutzung von baulichen Brachflächen, insbesondere von Gewerbebrachen, zählen Kontaminationen durch gewerblich-industrielle Vornutzung oder Altablagerungen. Als großer Unsicherheitsfaktor haben sich bei Altlastenflächen vor allem die Sanierungskosten erwiesen, die im Extremfall über dem Verkehrswert des Objektes liegen können. Dieses Kostenrisiko geht bei Verkauf der Fläche auf neue Eigentümer oder Verfügungsberechtigte über, die durch den Erwerb der Brachfläche zum rechtlich haftbaren Zustandsstörer werden.

Begriffe und Definitionen nach Bundes-Bodenschutzgesetz

Altstandorte

Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf deren mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

(Beispiele für Altstandorte sind Gaswerke, Tankstellen, chemische Reinigungen, Galvanikbetriebe, metallverarbeitende Betriebe und die chemische Industrie)

Altablagerungen

Stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind.

Altlastenverdächtige Flächen

Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

**Altablagerungen
– Altstandorte –
altlastenver-
dächtige Flächen
– Altlasten**

Mit dem Bundes-Bodenschutzgesetz wurde 1998 eine einheitliche gesetzliche Definition der Altlasten geschaffen. Man unterscheidet Altstandorte (meist ehemalige gewerbliche Produktionsstandorte) und Altablagerungen (meist stillgelegte AbfalldPONEN), die unter dem Begriff "Altlasten" zusammengefasst sind. Von altlastverdächtigen Flächen spricht man, wenn eine Schadstoffbelastung von Altstandorten oder Altablagerungen vermutet wird und noch nicht nachgewiesen worden ist.

Kontaminierte, d.h. mit gefährlichen Schadstoffen belastete Gewerbebrachen sind in der Regel Altstandorte, sie können aber auch Altablagerungen einschließen.

Die fachliche Grundlage der Altlastenbearbeitung in Baden-Württemberg bildet die vom Ministerrat am 17.10.1988 beschlossene Konzeption zur Behandlung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten. Inzwischen liegen für die Untersuchung, Bewertung und Sanierung von Altlasten zahlreiche Handbücher und Merkblätter vor, die eine systematische, einheitliche und stufenweise Vorgehensweise erlauben.

**Rechtslage:
Handlungs- und
Zustandsstörer
haften**

Das Polizeigesetz regelt, wer für die Kosten der Gefahrenabwehr verantwortlich ist. Rechtlich werden unterschieden der **Handlungsstörer** als Verursacher und der **Zustandsstörer** als Eigentümer oder als Inhaber der tatsächlichen Gewalt.

Der zuständigen Behörde, in diesem Fall die Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde, wählt nach pflichtgemäßem Ermessen zwischen Handlungs- und Zustandsstörer den Träger notwendiger Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen aus. Dieser muss die Maßnahmen durchführen, auch wenn dem Verursacher die Gefährlichkeit seines Handelns erst durch neuere Erkenntnisse offenbar geworden ist. Der Eigentümer kann zur Untersuchung und Sanierung verpflichtet werden, da er für den Zustand eines Grundstücks verantwortlich ist. Auch der arglose Erwerber eines Grundstücks haftet, wenn darauf nachträglich Altlasten festgestellt werden. Bei mehreren Verantwortlichen wird danach entschieden, wer am besten in der Lage ist, die Gefahr rasch und wirksam zu beseitigen. Nach § 24 Bundes-Bodenschutzgesetz besteht ein Ausgleichsanspruch zwischen mehreren Verpflichteten. In der Praxis ist der Verursacher aber in vielen Fällen nicht mehr existent.

Finanzielle Hilfen

Bei kommunalen Altlasten, das sind Altlasten auf städtischen Grundstücken oder Altlasten, die durch kommunales Handeln entstanden sind (z.B. kommunale Gaswerke und Deponien) kann für Erhebung, Untersuchung und Sanierung finanzielle Hilfe aus dem **Altlastenfonds** des Landes Baden-Württemberg beantragt werden. Seit Entfallen der Sonderabfallabgabe stehen privaten Eigentümern in Härtefällen nur noch geringe Landesmittel zur Verfügung.

**Förderung aus
dem kommunalen
Altlastenfonds
des Landes**

Der kommunale Altlastenfonds des Landes (Landesfonds) fördert Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, sofern das Land dem Fall eine große Dringlichkeit beimisst. Dringlichkeit (Priorität), Art und Umfang der förderfähigen Maßnahmen legt die sogenannte Bewertungskommission fest.

Kosten, die vom Altlastenfonds übernommen werden sind:

- die flächendeckende Erhebung kommunaler und privater Flächen zu 100 %,
- Untersuchungsmaßnahmen auf kommunalen altlastverdächtigen Flächen und Altlasten zu 100%,
- Sanierungsmaßnahmen kommunaler Altlasten zu 50 bis maximal 75 %,
- Überwachungskosten kommunaler Altlasten zu bis zu 35 %.

Nicht übernommen werden Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen auf Grundstücken mit geringer Priorität und baubedingte Mehrkosten für die Entsorgung kontaminierter Materialien.

Aufgrund der beschriebenen Beschränkungen lässt sich der Altlastenfonds des Landes in der Landeshauptstadt Stuttgart nur eingeschränkt für die Sanierung von kontaminierten Flächen einsetzen. Die Mehrzahl der kontaminierten Flächen befindet sich in Privatbesitz.

Stuttgarter Altlastenfonds

Zusätzlich zum Landesfonds stellt die Landeshauptstadt Stuttgart Haushaltsmittel zur Untersuchung und Sanierung städtischer Grundstücke zur Verfügung, für die es keine oder nur eine eingeschränkte Förderung aus dem Landesfonds gibt. Daraus können Untersuchungen auf Grundstücken mit geringer (Landes-) Priorität und baubedingte Entsorgungen kontaminierter Aushubmaterialien bestritten werden.

Ausweitung der Fördertatbestände für die Altlastenfonds

Instrumente

Da der Verursacher der Kontamination häufig nicht mehr zur Beseitigung der Altlast herangezogen werden kann, muss die Beseitigung der Altlast in der Regel durch die Wertsteigerung des Grundstücks im Zuge einer Aufwertung und höherwertigeren Nutzung aufgefangen werden. Ob eine Altlast beseitigt und ein Grundstück aktiviert wird, hängt damit ganz entscheidend von der künftigen Nutzung des Grundstücks ab. Nutzungen, die zu einer starken Wertsteigerung führen (Einzelhandelsnutzungen, Wohnungsbau) erhöhen die Chancen zur Aktivierung des Grundstücks und zur Beseitigung der vorhandenen Altlast.

Grundstücke werden häufig nicht entwickelt, wenn die möglichen oder zulässigen Nutzungen nur zu einer geringen Wertsteigerung führen. Dies trifft vor allem auf gewerbliche Nutzungen zu. Eine Entwicklung unterbleibt auch, wenn das Risiko aufgrund der geringeren Gewinnspannen als zu hoch erachtet wird.

Angesichts dieser Zwangslage gibt es folgende Möglichkeiten zur Aktivierung der Flächen:

1. Es werden auch städtebaulich unerwünschte Nutzungen zugelassen, wenn sie die Beseitigung der Altlast ermöglichen.
2. Die Stadt übernimmt zur Unterstützung städtebaulicher und entwicklungspolitischer Zielsetzungen Kosten bzw. Kostenteile zur Untersuchung, Entwicklung nachhaltiger Sanierungskonzepte und zur Beseitigung der Altlasten.

5 Strategien und Handlungsfelder

3. Die Stadt unterstützt aktuelle Bestrebungen des Umwelt- und Verkehrsministeriums Baden-Württemberg, die Förderrichtlinien Altlasten um Aspekte privater Altlastenförderung in Vorranggebieten der städtebaulichen Entwicklung zu ergänzen. Außerdem unterstützt die Stadt Bestrebungen zur Harmonisierung von Städtebauförderungsrichtlinien und Förderrichtlinien Altlasten.

Zur Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Stuttgart schlagen wir die Weiterverfolgung der beiden Handlungsalternativen 2 und 3 vor.

Insbesondere Handlungsalternative 2 verspricht kurzfristige Erfolge bei geringem finanziellen Einsatz. Der Stuttgarter Altlastenfonds soll künftig auch dazu dienen, die Risiken bei der Sanierung privater Altlasten unter der Voraussetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu verringern.

Liegen die Aufwendungen für die Beseitigung der Altlast über dem kalkulierten Kostensatz, dann sollte bei einem entsprechendem Nachweis ein Teil der Kostensteigerung durch den Stuttgarter Altlastenfonds abgedeckt werden. Nach einem festzulegenden Schlüssel werden die zusätzlichen Kosten auf

- die Stadt (Stuttgarter Altlastenfonds),
- den Investor (Reduzierung der Gewinnmarge)
- und den Grundstückseigentümer (Reduzierung des Grundstückspreises)

umgelegt.

Empfehlungen

Für die Landeshauptstadt Stuttgart ergeben sich folgende Konsequenzen:

- Zur Unterstützung städtebaulicher Zielsetzungen werden Altlastenuntersuchungen, die Entwicklung nachhaltiger Sanierungskonzepte und die Beseitigung von Altlasten im Zuge von Baumaßnahmen bzw. die Entsorgung kontaminierten Bodenaushubs und Bauschutts in dem bisher auf städtischen Flächen üblichen Umfang auf Beschluss des Gemeinderates auch für private Flächen finanziert. Dazu werden im Stuttgarter Altlastenfonds zusätzliche Mittel bereitgestellt.
- Die Landeshauptstadt Stuttgart unterstützt den Städtetag Baden-Württemberg nachdrücklich in seinem Einsatz für eine Änderung der Förderrichtlinien Altlasten. In die novellierten Förderrichtlinien Altlasten ist in den Fällen, in denen städtebauliche Ziele verfolgt werden und der Verursacher nicht mehr zur Kostentragung herangezogen werden kann, die Behandlung privater Altlasten – auch mit Hilfe integraler Verfahren – aufzunehmen.
- Die Landeshauptstadt Stuttgart unterstützt den Städtetag Baden-Württemberg und das Umwelt- und Verkehrsministerium Baden-Württemberg in ihrer Forderung nach Harmonisierung von Städtebauförderungsrichtlinien und Förderrichtlinien Altlasten.

5.3.6 Förderung von Einzelprojekten der Innenentwicklung

Für ein aktives Bauflächenmanagement erscheint es wichtig und sinnvoll, die in den einzelnen Handlungsfeldern genannten Einzelmaßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung gezielt und gebündelt bei einzelnen besonders geeigneten konkreten Einzelprojekten exemplarisch einzusetzen und diese mit besonderem Nachdruck zu verfolgen (Modellprojekte NBS).

Diese Projekte sollten auch vorrangig bedacht werden, falls von Bund oder Land Zukunftsinvestitionsprogramme zur Konjunkturförderung aufgelegt werden.

Dafür werden zunächst die folgenden vier Projekte, jeweils verbunden mit einer für die Innenentwicklung besonderen inhaltlichen Zielsetzung vorgeschlagen.

1. Standort Wasserwerk

als Beispiel für die Entwicklung eines Umnutzungsgebietes (Flächentyp V) in prominenter städtebaulicher Lage (siehe Testplanung NBS - Vorstudie NBS, Standort 6, Stand Oktober 2002).



Für den Standort liegen inzwischen weitere detaillierte Nutzungskonzepte vor:

- Nutzungskonzept Olympia 2012 (Architekten Auer und Weber, Hotel und Wohnen, insgesamt 36.500 qm BGF)
- Konzeptstudie Wellnesshotel (Architekten Auer und Weber, Oktober 2002, siehe nachfolgende Graphik)

Als Nutzungsziel hat sich verfestigt: Hotelstandort, Wohnen, gemischte Nutzung, Absenkung der B 10, Anbindung an Park der Villa Berg / Leuze Bad.



Im weiteren Verfahren sollten folgende NBS-Handlungsempfehlungen eingesetzt werden:

- als Schwerpunktprojekt der Innenentwicklung in hohe Priorität einstufen
- geeignete Planungsverfahren:
 - Machbarkeitsstudie für die Tieferlegung /Teil-Überdeckung der B 10 - mit Kostenermittlung,
 - Städtebaulicher Wettbewerb auf der Grundlage der vorliegenden Nutzungsüberlegungen.
- Verfahren zur Projektentwicklung:
 - Projektbeauftragten bei der Stadt benennen,
 - zu einem späteren Zeitpunkt Projektentwicklung durch externen Entwickler (L-Bank, SWSG o. Ä.) einschalten.

5 Strategien und Handlungsfelder

2. Postareal Nordbahnhofstraße

Als Beispiel für die Entwicklung eines innerstädtischen Wohn- und gemischten Stadtquartiers (siehe Vorstudie NBS, Standort 7).



Der Standort eignet sich für die exemplarische Realisierung eines hochwertigen innerstädtischen Wohn- und Dienstleistungsquartiers, mit dessen Aufsiedlung das bestehende Nordbahnhofviertel erheblich aufgewertet werden könnte.

Im weiteren Verfahren sollten hier folgende NBS -Handlungsempfehlungen eingesetzt werden:

- als Schwerpunkt der Innenentwicklung /Wohnen in höhere Priorität einordnen (bisher Zeitstufe 2 der Zeitstufenliste Wohnen).
- Geeignete Planungsverfahren
 - städtebaulicher Wettbewerb Rosensteinviertel (in Vorbereitung),
 - Durchführung eines Investorenwettbewerbs.
- Verfahren zur Projektentwicklung:
 - Benennung eines Projektbeauftragten (intern oder extern),
 - in der Projektphase Einschaltung eines externen Investors.
- Zwischenerwerb durch die Stadt/SWSG
- Altlastenuntersuchung veranlassen.

3. Modellprojekt Gewerbehof

Im Zusammenhang mit einer Zukunftsoffensive für das Gewerbegebiet Weilimdorf (alternativ: Bad Cannstatt, Wangen) mit dem Ziel, Wege für die Entwicklung eines veralteten Gewerbegebiets aufzuzeigen (siehe Vorstudie NBS, Standorte 2, alternativ: 1, 3, 8).



Beispiel: Gewerbehof „Complex“ der Stadt Fürth.

Die Gewerbehof Fürth GmbH ist eine 100 %ige Tochter der Stadt Fürth. Das neue, innovative Gewerbeprojekt für Handwerker und Dienstleistungen wird auf 1,7 ha Fläche in drei Baustufen realisiert.



2001 wurde der 1. Bauabschnitt mit 5.600 m² Mietfläche für junge Unternehmer und Existenzgründer fertiggestellt. Angeboten werden neben flexibler Raumgestaltung, eine ausgezeichnete Infrastruktur und innovative Serviceleistungen.

Das Projekt eignet sich im besonderen Maße für

- die Förderung kleiner und mittlerer Unternehmen aus dem Handwerks- und Dienstleistungsbereich sowie für Existenzgründer und Jungunternehmer.
- eine Kostenreduzierung durch Synergieeffekte, gemeinsamer Infrastruktur etc.
- die Neuordnung und bauliche Verdichtung von Altgewerbe-standorten.

In München sind mit sechs Gewerbe- / Handwerkerhöfen gute Erfahrungen gemacht worden.

Gewerbehof Stuttgart

Für Stuttgart wird vorgeschlagen, zunächst im Gewerbegebiet Weilimdorf ein entsprechendes Projekt durchzuführen.

Empfohlen wird folgendes Vorgehen:

- Durchführung einer Zukunftsoffensive für das Gewerbegebiet Weilimdorf, dabei Grundsatzbeschluss zum Projekt Gewerbehof am Standort Bachgerstenstraße / Korntaler Landstraße.

Geeignete Planungsverfahren:

- Machbarkeitsstudie über ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept.
- Architektenwettbewerb
- Verfahren zur Projektentwicklung entsprechend den Aussagen der Machbarkeitsstudie; z. B. Einrichtung einer Tochterfirma der Stadt oder privater Projektentwickler.
- Grundstückserwerb durch die Stadt, bzw. den Projektentwickler.
- Altlastenbeseitigung durch zusätzliche Fördermittel.

4. Bahnhof Möhringen

Als Modellprojekt für die Entwicklung und städtebauliche Aufwertung eines Bahnhofsumfeldes (siehe NBS-Vorstudie, Standort 9).

Der Standort ist für eine nachhaltige Innenentwicklung besonders gut geeignet.



Im weiteren Verfahren sollten folgende NBS - Handlungsempfehlungen eingesetzt werden:

- die Einstufung als Schwerpunkt der Innenentwicklung mit besonderer Priorität (siehe Zeitstufenliste Wohnen / Zeitstufe 1) sollte bekräftigt werden.

5 Strategien und Handlungsfelder

- Geeignete Planungsverfahren:
 - Parallel zum Bebauungsplanverfahren Maßnahmen zur Projektentwicklung und Umsetzung, Klärung der Finanzierung der Infrastruktur (Straße, Brücke, gegebenenfalls alternative Erschließung).
- Verfahren zur Projektentwicklung:
 - Benennung eines internen Projektbeauftragten,
 - in der Projektrealisierungsphase: Einschalten von Investoren,
 - städtebaulicher Vertrag insbesondere zur Aufteilung der Kosten (Stadt, SSB).
- Gegebenenfalls Grunderwerb durch die Stadt bzw. Entwicklungsgesellschaft (SWSG, L-Bank)

Über diese Einzelprojekte sollten in den regelmäßigen Lageberichten - auch als Teil eines verstärkten Marketings für die Entwicklung dieser Standorte - genaue Angaben zum Fortgang und zu weiterführenden Maßnahmen gemacht werden.

5.4 Zusammenfassung

Die Erhebung der untergenutzten Flächen in der Landeshauptstadt Stuttgart hat das enorme Potenzial für die Innentwicklung deutlich werden lassen. Bis Ende 2002 wurden rund 300 Areale mit rund 500 ha Grundstücksfläche erfasst. Die Aktivierung der Flächen erfordert allerdings eine konsequente strategische Vorgehensweise. Nur bei einem kleinen Teil der Flächenpotenziale handelt es sich um „Selbstläufer“, die ohne Einflussnahme der Stadt einer höherwertigeren Nutzung zugeführt werden. Ziel der Stadt muss es deshalb sein, stärker als bisher ihre Rolle als Initiator und Moderator wahrzunehmen.

Übernimmt die Stadt eine aktive Rolle und sorgt für eine inhaltliche und personelle Kontinuität, dann steigen erfahrungsgemäß auch die Chancen für eine standortgerechte Entwicklung.

Aktive Rolle der Stadt

Für eine konsequente Projektentwicklung empfiehlt sich eine vierstufige **Vorgehensweise**:

- Politikphase (kommunalpolitische Grundsatzentscheidung),
- Orientierungsphase,
- Entwicklungsphase,
- Projektphase.

Voraussetzung für eine aktive Rolle der Stadt sind geeignete Kooperationsstrukturen innerhalb der Stadtverwaltung. Von der Aktivierung der Flächenpotenziale sind unterschiedliche Ressorts (Stadtplanung, Liegenschaften, Umweltschutz, Wirtschaftsförderung etc.) betroffen, so dass sowohl auf der strategischen Ebene als auch auf der operativen Ebene eine stärkere Vernetzung der Aktivitäten notwendig ist.

**Informations-
plattform NBS**

Die Zielsetzung der Landeshauptstadt Stuttgart in der Innenentwicklung ein deutlicher Vorrang vor der Inanspruchnahme von Neubauflächen eingeräumt wird, setzt voraus, dass die Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet bekannt sind und standortbezogene Informationen zur Verfügung stehen. Aktuelle Informationen über das Bauflächenpotenzial in Stuttgart sind eine wesentliche Grundlage für stadtplanerische Entscheidungen und ein wichtiges Instrument zur Vermarktung, zur Beratung von Investoren und zur Verbesserung der Kommunikation zwischen den Akteuren innerhalb der Stadtverwaltung.

Es gilt, die „Informationsplattform nachhaltiges Bauflächenmanagement“ fortzuführen und weiterzuentwickeln. Die Informationsplattform NBS erfüllt folgende Aufgaben

- Übersicht über die kurz- und mittelfristig verfügbaren Bauflächenpotenziale,
- Vernetzung der vorhandenen Informationen,
- Fortschreibung der vorhandenen Informationen,
- Vernetzung der Akteure innerhalb der Stadtverwaltung,
- Übersicht über die Handlungsstrategien für die Entwicklung der Bauflächen,
- laufende Erfolgskontrolle über die Wieder- und Umnutzungsaktivitäten,
- Internetpräsentation/Vermarktung.

**Regelmäßiger
Lagebericht**

Der **Lagebericht** soll vor allem dazu dienen, den erreichten Stand der Innenentwicklung zu bilanzieren, Schwerpunktbildungen zu prüfen, offene Fragen zu identifizieren und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise zu unterbreiten.

Der Lagebericht beinhaltet neben einer aktuellen kartographischen Übersicht über die Potenzialflächen wichtige Kennziffern zur Bauflächenentwicklung und eine Lagebeurteilung. Der Lagebericht ist unter anderem Beratungsgrundlage für die Fortschreibung der Zeitstufenlisten „Wohnen“ und „Arbeitsstätengebiete“.

**Ressortübergrei-
fende Projekt-
gruppe Nachhalti-
ges Bauflächen-
management**

Vorgeschlagen wird die Einrichtung einer ressortübergreifenden „**Projektgruppe Nachhaltiges Bauflächenmanagement**“. Mitglieder der Projektgruppe sind das Stadtplanungsamt, die Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung, das Amt für Umweltschutz, das Amt für Liegenschaften und das Amt für Stadterneuerung. Die beteiligten Ämter benennen einen verantwortlichen Ansprechpartner für alle mit dem Siedlungsflächenmanagement berührten Aufgaben. Die Projektgruppe sollte maximal 3-5 Personen umfassen. Darüber hinaus sind in allen übrigen Ämtern verantwortliche Ansprechpartner zu benennen.

Die „Projektgruppe Nachhaltiges Bauflächenmanagement“ sollte vom **Stadtplanungsamt** in enger Abstimmung mit der Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung und dem Liegenschaftsamt (Koordination der Wohnungsbauprojekte) federführend geleitet werden. Die zusätzlichen Aufgaben des Stadtplanungsamtes umfassen:

5 Strategien und Handlungsfelder

Projektentwicklung

- die Pflege der Informationsplattform,
- die Erstellung eines jährlichen Lageberichtes,
- die Vorbereitung/Koordination der Projektgruppe,
- und die Vorbereitung von Empfehlungen.

Auf der operativen Ebene der Projektentwicklung kommen für die einzelnen Phasen verschiedene Organisationsformen in Betracht. Entsprechend den Anforderungen und den personellen Kapazitäten der Stadtverwaltung sind für die Phasen zwei und drei (Orientierungsphase und Entwicklungsphase) eine interne Bearbeitung oder eine Kombination aus stadtinterner und externer Bearbeitung vorstellbar.

Verantwortliche Projektleitung

Interner Projektleiter

Voraussetzung für eine kontinuierliche und intensive Kommunikation zwischen Stadt und Eigentümer ist die **Benennung von Projektleitern** innerhalb der Stadtverwaltung. Im Stadtplanungsamt und bei der Wirtschafts- und Arbeitsförderung wurden mit der Einsetzung von Projektbeauftragten - beispielsweise in den Projekten Burgholzof und Grenadierkaserne/Reiser - durchweg positive Erfahrungen gemacht.

Der Projektleiter ist direkter Ansprechpartner für den Eigentümer/Investor des Grundstückes und verantwortlich für die Projektentwicklung (Projektsteuerung incl. Zeit- und Kostenrechnung, stadtinterne Abstimmung und Koordination, externe Koordination etc.).

Verantwortliche Projektleiter sollten Mitarbeiter der Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung und Stadtplanung sein. Die Zuordnung ergibt sich aus den vorgesehenen Nutzungszielen. Soll der Standort vor allem gewerblich (Dienstleistungen, Produktion, Einzelhandel etc.) genutzt werden, empfiehlt sich eine Zuordnung zur Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung.

Bei einer überwiegenden Wohnnutzung sollte die Projektbearbeitung beim Stadtplanungsamt oder dem Liegenschaftsamt (Koordination der Wohnbauprojekte) angesiedelt werden. Die „Projektgruppe Nachhaltiges Bauflächenmanagement“ unterbreitet Vorschläge zur personellen Zuständigkeit der Projekte.

Zu den Standorten, für die ein Projektbeauftragter benannt werden sollte, gehören unter anderem der „Bahnhof Möhringen“, das „Postareal“, das Areal „Oppelner Straße“ und das Areal „Kegelen-/Elwertstraße“.

Externe Bearbeitung

Externer Projektentwickler

Die Aufgaben der Stadt in Phase 4 („Projektphase“) beschränken sich in den meisten Fällen auf die Projektüberwachung und auf unterstützende administrative Aufgaben (Schaffung Planungsrecht etc.). Die Projektrealisierung liegt in der Regel in Händen eines Projektentwicklers/Investors. Zur Durchsetzung stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen (Wohnungsbauförderung, Gewerbeförderung) sind vermehrt Kooperationsformen mit der privaten Wirtschaft im Sinne eines Public-Private-Partnership (Beispiel hierfür ist das Zentrum für Medien, Kunst und innovative Dienstleistungen, MKI) erforderlich. Darüber hinaus sind bestehende städtische Entwicklungsgesellschaften (Beispiel

**Gesamtstrategie /
Stadtentwick-
lungsplanung**

hierfür ist die SWSG zur Errichtung des Medienhaus Hauptquartiers) einzuschalten oder projektbezogene Entwicklungsgesellschaften zu gründen.

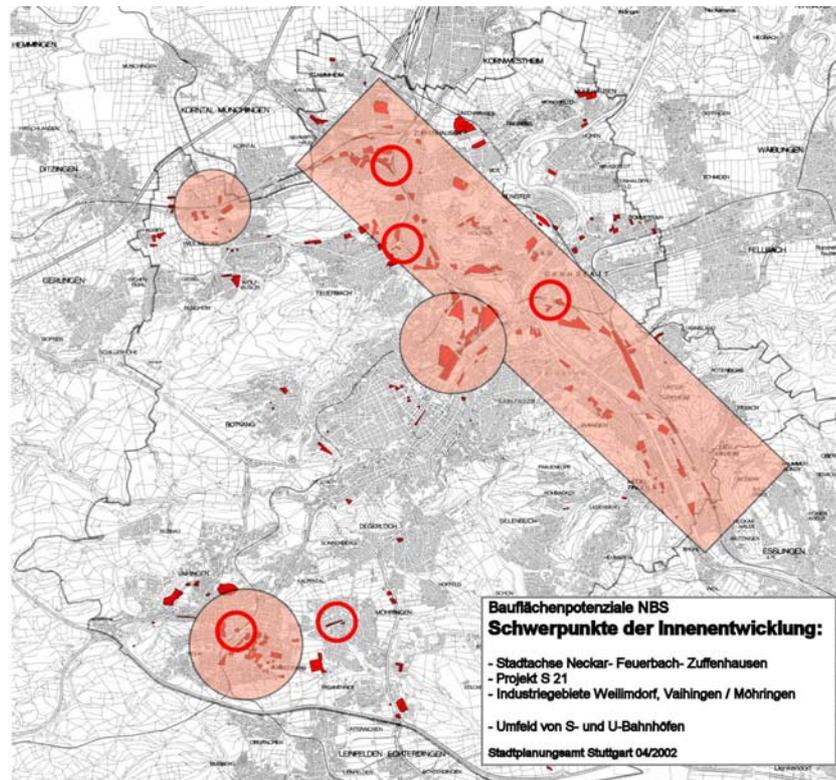
Beispielhaft sind dabei die Projekte „Stuttgart 21“, Güterbahnhof Bad Cannstatt“ und City Prag“ zu nennen. Für die genannten Standorte sollte die Bildung von Entwicklungsgesellschaften zur Projektrealisierung geprüft werden.

Im Flächennutzungsplan 2010 wird der Innenentwicklung mit den Zielen hohe Dichten, Nutzungsmischung und Entwicklung zentraler Lagen Vorrang eingeräumt. Des weiteren werden allgemeine Ziele zur Stadtentwicklung und Umweltstandards formuliert. Dazu zählt unter anderem die Ausweisung von Grünkorridoren, die baulich nicht angetastet werden sollen. Zur Stärkung der Innenentwicklung kommt es darauf an, die Leitlinien der Innenentwicklung weiter zu konkretisieren. Dies bedeutet

- die Benennung der räumlichen Schwerpunkte der Innenentwicklung,
- die Präzisierung der planerischen Vorstellungen für diese Schwerpunkte,
- und die Vorgaben für die Qualitätssicherung einer nachhaltigen Entwicklung.

Grundlage für eine zielorientierte Vorgehensweise ist das Vorhandensein einer gesamtstädtischen **Strategie zur Gewerbe- und Wohnungsbauentwicklung**. Im Rahmen einer Gesamtstrategie, die in einen Stadtentwicklungsplan münden kann, ist unter anderem eine Klassifikation der Gewerbe- und Wohngebiete hinsichtlich ihrer möglichen Entwicklung (zeitliche Umsetzung, Funktion) und des erforderlichen Instrumentariums notwendig. Die Bestandserhebung hat gezeigt, dass sich die Flächenpotenziale in vier Teilräumen konzentrieren, die als Schwerpunkte der Innenentwicklung bevorzugt zu behandeln sind. Dazu gehören:

- der Stadtraum Neckartal über Feuerbach nach Zuffenhausen (alte Industrieachse)
- das Gebiet Stuttgart 21 im Umfeld des Hauptbahnhofes
- das Gebiet Vaihingen/Möhringen
- der Bereich Weilimdorf
- und eine Reihe von S-Bahn-/Stadtbahnhaltepunkten.



Für die genannten Schwerpunkträume sind aufgrund unterschiedlicher Ausgangsbedingungen und Potenziale raumspezifische Entwicklungsstrategien zu erarbeiten.

Informelle Planungsverfahren

Während die Vorbereitende und Verbindliche Bauleitplanung, Vorbereitende Untersuchungen, die Ausweisung städtischer Vorranggebiete, städtebauliche Rahmenpläne und städtebauliche Wettbewerbe zum klassischen Repertoire der Stadtplanung gehören, sind zur Aktivierung von untergenutzten Flächen verstärkt neue Instrumente und Planungserfahren einzusetzen.

Dazu gehören die informellen Planungsverfahren

- Zukunftsoffensiven,
- Vorstudien/Projektstudien,
- Testplanungen,
- Ad hoc Projektgruppen
- und Planungswerkstätten

Liegenschaftspolitik

Zentrale Elemente zur Aktivierung von untergenutzten Flächen sind ein strategisches Flächenmanagement und eine aktive Liegenschaftspolitik.

Der Flächenerwerb der Landeshauptstadt Stuttgart erfolgt bislang weitgehend ohne eine langfristig ausgerichtete Strategie, die sich an vorgegebenen städtischen Zielen und Prioritäten orientiert. Hinzu kommt, dass die Grunderwerbsausgaben der Landeshauptstadt Stuttgart - abgesehen vom Erwerb der Bahnflächen (Flächen für Stuttgart 21, Güterbahnhof Bad Cannstatt) - seit Anfang der 90er Jahre deutlich zurückgegangen sind.

Eine Reihe von Zielgruppen, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung eine hohe Bedeutung besitzen (Existenzgründer, Handwerksbetriebe, junge Familien, soziale/kulturelle Projekte etc.), kommen unter den gegenwärtigen Marktbedingungen kaum zum Zuge. Darüber hinaus sind für die Aktivierung von Flächenpotenzialen in vielen Fällen Ausgleichsflächen/Alternativflächen erforderlich.

Aus diesen Gründen wird die Einrichtung eines **revolvierenden Grundstücksfonds** (strategische Bodenreserve) empfohlen. Der Grundstücksfonds sollte insbesondere Flächen für

- preisgünstige Wohnformen (Miet- und Eigentumswohnungen),
- Existenzgründer,
- Speditionen,
- Handwerksbetriebe,
- und kulturelle/soziale Zwecke

bereitstellen.

Aufgabe der „Projektgruppe Nachhaltiges Bauflächenmanagement“ ist es, ein mittel- und langfristiges Gesamtkonzept zum Flächenerwerb potenzieller Entwicklungsflächen zu erarbeiten (Ziele, Auswahlkriterien, Vorgehensweise).

Darüber hinaus werden konkrete Standorte, die für einen Flächenerwerb durch die Landeshauptstadt Stuttgart aus strategischen Gründen in Frage kommen, von der Projektgruppe Nachhaltiges Bauflächenmanagement ermittelt. Eine daraus entwickelte Prioritätenliste ist eine Grundlage für die Erwerbspolitik der Landeshauptstadt Stuttgart. Dem Liegenschaftsamt sind zusätzliche Haushaltsmittel zum Erwerb stadtentwicklungspolitisch bedeutsamer Flächen bereitzustellen (revolvierender Grundstücksfonds).

Altlasten

Zu den erheblichen Hemmnissen der Wiedernutzung von baulichen Brachflächen, insbesondere von Gewerbebrachen, zählen Kontaminationen durch gewerblich-industrielle Vornutzungen oder Altablagerungen. Als großer Unsicherheitsfaktor haben sich bei Altlastenflächen vor allem die Sanierungskosten erwiesen, die im Extremfall über dem Verkehrswert des Objektes liegen können. Dieses Kostenrisiko geht bei Verkauf der Fläche auf neue Eigentümer oder Verfügungsberechtigte über, die durch den Erwerb der Brachfläche zum rechtlich haftbaren Zustandsstörer werden.

Grundstücke werden häufig nicht entwickelt, wenn die möglichen oder zulässigen Nutzungen nur zu einer geringen Wertsteigerung führen. Dies trifft vor allem auf gewerbliche Nutzungen zu. Eine Entwicklung unterbleibt auch, wenn das Risiko aufgrund der geringen Gewinnspannen als zu hoch erachtet wird.

Für die Landeshauptstadt Stuttgart ergeben sich folgende Konsequenzen:

- Zur Unterstützung städtebaulicher Zielsetzungen werden Altlastenuntersuchungen, die Entwicklung nachhaltiger Sanierungskonzepte und die Beseitigung von Altlasten im Zuge von Baumaßnahmen

5 Strategien und Handlungsfelder

Einzelprojekte für die Innenentwicklung

bzw. die Entsorgung kontaminierten Bodenaushubs und Bauschutts in dem bisher auf städtischen Flächen üblichen Umfang auf Beschluss des Gemeinderates auch für private Flächen finanziert. Dazu werden im Stuttgarter Altlastenfonds zusätzliche Mittel bereitgestellt.

- Die Landeshauptstadt Stuttgart unterstützt den Städtetag Baden-Württemberg nachdrücklich in seinem Einsatz für eine Änderung der Förderungsrichtlinien Altlasten. In die novellierten Förderungsrichtlinien Altlasten ist in den Fällen, in denen städtebauliche Ziele verfolgt werden und Verursacher nicht mehr zur Kostentragung herangezogen werden können, zusätzlich die Behandlung privater Altlasten - auch mit Hilfe integraler Verfahren - aufzunehmen.
- Die Landeshauptstadt Stuttgart unterstützt den Städtetag Baden-Württemberg und das Umwelt- und Verkehrsministerium Baden-Württemberg in ihrer Forderung nach Harmonisierung von Städtebauförderungsrichtlinien und Förderungsrichtlinien Altlasten.

Für ein aktives Bauflächenmanagement erscheint es wichtig und sinnvoll, die genannten Einzelmaßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung bei einzelnen Projekten exemplarisch einzusetzen und diese mit besonderem Nachdruck zu verfolgen (Modellprojekte NBS).

Neben den drei großen Stuttgarter Projekten der Innenentwicklung - Stuttgart 21, Olympia 2012/Neckarraumprojekt und City Prag - werden dafür folgende Einzelprojekte mit besonderen inhaltlichen Zielsetzungen vorgeschlagen:

1. **Standort Wasserwerk** als Beispiel für die Entwicklung eines Umsetzungsgebietes in prominenter städtebaulicher Lage.
2. **Postareal Nordbahnhofstraße** als Modell für die Entwicklung eines innerstädtischen Wohn- und gemischten Quartiers.
3. **Modellprojekt Gewerbehof** im Zusammenhang mit einer Zukunftsoffensive für das Gewerbegebiet Stuttgart-Weilimdorf (alternativ: Bad Cannstatt, Wangen) mit dem Ziel, Wege für die Innenentwicklung eines veralteten Gewerbegebietes zu testen.
4. **Bahnhof Möhringen** als Modellprojekt für die Entwicklung eines Bahnhofsumfeldes.

Bausteine für ein nachhaltiges Bauflächenmanagement

Bausteine für ein nachhaltiges Bauflächenmanagement

Operative Basis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ NBS-Informationsplattform regelmäßig aktualisieren und weiter ausbauen.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jährlichen Lagebericht erarbeiten
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Referatsübergreifende Koordination des Flächen- und Projektmanagements in der „Arbeitsgruppe NBS“ weiterführen

Räumliche Schwerpunkte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivitäten der Stadt auf Schwerpunkte der Innenentwicklung konzentrieren. Dies sind: <ul style="list-style-type: none"> - Stadtraum Neckartal/Olympia 2012, über City Prag nach Feuerbach nach Zuffenhausen (alte Industrieachse) - Gebiet Stuttgart 21 - Gewerbegebiete Vaihingen / Möhringen und Weilimdorf - die Einzugsbereiche von S- und U-Bahnhöfen Besondere Aufmerksamkeit wird dabei dem Neckarraum gewidmet.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geeignete informelle Planungsverfahren (Vorstudien, Testplanungen, Zukunftsoffensiven etc.) als Mittel zur besseren Lageerkundung einsetzen.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geeignete Verfahren für die Projektentwicklung (z.B. Einsetzung eines internen Projektbeauftragten oder eines externen Entwicklungsträgers) festlegen.

Zusätzliche Ressourcen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revolvierenden Grundstücksfonds für die Innenentwicklung einrichten
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtischen Altlastenfonds finanziell besser ausstatten.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marketing, Beratung und Information intensivieren.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beispielhafte Einzelprojekte mit besonderem Nachdruck fördern, z.B. Areal des ehemaligen Wasserwerks, Postareal Nordbahnhofstraße, Modelprojekt Gewerbehof Weilimdorf, Bahnhof Möhringen.

6 Zentrale Empfehlungen und Ausblick

6 Zentrale Empfehlungen und Ausblick

6.1 Zentrale Empfehlungen

Als Fazit aus der Bearbeitung des Projektes NBS, insbesondere aus den in Kapitel 5 formulierten Handlungsempfehlungen, werden folgende zentrale Empfehlungen abgeleitet:

- **Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement ist eine Daueraufgabe. Dazu gehört die regelmäßige Fortschreibung der Übersicht über die Bauflächenpotenziale, die Abstimmung zentraler Handlungen und Entscheidungen zu ihrer Aktivierung und die Bilanzierung der Wirkungen. Es wird vorgeschlagen, - zunächst für einen Zeitraum von drei Jahren - eine fachübergreifende Arbeitsgruppe NBS einzusetzen, die Übersicht regelmäßig zu aktualisieren und jährlich einen Lagebericht zum Stand der Bauflächenmanagements als Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat anzufertigen.**
- **Wegen der Vielzahl der Areale, aber auch wegen der angespannten Haushaltslage ist es für die Stadt notwendig, ihre Aktivitäten auf besondere Schwerpunkte der Innenentwicklung zu konzentrieren und dafür besondere Verfahrensweisen einsetzen. Dies wird zunächst für den für die Innenentwicklung in Stuttgart besonders wichtigen Neckarraum empfohlen.**
- **Für ein aktives Bauflächenmanagement der Stadt sind zusätzliche Ressourcen erforderlich. Durch die bessere Ausstattung der Grundstückspools, der Altlastensanierung, aber auch des Marketings und der gezielten Förderung von Einzelprojekten können stärkere Impulse für die Innenentwicklung erwartet werden.**

Das Projekt „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart“ (NBS) hat schon während der Bearbeitung eine große Resonanz in der Fachöffentlichkeit gefunden. Das Projekt wurde u. a. beim Workshop des Bayrischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in Nürnberg am 29. Juli 2002 vor Vertretern der großen bayrischen Städte und am 29./30. Oktober 2002 auf einer Planungswerkstatt des BBR in Frankenberg bei Kassel vor Vertretern von 48 deutschen Städten vorgestellt und ist dort auf großes Interesse gestoßen. Dadurch ist bundesweit der Erfahrungsaustausch zum Thema kommunales Flächenressourcen-Management angeregt worden.

Bei der Bearbeitung des Projektes NBS haben sich eine Reihe von Fragen ergeben, die im Projekt selbst nicht hinreichend behandelt werden konnten und die eine weitere Vertiefung sinnvoll erscheinen lassen:

- Weiterentwicklung von Inhalt und Struktur der Informationsplattform, Verbesserung der internen und externen Kommunikation (Investorengewinnung).
- Exemplarische Erarbeitung eines Lageberichtes mit Test der geeigneten Indikatoren für die Erfolgskontrolle.

Offene Fragen

- Weiterentwicklung des Instruments des „Rahmenablaufplans“ zur Präzisierung der Zeitschiene für die Aktivierung der einzelnen Standorte insbesondere für die Standorte mit hoher Entwicklungspriorität.
- Qualifizierung der Angaben über öffentliche und private Kosten von Projekten der Innenentwicklung und deren Nutzen.
- Für die Veränderungen von Angebot und Nachfrage vor dem Hintergrund der Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt und den Prognosen der Bevölkerungsentwicklung sollten die bedeutsamen Kennziffern als Grundlage für die Abschätzung der zukünftigen Entwicklung erarbeitet werden. Dies könnte als Pilotprojekt im Rahmen eines Gutachten oder weiteren Forschungsprojektes geschehen.
- Durchführung von Testplanungen gemeinsam mit Investoren.

Es wird vorgeschlagen, für diese Fragestellungen eine ca. einjährige **Konsolidierungsphase** durchzuführen. Der Abschluss der Konsolidierungsphase könnte mit der Vorlage des ersten Lageberichtes zum „Nachhaltigen Bauflächenmanagement in Stuttgart“ abgeschlossen werden.

Ein erfolgreiches, den Freiflächenverbrauch wirksam vermeidendes kommunales Flächenmanagement ist an folgende Voraussetzungen gekoppelt:

- Eine verstärkte **Regionalisierung des Flächenmanagements** und der Innenentwicklung. Die Flächeninanspruchnahme ist außerhalb der Kernzone meist wesentlich größer, die Bemühungen zur Aktivierung der Potenziale im Bestand aber geringer. Langfristig wird nur ein koordiniertes, regionales Flächenmanagement auf einheitlicher Informations- und Organisationsgrundlage die Entwicklungsprobleme lösen (siehe Kommentar Reiß-Schmidt).
- Eine verstärkte **Förderung des Flächenressourcenmanagements durch Land und Bund**, insbesondere durch eine Reform des Steuerrechtes und die Durchführung von Forschungsvorhaben.

Das Land hat durch die 50 prozentige Förderung des Projektes NBS einen wichtigen Beitrag dazu geleistet.

Durch die Vernetzung mit anderen, im Forschungsprogramm BW-Plus laufenden Forschungsprojekten, dem umweltpolitischen Schwerpunkt (UPS) „Flächenressourcen-Management“ der LfU, den Projekten der Gruppe FIGURA zur systematischen Erhebung zum Thema Flächenrecycling in Baden-Württemberg und dem Forschungsprojekt „Win-Win-Lösungen im kooperativen Flächenmanagement“ können die unterschiedlichen Erfahrungen ausgetauscht und Synergieeffekte auf der Suche nach Strategien zur nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Aktivierung von untergenutzten Flächen erreicht werden.

6.2 Kommentare

Im Rahmen des NBS-Workshops am 17.05.2002 hat ein erster Erfahrungsaustausch mit den Städten Frankfurt, München und Zürich stattgefunden.

Die beteiligten Experten - aus München (Herr Reiß-Schmidt), aus Frankfurt (Herr Dr. Wentz) und aus Zürich (Herr Professor Dr. Maurer) - wurden im Rahmen dieses begonnenen Erfahrungsaustauschs gebeten, aus ihrer Sicht den NBS-Schlußbericht zu kommentieren.

Herr Dr. Martin Wentz, ehemaliger Planungsdezernent Stadt Frankfurt/Main

Auszug aus dem Schreiben an das Stadtplanungsamt vom 10.03.2003

Mit dem Projekt „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)“ erhält die Stadt Stuttgart die notwendigen Grundlagen für ein vorzügliches Instrument der Stadtentwicklung. Dieses ist insbesondere geeignet, neben der verwaltungsinternen Dokumentation der Aufgaben- und Verantwortungslage auch den politisch Verantwortlichen, der Fachöffentlichkeit und nicht zuletzt den Investoren einen substantiellen Überblick über den jeweiligen „Status quo“ der bedeutenderen Entwicklungsflächen und deren zukünftige Potentiale zu geben. Damit kann für die Flächenentwicklung der Stadt Stuttgart ein ungewöhnlich hohes Maß an Transparenz erreicht werden.

Damit diese Wirksamkeit optimal erzielt wird, bedarf es einer Reihe von Entscheidungen zum weiteren Vorgehen in den politischen Gremien und in der Verwaltung der Stadt:

- 1. Der Zeitpunkt für die Umsetzung des erarbeiteten Konzepts „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)“ ist optimal. Gerade in dieser Zeit der Wirtschaftskrise mit ihren katastrophalen kommunalen Auswirkungen gilt es, die Angebotsressourcen der Stadt im besonderen Maße auszubauen.*

Mit dem Konzept wird quasi eine Strategie der Vorsorge und Förderung zukünftiger Investitionen betrieben. Die mit der Umsetzung des Konzepts verbundenen zusätzlichen Aufwendungen stellen ein Stück notwendiger Zukunftsvorsorge dar.

- 2. Die vorgelegte Konzeption des Bauflächenmanagements baut auf einer vorrangigen Innenentwicklung der Stadt auf. So sinnvoll und unterstützenswert diese Zielsetzung ist, so klar muss politisch gleichzeitig sein, dass dies nicht gleichzusetzen ist mit einer Absage an jegliche Außenentwicklungen.*

Innenentwicklungen sollten auf Grund ihrer Kostenstruktur vorrangig in städtischen Baudichten und Nutzungsmischungen erfolgen. Ein besonderer Schwerpunkt ist hierbei auf die Qualifizierung der öffentlichen Räume zu legen, um den neu entstehenden Quartieren einen besonderen Charakter, eine optimale soziale Stabilität und räumliche Attraktivität zu geben.

Zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Menschen ist aber auch die Entwicklung von neuen Quartieren in typischen Stadtrandlagen notwendig, damit diese nicht aus der Stadt in das weitere Umland vertrieben werden.

- 3. Um die Zielsetzung der Transparenz und Handlungsgrundlage erfüllen zu können, bedarf es einer intensiven Pflege und regelmäßigen Veröffentlichung der erhobenen Daten, Aussagen und Empfehlungen. Die hierfür notwendigen Ressourcen müssen bereitgestellt werden, da das Instrument ansonsten schnell seinen Wert verliert.*

- 4. Die wichtigsten, in das Bauflächenmanagement aufgenommenen Baugebiete sollten im Sinne einer differenzierten Angebotsplanung parallel aufbereitet werden, um den potentiellen Nutzern und Investoren ein breites Spektrum an unterschiedlichen Lage-, Preis- und Nutzungsqualitäten anbieten zu können.*

Grundsätzlich falsch wäre dagegen die Strategie, ein neues Baugebiete nur dann zu bearbeiten, wenn das vorausgehende bereits weitestgehend erschöpft ist. Hierdurch würden Nutzer und Investoren vom Stuttgarter Immobilienmarkt verdrängt.

- 5. Die Aufbereitung der ausgewählten Baugebiete erfordert eine gut koordinierte Arbeit in unterschiedlichen Verwaltungen. Die Bearbeitung der Bauleitplanung, Bodenordnung und Erschließung sollte inhaltlich und zeitlich eng verknüpft werden. Zur Lösung dieser Aufgabe bedarf es in der Regel organisatorischer Konsequenzen.*

- 6. Die Attraktivität und Werthaltigkeit der einzelnen neuen Baugebiete des NBS bestimmen sich entscheidend aus der Qualität der inneren und äußeren Erschließung, der öffentlichen Räume, Straßen und Grünanlagen, sowie der öffentlichen Gebäude. Dies bedeutet insbesondere hinsichtlich der notwendigen vorlaufenden Investitionen eine erhebliche Belastung der Stadt.*

Deshalb ist eine strategische Planung der für die einzelnen Vorinvestitionen erforderlichen Finanzierungen und Refinanzierungen aus Grundstücksaufwertungen zu empfehlen. In diesem Zusammenhang bietet sich der vorgeschlagene revolvingierende Grundstücksfond als eine adäquate Lösung an.

- 7. Eine an Kennziffern des Angebots und der Nachfrage orientierte Aufbereitung der neuen Baugebiete des NBS wird nicht empfohlen. Kennziffern haben den Charakter statistischer Größen und sind deshalb per se nur eingeschränkt zur vorweggenommenen Beurteilung zukünftiger Investitionsentscheidungen geeignet. Sie widersprechen ebenso dem Charakter einer Angebotsplanung, wie sie in der gegenwärtigen Wirtschaftssituation erforderlich ist.*

Um den zukünftigen Ansprüchen des Immobilienmarktes gerecht zu werden, ist es eher sinnvoll, die Bauleitplanung möglichst offen für potentielle architektonische und dafür stärker orientiert an notwendige städtebauliche Erfordernisse zu entwickeln.

**Kommentar
Reiß-Schmidt****Herr Stephan Reiß-Schmidt, Landeshauptstadt München,
Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Auszug aus dem Schreiben an das Stadtplanungsamt vom 7.01.2003

Für die Zuleitung des Entwurfs für den Abschlussbericht zum Projekt NBS danke ich Ihnen. Ich habe auf dem Workshop im vergangenen Mai sehr gerne am Erfahrungsaustausch zur Innenentwicklung teilgenommen und konnte schon aus dieser Veranstaltung eine Reihe wertvoller Anregungen für unsere Arbeit in München mitnehmen.

Zu den praxisgerechten Ergebnissen des Projektes und dem hervorragend aufbereiteten, anschaulichen Abschlussbericht kann ich Ihnen und Ihren Projektpartnern nur gratulieren. Ich habe den Eindruck, dass Sie und Ihre Projektpartner damit von der Problemdefinition über ein praxistaugliches EDV-Werkzeug bis hin zur Umsetzungsstrategie und organisatorischen Vorschlägen eine überzeugende Grundlage für eine breite praktische Anwendung nicht nur in Stuttgart geschaffen haben.

Wie Sie wissen, haben meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus der Abteilung Räumliche Entwicklungsplanung / Flächennutzungsplanung bereits einen intensiven Erfahrungsaustausch mit Ihrem Projektteam begonnen, da wir für die Weiterentwicklung unseres Flächeninformationssystems gerne Ihre Erfahrungen aus dem Projekt nutzen möchten.

Ich freue mich auch, dass mit diesem Projekt ein sehr gelungenes Praxisbeispiel für das in einer Arbeitsgruppe des Deutschen Städtetages unter meiner Federführung erarbeitete Positionspapier „Strategisches Flächenmanagement und kommunale Bodenwirtschaft“ vorliegt. Durch die für Mai 2003 in Karlsruhe geplante Tagung zum Thema Innenentwicklung wird das Stuttgarter Projekt hoffentlich noch mehr Breitenwirkung entfalten.

Neben der Methodik der Potenzialerkennung und der hervorragend strukturierten Informationsplattform haben mir besonders die Darstellung zum Instrument der Testplanungen und die exemplarischen Vorstudien gut gefallen.

Für eine Weiterentwicklung des Ansatzes scheinen mir vor allem zwei Aspekte besonders wichtig:

- 1. Eine stärkere Verzahnung des langfristig orientierten Flächenmanagements mit der gerade in Zeiten notleidender kommunaler Haushalte unter starkem kurzfristigen Verwertungsdruck stehenden städtischen Liegenschaftspolitik.*
- 2. Eine verstärkte Regionalisierung des Flächenmanagements und der Innenentwicklung. Die relative (und z.T. auch die absolute) Flächeninanspruchnahme ist außerhalb der Kernstädte meist wesentlich größer, das Bewußtsein und die Kenntnis von den Potenzialen der Innenentwicklung aber wesentlich geringer als in den Ballungszentren.*

**Kommentar
Prof. Dr. Maurer**

Langfristig wird nur ein koordiniertes regionales Flächenmanagement auf einheitlicher Informations- und Organisationsgrundlage die Entwicklungsprobleme lösen können.

Auch zu diesen Themen würde ich gerne die fachliche Diskussion mit Ihnen und den Projektpartnern des „ Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart “ fortsetzen.

Herr Professor em. Dr. Jakob Maurer, ETH Zürich

Auszug aus dem Schreiben an das Stadtplanungsamt vom 20.01.2003:

Frühere Empfehlungen:

Im Rahmen des Workshop „ Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) vom 17. 5. 02 habe ich in der Arbeitsgruppe 3 Empfehlungen unterbreitet. In ihren wesentlichen Teilen gelten sie nach wie vor.

Zu treffende Entscheidungen:

Mein Kommentar richtet sich auf die von der Stadt Stuttgart aufgrund des Berichtes zu treffenden Entscheidungen. Diese sind m.E.:

- *Erstens: Soll die Innenentwicklung in all ihren Formen ins Zentrum der Stadtplanung und Stadtentwicklung gestellt werden?*
- *Zweitens: Besteht gegenwärtig ausreichendes Wissen über die zweckmässige Art und Weise, wie die innenentwicklung organisiert und welche Aufwände, Verfahren und Methoden für die vielfältigen Aufgaben jeweils geeignet sind?*
- *Drittens: Welche konkreten Vorkehrungen sind zu treffen?*

Der vorliegende Bericht betrifft einen Teil der Innenentwicklung. Er demonstriert exemplarisch deren Bedeutung und Möglichkeiten. Die Innenentwicklung wird für die übersehbare Zukunft zweifellos die zentrale Aufgabe der Stadtplanung sein.

Doch der Bericht deckt ebenfalls auf, wie unterschiedlich die einzelnen Möglichkeiten sind, wie unsicher die Voraussagen über die Entwicklung einzelner Gebiete - Nachfrage, Angebote, Chancen der Realisierung - unausweichlich sind und wie offen die jeweilige Rolle des Gemeinwesens bleibt. Die Innenentwicklung stellt eine schwierige und belastende Herausforderung dar. Besonders in solchen Lagen besteht die Gefahr der zu raschen, festen Administrierung.

Der Bericht befasst sich nur mit einem begrenzten Teil der Flächen Stuttgarts. Dieser Teil, so wichtig er für die kommenden Jahre sein wird, sollte in die Gesamtheit der Innenentwicklung eingefügt werden. Die dafür erforderliche Koordination und Kooperation lässt sich kaum in kurzer Zeit erreichen. Den Anforderungen der Innenentwicklung zu genügen erfordert in der Regel einen über eine beträchtliche Zeitspanne dauernden Prozess des Lernens vieler Personen und Stellen in der Verwaltung wie in der Politik. Der Bericht ist eine interessante Basis um die Innentwicklung anhand eines Teiles voranzubringen und daraus Lehren für das Ganze zu ziehen.

6 Zentrale Empfehlungen und Ausblick

Der Bericht zeigt, dass das Gemeinwesen jedenfalls überfordert wäre, wenn es versuchen würde in allen Fällen eine leitende Rolle zu übernehmen. Es sollte das Ziel sein, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass unterschiedliche Akteure auch aus eigenem Antrieb und eigener Kraft die Innenentwicklung voranbringen. Allerdings trifft das in der Regel nur für begrenzte Aufgaben zu.

Das Interesse des Gemeinwesen an bestimmten Schwerpunkten, z.B. des Bandes entlang des Neckars, bedingt, dass dort eine führende Rolle der Stadt erforderlich ist. Das Interesse sollte ebenfalls dem wirtschaftlichen Faktoren gelten. Wie eine Stadt mit den bestehenden Bauten, Werken, Anlagen und Infrastrukturen umgeht und diese betreibt, unterhält, erneuert und ergänzt (Innenentwicklung), beeinflusst erheblich die öffentlichen und privaten Kosten und die Nutzen, die die räumlichen Investitionen erbringen. Der Entwurf gewichtet m.E. dieses Interesse zu wenig.

Erfolge setzen jedenfalls die laufende Nachführung der Informationen voraus. Es fragt sich dabei, ob der Grad der im Bericht vorgeschlagenen Detaillierung für alle Flächen erforderlich und auch sinnvoll sei. Man muss den Aufwand und die „Halbwertszeit“ von Informationen vollauf beachten um nicht in ein zu arbeitsintensives, rasch veraltendes und nicht mehr leicht benutzbares Informationssystem hinein zu geraten. Ein auf Dauer zweckdienliches Informationssystem muss offen bleiben, nur knappe Informationen für alle Fälle erheben und nachführen und - je nach Bedarf - Ergänzungen in unterschiedlichen, der jeweiligen Aufgabe entsprechender Weise hinzuzufügen.

Für die kommenden zwei bis drei Jahre sollte darauf geachtet werden, dass eine Projektgruppe die Leitstelle bildet, die beteiligten Stellen zur periodischen Mitwirkung verpflichtet werden und die Stadtplanung insgesamt sich intensiv mit der Gesamtheit der Innenentwicklung auseinandersetzt.

Empfehlungen

Erfolgreiche Stadtplanung muss sich für die übersehbare Zeit auf die Innenentwicklung ausrichten. Das erfordert Ausdauer, Hartnäckigkeit und die Förderung von Teilbereichen. Das vorliegende Projekt betrifft einen solchen Teilbereich, der aktiv weiter geführt werden sollte.

Es wäre jedoch vermessen anzunehmen, es bestünden genügend Kenntnisse, um die Innenentwicklung in auf Dauer feste Formen einzufügen. Die zu frühzeitige Administrierung wäre gefährlich.

Andererseits bedarf es für die kommenden zwei bis drei Jahren einer klaren Organisation, um das Vorhaben erfolgreich weiter zu führen. Dabei sollte eine Projektgruppe die Leitstelle bilden und die beteiligten Stellen zur periodischen Mitarbeit verpflichtet werden. Der Erfolg würde allerdings entscheidend davon abhängen, ob die politische und fachliche Leitung der Stadtplanung diese Projektgruppe als wichtiges Element auffasst und sie entsprechend betreut und führt im Rahmen der Orientierung der Planung auf die Innenentwicklung in ihrer Gesamtheit. Es wäre vorteilhaft, durch Aufträge nach außen den Wettbewerb von Ideen und Vorschläge zu pflegen.

Anlagen

A Kurzfassung NBS-Workshop vom
16./17.05.2002

B Internetgestütztes Bauflächenmanagement
in anderen Städten

C Literatur

D Positionspapier des Deutschen Städtetages -
Strategisches Flächenmanagement



Die Intention des Workshops lag darin, die Erfahrungen anderer Städte zum Thema Innenentwicklung kennen zu lernen und erste Ergebnisse des Forschungsprojektes von NBS einer breiteren Fachöffentlichkeit zukommen zu lassen. Fast 100 Interessenten nahmen an dem Workshop teil, der sich in drei Themenbereiche gliederte:

- Besichtigungstour ausgewählter Areale (16.05.2002, nachmittags)
- Am nächsten Vormittag Vorstellung Projekt NBS und Referenten aus drei Städten. Es waren dies die Herren Dr. Wentz (Frankfurt), Reiss-Schmidt (München) und Prof. Maurer (Zürich)
- Möglichkeit des Austauschs mit den Referenten in drei Gruppen am Nachmittag des 17.05.2002.

Die Busrundfahrt führte ausgehend vom Rathaus über die Kulturmeile in Richtung Hafen und über Bad Cannstatt und Pragsattel wieder in die Innenstadt zurück. Es gab die Möglichkeit, ausgewählte Areale in Augenschein zu nehmen und (wie immer wieder zu hören war) „versteckte Schätze Stuttgarts“ zu entdecken. Das Fazit dieses Nachmittags lautete, dass die Landeshauptstadt mehr zu bieten hat als nur Stuttgart 21.



Die Moderation des Präsentationsteils am Freitag Vormittag übernahm Frau Petra Menzel von der Kommunalentwicklung, die nach einer Begrüßung durch Bürgermeister Hahn das Wort an Ministerialrat Gloger vom Ministerium für Umwelt und Verkehr übergab. Das Flächenmanagement als Chancen für Kommunen, Planer und Unternehmen zu sehen lautete sein Credo. Den Kommunen kommt bei der bei flächensparenden und bodenschonenden Siedlungsentwicklung eine Schlüsselrolle zu. Aber das Flächenmanagement bietet auch neue Chancen für Ingenieurbüros und Sanierungsfirmen. Es entsteht ein Zukunftsmarkt, weil zusätzliche Dienstleistungen und Produkte zu erbringen sind. Das große Potenzial der Branchen- und Innenentwicklung in Städten und Ballungs-



räumen bringt Arbeitsplätze und neue Steuereinnahmen. Nach Schätzungen der US Regierung lösen Fördermittel im Bereich der „brownfields“ zehnfach höhere private Investitionen aus.

Anlage A Kurzfassung NBS-Workshop

Die Förderung des Projektes NBS im Rahmen des Programms BW-Plus erweist sich bereits zu diesem Zeitpunkt als gerechtfertigt.

Die Herren Roth von der Kommunalentwicklung und Prof. Scholl vom Institut für Städtebau und Landesplanung an der Universität Karlsruhe (TH) stellten die wesentlichen Erkenntnisse zum damaligen Zeitpunkt vor. Im Mittelpunkt der Ausführungen von Prof. Scholl standen die Bedeutung des Herstellens und Wahrens einer Übersicht und wie man mit den Ergebnissen einer solchen Lageerkundung umgeht. Herr Roth erläuterte die identifizierten Hemmnisse und daraus abzuleitende Strategievorschläge.

Den anschließenden Referaten waren jeweils Themenschwerpunkte zugeordnet. So gestaltete Dr. Wentz seinen Vortrag am Fallbeispiel „Frankfurt“ unter den Gesichtspunkten „Integration in die Politik“, „Stadt am Fluss“ und „Public Private Partnership – PPP“.



Das Fallbeispiel „München“ von Herrn Reiss-Schmidt beleuchtete die Aspekte „Verwaltungsorganisation“, „Wohnen im Bestand“ und „Bahnflächen“.



Prof. Maurer erläuterte an Züricher Beispielen die methodischen Belange.



Der Nachmittag war drei Arbeitsgruppen zu den Themenschwerpunkten der Referenten gewidmet, die auch den Vorsitz und Moderation übernahmen. Eingeleitet wurde die Diskussion jeweils durch ein Impulsreferat je AG. Dies waren Dr. Kron zum Thema „Perspektiven für die Innenentwicklung in Stuttgart“ in der Arbeitsgruppe 1, Herr Stuckenbrock berichtete in der AG 2 über „Stuttgart 21“, während für die AG 3 von Dr. Pfeiffer „Strategien und Projekte der Wirtschaftsförderung Stuttgart“ vorgestellt wurden.

Die Ausführungen der einzelnen Beiträge und Referate finden sich in einer separaten Veröffentlichung.

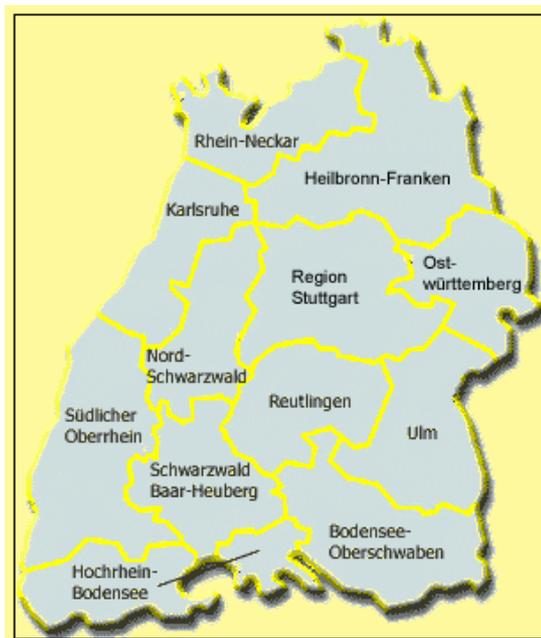
Internetgestütztes Bauflächenmanagement in anderen Städten

Das Internet (und hier insbesondere sein Dienst WorldWideWeb) findet bei einer ersten Rundschau überwiegend bei dem Thema Flächenangebot seinen Einsatz. Für die Vermarktung von Arealen findet sich eine Vielzahl von Webauftritten im Netz. Dies reicht von einfachem Auflisten von Arealen, über klickbare grafische Zugänge bis hin zu Erweiterungen auf vorhandene geografische Informationssysteme.

Als Beispiele seien hier genannt

- SIS, Standortinformationssystem der 12 Industrie und Handelskammer in Baden-Württemberg sowie
- SKS, Standortkommunikationssystem der Wirtschaftsregion Stuttgart
- Baulückenmanagement Berlin

Im folgenden soll nur auf die grafische Zutrittsmöglichkeit eingegangen werden, da dies technisch oftmals noch eine anspruchsvolle Herausforderung ist. Ein „einfaches“ Auflisten aus einer Datenbank kommt ohne entsprechenden Raumbezug aus und wird demzufolge auch häufig außerhalb planerischer Aktivitäten genutzt, so dass dies bereits weit verbreitet ist.



Das Standortinformationssystem der 12 IHKs in Baden-Württemberg findet sich unter der URL <http://www.bw-sis.ihk.de> und ist ähnlich aufgebaut wie das bayerische IHK-Pendant SISBY (s. <http://sis-by.ihk.de/flaeche/index.asp?lang=1>). Beginnend von einer Übersichtskarte des jeweiligen Bundeslandes besteht die Möglichkeit, sich für einzelne Bezirke der jeweiligen IHK eine Liste der vorhandenen Angebote ausgeben zu lassen. Für die Region Stuttgart werden für die 179 Gemeinden die Angebote getrennt ausgegeben.

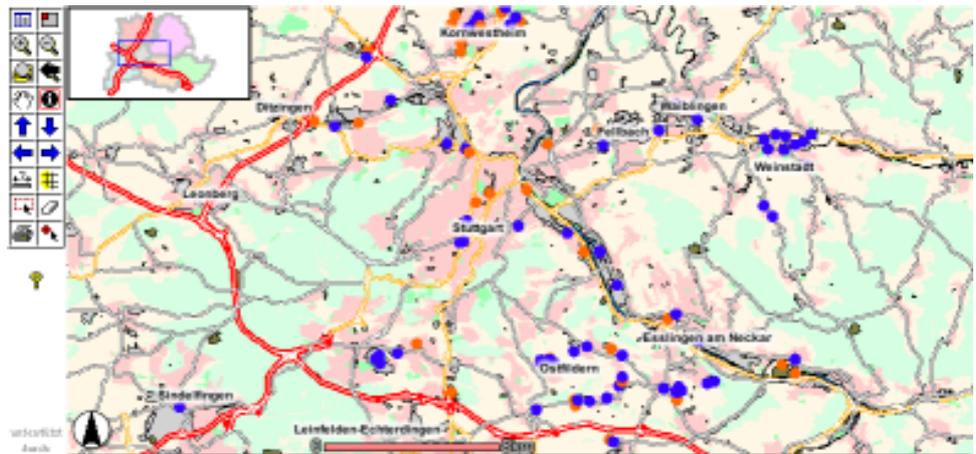
Für Stuttgart findet sich dort auch ein Hinweis auf das Wasserwerkareal, das Gegenstand der im Rahmen von NBS erfolgten Testplanungen war.

Stuttgart	Allgemeines	Gewerbeflächen	Infrastruktur	F&E & Bildung	Freizeit & Kultur
< Gewerbeflächen >					
<input type="text" value="Poststraße (Wasserwerk)"/>				<input type="button" value="anzeigen"/>	

Anlage B Internetgestütztes Bauflächenmanagement

Die Informationen dazu sind rein alphanumerischer Natur, es gibt keinerlei Bildinformationen. Gleiches gilt auch für das Angebot der IHK Bayern.

Das **Standortkommunikationssystem der Wirtschaftsregion Stuttgart** (SKS) ist unter <http://sks.region-stuttgart.de/> erreichbar. SKS ist in den letzten beiden Jahren weiterentwickelt worden und bietet nun auch neben detaillierteren Informationen zu den Flächen einen grafischen Zutritt. Ausgehend von der Regionskarte kann stufenlos ein- und ausgezoomt werden.



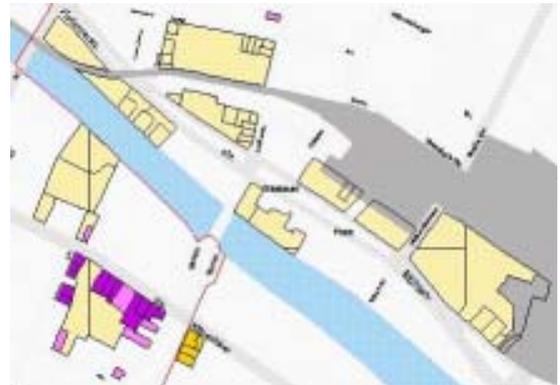
Durch die Verwendung des i-Buttons werden weitergehende Informationen zu den als Punkten dargestellten Flächen angeboten. Es handelt sich auch hier ausschließlich um Gewerbeimmobilien, die durch Farbunterscheidung als Fläche, Objekt oder Gründerzentrum gekennzeichnet sind.



Auch im SKS findet sich das Wasserwerksareal - allerdings mit weitergehenden Informationen als bei der IHK-Lösung. Neben einem Stadtplan ist zur besseren Orientierung der Standort in drei Maßstabansichten dargestellt. Interessanterweise wird in der Beschreibung eine Wohnnutzung explizit ausgeschlossen. Wie beim IHK-Auftritt wird als Ansprechpartner die Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung genannt.

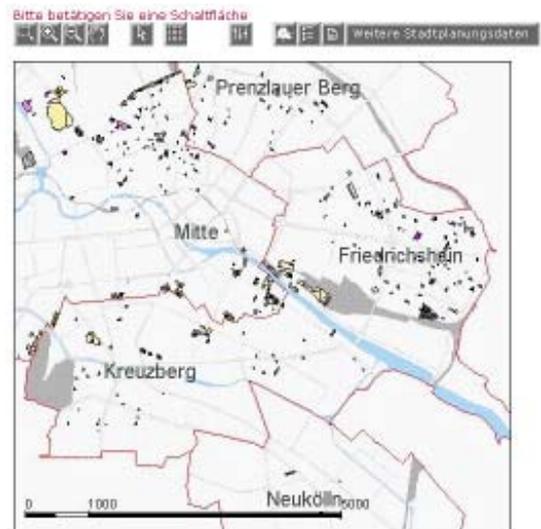
Das **Baulückenmanagement der Senatsverwaltung Berlin** geht noch einen Schritt weiter. Unter <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baulueckenmanagement/> wird Bauland angeboten

- „für Mehrfamilienhäuser in zentralen und sonstigen Lagen, zum Teil in innerstädtischen Gründerzeitquartieren mit Kiezcharakter, zum Teil auch in attraktiven innerstädtischen Wasserlagen
- Einzelhandel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe in zentralen und sonstigen Lagen
- produzierendes Gewerbe“



das „aus öffentlich-rechtlicher Sicht sofort bzw. in absehbarer Zeit bebaubar“ ist.

Auch hier erfolgt der Zutritt aus der Gesamtübersicht Berlin in die einzelnen Bezirke. Die Flächen werden dabei zum einen nach Baulücke und Baufläche sowie nach untergenutzt und ungebaut farblich unterschieden. Wie schon beim Standortkommunikationssystem des Verbandes Region Stuttgart steht hier ein Geographisches Informationssystem im Hintergrund, das den Aufbau der Karten organisiert und ein stufenloses Zoomen erlaubt.



Anlage B Internetgestütztes Bauflächenmanagement



Ahlfeldt, Heik; Siebel, Walter, Sieverts, Thomas (Hrsg.)

Gewerbeentwicklung und Gewerbepolitik in der Großstadtregion. Beiträge zur Stadtforschung, Heft 4. Gerlingen. 390 S. 1987.

Beck, Torsten

Internet und allgemeine Zugänglichkeit - ein Widerspruch? - in: Scholl, Bernd; Gerolf Heberling Hrsg. (2001): Raumplanung und Internet in Lehre und Forschung - Heft 29 der Schriftenreihe des Instituts für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe (TH)

Beck, Torsten; Dirk Engelke

Planung illustrieren - Projektübersichten als Werkzeug im planerischen Klärungsprozess - in: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2001): Wohin steuert die Raumplanung? - Arbeitsmaterial der ARL, Nr. 283

Beimann, Wilfried, Prof. Dr. Genske, Dr. Noll, Hans-Peter

Brachflächenrecycling 1996. Essen. 356 S. 1995.

Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung (Hrsg.)

Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Gewerbegebieten. Forschungsvorhaben im Auftrag der Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, im Rahmen des Modellvorhabens „Städte der Zukunft“. Dortmund. 43 S. 2000.

Braun, Ralph

Unbebaute Gewerbeflächen in der Region Stuttgart – Ansatz einer Typenbildung nach dominanten Standortfaktoren. Ein Beitrag zur Vermarktung des Standortangebots. Diplomarbeit. Stuttgart. 127 S. 1999.

Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung

Städtebau und gewerbliche Wirtschaft. Forschungsfeld, Forschungsstand und Forschungsfragen für den Experimentellen Wohnungs- und Städtebau. Heft 31. Bonn. 144 S. 1988.

Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Altlastensanierung und Gewerbebrachenwiedernutzung. Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus. Bonn Bad-Godesberg. 70 S. 1991.

Deutscher Städtetag

Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft – Aktuelle Herausforderungen und Handlungsempfehlungen. Positionspapier des Deutschen Städtetages. Köln, Berlin. 19 S. 2002.

Dieter Bullinger

Flächenrecycling, Strategien und Instrumente. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3, S. 195-207. Bonn Bad-Godesberg. 1986.

Dieter Bullinger

Gewerbebrachen, Gründe, Bedeutung und Empfehlungen für die städtebauliche Behandlung. In: Stadt, Heft 1, S. 34-37, S. 60. Hannover. 1985.

Dieterich H.

Typische Problemsituationen von Industrie- und Gewerbeflächen. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 10/11. Bonn Bad-Godesberg. 1984.

Dosch, Fabian Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung

Gewerbebrachen als Baulandreserven. In: Materialien zur Raumentwicklung, Heft 64, S. 123-134. Bonn. 1994.

Elgandy, Hany

Internet Aided Collaborative Management of Planning Information. In: Scholl, Bernd; Heberling, Gerolf (2001): Raumplanung und Internet in Lehre und Forschung - Heft 29 der Schriftenreihe des Instituts für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe (TH)

Elgandy, Hany

Internet Based Planning Information Systems as a Supporting Tool For Urban Planning Process. In : CORP 2000: Tagungsband: Computergestützte Raumplanung, 5. Symposium zur Rolle der Informationstechnologie in der Raumplanung an der TU Wien. Wien.

Güttler, H.

Diskussionsbericht „Städtebauliche Brachflächen und Flächenaktivierung“. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3, S. 237-245. Bonn Bad Godesberg. 1986.

Henckel, Dietrich

Recycling von Gewerbeflächen. Zum Problem von Umnutzung und Wiedernutzung gewerblicher Flächen. In: Archiv für Kommunalwissenschaften 1982, S. 236-255. Stuttgart. 1982.

Hofmann, Sabine

Anforderungen an Testplanungen - Diplomarbeit am Institut für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe (TH). 2001

Institut für Landes- und Siedlungsentwicklungsforschung Nordrhein-Westfalen (Hrsg.)

Gewerbegebiete auf Flächen mit Bodenbelastungsverdacht. Bausteine für die Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen. Dortmund. 133 S. 1994.

Institut für Landes- und Siedlungsentwicklungsforschung Nordrhein-Westfalen (Hrsg.)

Innovationen in alten Industriegebieten. Beiträge zum 1. Wissenschaftstag. 249 S. 1988

Institut für Landes- und Siedlungsentwicklungsforschung Nordrhein-Westfalen (Hrsg.)

Flächenverbrauch und Wiedernutzung von Brachflächen. Beiträge zum Thema „Freiraum im Städtebau - neu gesehen“. Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Band 2.049. 86 S. 1984.

Institut für Landes- und Siedlungsentwicklungsforschung Nordrhein-Westfalen (Hrsg.)

Umnutzung von Fabriken - Übersicht und Beispiele. Schriftenreihe des Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Stadtentwicklung-Städtebau. Band 2.047. Dortmund. 253 S. 1984.

Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.)

Struktur und Verdichtungspotentiale der Arbeitsstättengebiete in Stuttgart. Arbeitspapiere zur Stadtentwicklungsplanung. Stuttgart. 23 S. 1994.

Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.)

Zukunftskonzept zur Lokalen Agenda 21. Flächenmanagement Stuttgart. Stuttgart. 23 S. 2000.

Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen

Flächenverbrauch und Wiedernutzung von Brachflächen. Dortmund. 86 S. 1984.

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, Niedersächsisches Umweltministerium (Hrsg.)

Wegweiser für den Umgang mit Altlast-Verdachtsflächen auf freierwerdenden, militärisch genutzten Liegenschaften. Dortmund. 26. S. 1992.

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.)

Altlasten-ABC. Düsseldorf. 60 S. 1994.

Ministerium für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW (Hrsg.)

Umnutzung von Fabriken. Übersicht und Beispiele. Institut für Landes- und Stadtentwicklung. 253 S. 1984.

Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr NRW (Hrsg.)

Neue Gewerbeflächen durch Brachflächenrecycling. Kein Mangel an gewerblichen Bauflächen in NRW. MSV-Dokumentationen 13/93. Düsseldorf. 17 S. 1993.

Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr NRW (Hrsg.)

Mobilisierung gewerblicher Bauflächen. Abschlußbericht der interministeriellen Arbeitsgruppe. Dortmund. 133 S. 1992.

Pohle, Michael

Industriebrachen und extensiv genutzte Flächen in innenstadtnahen Gewerbegebieten. Räumliche Nutzungsreserven und Strategien zu ihrer Reaktivierung - dargestellt am Beispiel des Industriegebietes Hamburg-Eidelstedt. Landesplanungsamt Hamburg, Baubehörde. 106 S. 1986.

Scholl, Bernd

Aktionsplanung - Zur Behandlung komplexer Schwerpunktaufgaben in der Raumplanung - Zürich. 1995

Anlage C Literatur

Schrenk, V.

Forschungsbericht FZKA-BWPLUS. Leitthema Boden- und Flächenressourcenmanagement in Ballungsräumen – Vorstudie zum Leitprojekt „Technologieorientierter Projektbeitrag: Industrieflächenrecycling, Flächenmanagement und Grundwasserschutz“. Stuttgart. 55 S. 2000.

Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit. Freistaat Sachsen (Hrsg.)
Handlungsrahmen zur Sanierung und Entwicklung von Industriebrachen. Dresden. 100 S. 1997.

Tomerius, Preuß; Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.)

Nachhaltige Ressourcenschonung – Flächenmanagement/Flächenrecycling. Brachflächenentwicklung statt Landschaftsverbrauch?! Ergebnisse einer Umfrage des DIFU zu praxisrelevanten Aspekten des Flächenrecyclings in den deutschen Städten. Berlin. 23 S. 2001

Umweltministerium Baden-Württemberg

Altlasten. Erkunden, Bewerten, Sanieren. Informationsbroschüre. Landesanstalt für Umweltschutz. 1993.

Wiegandt, Claus-Christian

Konversionsflächen als Baulandreserven - Chancen und Probleme. In: Materialien zur Raumentwicklung, Heft 64. S. 113-122. Bonn. 1994.

Wiegandt, Claus-Christian

Altlasten und Stadtentwicklung. Eine Herausforderung für eine kommunale Umwelt- und Planungspolitik. Stadtforschung aktuell, Band 25. Basel. 312 S. 1989.

Wiemers, Hildegard

Kommunale Strategien zur Reaktivierung von Industrie- und Gewerbebrachen in der Emscherzone. Diplomarbeit. Münster. 178 S. 1988.

Wilske, Sebastian

Innenentwicklung vor Aussenentwicklung - Innere Reserven in der Region Stuttgart - Diplomarbeit am Institut für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe (TH). 2001

Winkler, Wollmann:

Altlasten - Hemmnisse des Gewerbebrachenrecyclings. Stadtforschung aktuell. Basel. 174 S. 1993.

Winkler, Kriebel, Morgenroth; Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Altlastensanierung und Gewerbebrachenwiedernutzung. Modellvorhaben. 70 S. 1991.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.)

Recycling von Brachflächen in Baden-Württemberg. Stuttgart. 86 S. 2000.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.)

Stadterneuerung und Ökologie. Ausgewählte Beispiele aus Baden-Württemberg. Stuttgart. 66 S. 1995.

Positionspapier des Deutschen Städtetages: Strategisches Flächenmanagement

Wachsende Flächenansprüche, ein beschleunigter Nutzungswandel, neue Herausforderungen des Stadtumbaus (bei in den meisten Städten abnehmender Einwohnerzahl) und eine größere Bedeutung privater Investoren und ihrer Projekte für die Stadtentwicklung haben die knappe Ressource „Fläche“ wieder in den Mittelpunkt des kommunalpolitischen Interesses gerückt.

Strategisches Flächenmanagement und aktive Liegenschaftspolitik sind trotz angespannter kommunaler Haushalte bei zunehmenden räumlichen Nutzungskonflikten und sozialen Ungleichgewichten in Städten und Stadtregionen Kernaufgaben der kommunalen Zukunftssicherung.

Eine nachhaltige, wirtschaftlich, sozial und ökologisch tragfähige Stadtentwicklung muss vor allem die endogenen Potenziale in den Blick nehmen und aktivieren. „Innenentwicklung“ und „Stadtumbau“ sind komplizierte und anspruchsvolle Aufgaben, die vor allem Kommunikation, Kooperation und wirksame Steuerung erfordern.

Auch wenn die planungs- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen für eine aktive, umsetzungsorientierte Steuerung von Flächennutzung und Baulandbereitstellung noch in vielen Punkten unzureichend sind, gibt es bei den deutschen Städten mittlerweile einen beachtlichen Erfahrungsschatz in der geschickten und wirksamen Kombination vorhandener Instrumente und Methoden zu einem strategischen Flächenmanagement und einer nachhaltigen Bodenwirtschaft.

Das im Folgenden in einem Auszug abgedruckte Positionspapier verdichtet diese Erfahrungen zu Handlungsempfehlungen an die Mitgliedsstädte des Deutschen Städtetages und formuliert zur Verbesserung der Rahmenbedingungen Forderungen an die EU, den Bund und die Länder.

Das Papier soll darüber hinaus den Dialog mit der privaten Bau- und Immobilienwirtschaft, den Bauherren, Projektentwicklern, Planern und Architekten sowie deren Kammern und Verbänden anstoßen und vertiefen.¹⁾

Handlungsempfehlungen an die Städte

1. Die für räumliche Planung, Planrealisierung/Bodenordnung, Liegenschaften,

Finanzen, Wohnungsbau, Wirtschaftsförderung und Umwelt/Naturschutz zuständigen Ressorts sollten auf der strategischen wie auf der operativen (projektbezogenen) Ebene in geeigneten Kooperationsstrukturen stärker miteinander vernetzt werden. Dies kann durch eine (weitgehend) entscheidungsbefugte ressortübergreifende Arbeitsgruppe bzw. einen „Lenkungskreis Flächenmanagement und Bodenwirtschaft“ erfolgen. Solche Organisationsformen eines umsetzungsorientierten Prozess- und Projektmanagements haben sich bereits in zahlreichen Städten unterschiedlicher Größenordnung bewährt. Sie gewährleisten für Investoren und Projektentwickler auf der Grundlage verbindlicher Leitlinien der Stadtentwicklung längerfristige Planungssicherheit, ermöglichen eine sachgerechte Koordination von Einzelprojekten und garantieren die notwendige Transparenz und Einheitlichkeit des Verwaltungshandelns gegenüber den privaten Partnern.

Aufgaben dieses Lenkungskreises sind zum Beispiel:

- Entwicklung und Steuerung eines Flächeninformationssystems (GIS-Plattform, Datenbankverknüpfung), Entscheidung über die zu veröffentlichenden Informationen (z.B. Baulücken- und Baulandkataster, nutzungsbezogene Flächenpotentialkarten).
- Frühzeitige Abstimmung von Planung, Bodenordnung, Förderungsprogrammen und Bodenwirtschaft auf kommunalen und privaten Flächen (Prioritätensetzung, Realisierungschancen, Optimierung von Wertschöpfungspotenzialen, Koordinierung mit Wohnungs- und Städtebauförderung).
- Entwicklung und Steuerung von Kooperationsmodellen u.a. zur sozialgerechten Bodennutzung (Städtebauliche Verträge).
- Entwicklung von Kriterien und Instrumenten für eine dynamische strategische Bodenreserve (revolvierender Bodenfonds) einschließlich der Flächenpools für besondere öffentliche

Anlage D Positionspapier des Deutschen Städtetages

Zwecke (Gemeinbedarfsflächen-Pool, Ökokonto, Technologie- und Gründerparks).

- Weiterentwicklung bzw. Standardisierung von Kriterien und Methoden für stadtwirtschaftliche Analysen und bodenwirtschaftliche Kalkulationen als Entscheidungsgrundlagen.

Bei komplexen und umfangreichen Aufgaben kann sich in großen Städten eine Mehrebenen-Organisation mit thematischen Arbeitsgruppen und einem Lenkungs-kreis empfehlen.

Die Binnen- und Außenwirkung sowie die Verbindlichkeit von Grundsatzorientierungen des strategischen Flächenmanagements und der Bodenwirtschaft sollten durch einen entsprechenden Stadtratsbeschluss verstärkt und politisch legitimiert werden.

2. Auf der operativen Ebene empfiehlt sich für größere Projekte die Einrichtung einer ressortübergreifenden Projektsteuerung. Bei Kooperationsprojekten sollten die privaten Partner in die Projektstruktur eingebunden werden.

Fallweise kann sich auch die Gründung öffentlicher oder öffentlich-privater Projektgesellschaften anbieten. Als Alternative dazu kommt auch die Einschaltung eines (ggf. treuhänderisch tätigen) Entwicklungs- oder Maßnahmenträgers in Betracht.

In zahlreichen Städten bestehen traditionell Wohnungsbau-, Stadtentwicklungs- oder Stadterneuerungsgesellschaften in (mehrheitlich) städtischem Eigentum. Die Potenziale dieser bestehenden Gesellschaften für eine zielorientierte Umsetzung des strategischen Flächenmanagements auf der Projektebene sollten in organisatorische Überlegungen einbezogen werden.

3. Als zentrales Instrument eines nachhaltigen Flächenmanagements wird die Einrichtung eines revolvierenden Bodenfonds als wirtschaftlich selbständiges Sondervermögen empfohlen. Dieser Bodenfonds stärkt das kommunale Liegenschaftswesen in seiner strategischen Ausrichtung an der Schnittstelle von Planung und Realisierung.

In den Bodenfonds sollen alle nicht unmittelbar der eigenen Aufgabenerfüllung dienenden kommunalen Grundstücke eingebracht werden (Vorratsgrundstücke). Freigaben und Neubedarfe von Grundstücken werden zwischen dem Bodenfonds und den städtischen Nutzerressorts am Verkehrswert orientiert verrechnet.

Flächenpools für besondere Zweckbestimmungen können – soweit sie nicht einzelnen Bedarfsträgern budgetmäßig zugeordnet werden – in diesen Fonds einbezogen werden.

Die Tätigkeit des Bodenfonds (An- und Verkauf von Grundstücken, ggf. Projektentwicklung) muss in Anbindung an den „Lenkungs-kreis Flächenmanagement und Bodenwirtschaft“ von einem „Aufsichtsrat“ so gesteuert werden, dass ein Ausgleich der stadtentwicklungspolitischen, strategischen Ziele und der fiskalischen Interessen sowie ein Abgleich mit den Interessen der Fachressorts erfolgt. Ein unkoordiniertes Neben- oder gar Gegen-einander von Bodenfonds und Grundstücks- / Gebäudemanagement der Fachressorts für ihre eigengenutzten Immobilien muss vermieden werden.

Der Bodenfonds kann wegen seiner strategischen Orientierung nicht zur kurzfristigen Erlösoptimierung dienen. Er muss vielmehr in der Lage sein, auch Vorleistungen für künftige Erträge zu übernehmen, wie zum Beispiel Vorratskäufe, Aufbereitung und Freimachung von Flächen, ggf. auch Projektentwicklung.

An- und Verkauf sollen auf der Basis der Verkehrswerte erfolgen. Dabei sind Höchstgebotsverfahren nur ein Weg unter anderen. Insbesondere zur Wirtschafts- oder Wohnungsbauförderung oder bei besonderen Stadtentwicklungsprojekten sollte anhand zielorientierter Kriterien über Kaufbewerbungen entschieden werden. Der Fonds sollte zudem preisdämpfend auf den Bodenmarkt wirken.

Mittel- bis langfristig kann der Bodenfonds sich jedoch aus Erlösen refinanzieren und gegebenenfalls sogar Beiträge zur Haushaltskonsolidierung erwirtschaften. Ob und inwieweit das möglich ist, hängt wesentlich von der Flächen- und Finanzausstattung des Bodenfonds und von der Dynamik des örtlichen Bodenmarktes ab.

Bei der erstmaligen Einrichtung eines Bodenfonds sollten steuerrechtliche Fragen sorgfältig geprüft werden, damit die erhofften Vorteile eines wirtschaftlich selbständigen Sondervermögens nicht durch steuerliche Mehrbelastungen aufgezehrt werden.

Der Bodenfonds sollte so angelegt sein, dass er auch zu einem Instrument stadtregionaler Kooperation beim Flächenmanagement weiterentwickelt werden kann.

Forderungen an EU, Bund und Länder

1. Die Deregulierungs- und Wettbewerbspolitik der EU muss künftig die Rolle der Städte als Garanten der Daseinsvorsorge stärker beachten. Dazu gehört vor allem die Sicherung der wirtschaftlichen Betätigung der Kommunen, auch im Bereich der Bodenwirtschaft und der Projektentwicklung. Der Spielraum der Städte zur Definition ihrer öffentlichen Kernaufgaben darf nicht weiter eingeschränkt werden.

Eine grundlegende Reform der kommunalen Finanzverfassung muss den Städten den finanziellen Spielraum für eine langfristig orientierte gestaltende Bodenwirtschaft zurückgeben, die Konjunkturanfälligkeit der kommunalen Haushalte vermindern und einen fairen Vorteils- und Lastenausgleich zwischen den Städten, Kreisen und Gemeinden in Stadtregionen gewährleisten.

2. Der Bund soll bei der Fortentwicklung des Planungsrechts die entschädigungslose Rücknahme von Baurechten erleichtern und die verfassungsmäßigen Spielräume dazu voll ausschöpfen. Gerade für die strukturschwachen Städte in den alten und neuen Bundesländern würde sich damit die Chance erhöhen, strukturelle Fehlentwicklungen und Flächenblockaden zu vermeiden.

3. Die aus stadtstrukturellen, städtebaulichen und ökologischen Gründen angestrebte vorrangige Wiedernutzung brachgefallener Bau- und Verkehrsflächen (Innenentwicklung durch Flächenrecycling und Stadtumbau) muss bundesweit nicht nur durch entsprechende Ziele und Grundsätze in der Landes-, Regional- und Bauleitplanung propagiert, sondern durch eine Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konkret erleichtert werden. Vorrangig muss das Problem der Finanzierung von Altlastensanierungs-, Abbruch- und Aufbereitungskosten als notwendige Vorleistungen eines Flächenrecyclings in wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht wirksamer als in den bisherigen Vorschriften des Planungs- und Bodenschutzrechts gelöst werden.

In Betracht kommen hierfür ergänzend zur Verursacherhaftung ein „Versiche-

rungs-Modell“ oder erweiterte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für die aus Altlasten und nicht weiter nutzbarer Altbebauung resultierenden „negativen Bodenwerte“.

Derartige Instrumente, die die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Innenentwicklung gegenüber der Nutzung bislang unbebauter Flächen verbessern, sind insbesondere für Regionen mit geringer Baulandnachfrage und entsprechend geringen Wertsteigerungspotenzialen erforderlich, um Fehlallokationen (Zersiedlung am Stadtrand bei gleichzeitigem Zuwachs brachliegender Flächen in integrierten Lagen) zu vermeiden.

Gerade für „schrumpfende Städte“ muss darüber hinaus das Steuerungsinstrumentarium durch gezielte Investitionszulagen für innerstädtische Brachflächen erheblich verfeinert werden, um ein nachhaltiges kommunales Flächenmanagement zur Erhaltung und Stärkung innerstädtischer Quartiere zu ermöglichen.

4. Der Bund wird aufgefordert, bei der Reform des Steuerrechts verstärkt dessen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und die Möglichkeiten der Baulandmobilisierung zu berücksichtigen. Insbesondere betrifft dies die Einführung einer Baulandsteuer im Rahmen der Grundsteuerreform, sowie die Révision der für Baulandmobilisierung und Flächenmanagement kontraproduktiven Vorschriften des Einkommenssteuerrechts: Verkürzung der auf 10 Jahre verlängerten Spekulationsfrist, Lockerung der Kriterien für gewerblichen Grundstückshandel, Begünstigung der Wiederanlage zur Erhöhung der Verkaufsbereitschaft von Bodeneigentümern, ersatzlose Streichung oder zumindest degressive Gestaltung der Entfernungspauschale („Zersiedelungsprämie“).

Die Eigenheimzulage muss regional differenziert werden. Sie sollte dabei die unterschiedlichen Bau- und Bodenpreise angemessen berücksichtigen. In Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt oder Leerstandsproblemen sollte sie auf den Erwerb und die Sanierung bestehender Gebäude bzw. den Neubau auf innerstädtischen Recyclingflächen konzentriert werden.

Für den kommunalen Zwischenerwerb von Grundstücken für den Wohnungsbau oder die gewerbliche Entwicklung und die zugehörigen Infrastruktur- und Ausgleichsflächen sollte eine Befreiung von der Grunderwerbssteuer eingeführt werden. Eine Mehrfachbesteuerung im Falle

Anlage D Positionspapier des Deutschen Städtetages

des treuhänderischen Zwischenerwerbs in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten muss ausgeschlossen werden.

5. Der Bund wird aufgefordert, die Rahmenbedingungen für eine Nutzung von Telekom-, Post-, Bahn- und Kasernenflächen für die Stadtentwicklung zu verbessern. Dazu zählen die (Vor-) Finanzierung von Entwidmungs- und Aufbereitungskosten aus dem Bundeshaushalt bzw. Einrichtung eines besonderen Fonds hierfür, eine verlässliche langfristige Infrastrukturplanung der Bahn sowie die Erleichterung und Beschleunigung der Entwicklung nicht mehr benötigter Bahnflächen, um sie der kommunalen Planungshoheit so frühzeitig wie möglich zu unterstellen.

Kriterien und Prioritäten für die Nutzung von Bahnflächen sollten in kommunalen bzw. regionalen Arbeitskreisen zwischen dem Land, den Kommunen, der Bahn und ihren Immobiliengesellschaften erörtert und möglichst in Rahmenvereinbarungen geregelt werden. Dabei sind die Ziele der Stadtentwicklung und einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung der Bahnliegenschaften projektübergreifend auszugleichen.

Entbehrlichkeitsprüfungen und Entwidmungsverfahren müssen auf der Grundlage von Rahmenvereinbarungen für die Städte transparenter werden. Für solche Flächen, die für die Stadtentwicklung strategische Bedeutung haben und die offensichtlich nicht mehr für Bahnzwecke benötigt werden, sollte der Träger der Bauleitplanung ein eigenständiges Antragsrecht für die Entwidmung gegenüber dem EBA bekommen.

Der Vorrang kurzfristiger fiskalischer Erlösoptimierung bei Kasernen- und anderen Bundesliegenschaften ist durch sachgerechte, transparente Verfahren und problemadäquate Verbilligungsgrundsätze, insbesondere zugunsten des Baus von Mietwohnungen in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt, abzulösen.

Jede beabsichtigte Veräußerung einer Bundesliegenschaft ist vor Aufnahme von Verhandlungen mit Dritten der Belegen-

heitsgemeinde mitzuteilen, damit diese selbst prüfen kann, ob das Grundstück für die Erfüllung kommunaler Aufgaben geeignet ist.

6. Die Länder werden aufgefordert, die Spielräume für eine wirtschaftliche Betätigung der Gemeinden nicht im voraussehlenden Gehorsam gegenüber der EU weiter einzuengen und jüngst erfolgte Beschränkungen wieder zurückzunehmen.

Im Gemeindehaushaltsrecht müssen ausreichende Spielräume für eine gestaltende Bodenwirtschaft der Städte gesichert werden. Die Funktion der kommunalen Bodenwirtschaft als Instrument einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Daseinsvorsorge muss stärker Beachtung finden.

Die kommunale Bodenwirtschaft sollte insbesondere in Regionen mit einem erheblichen Umfang brachgefallender Verkehrs- und Bauflächen und geringer Flächennachfrage durch landesweite bzw. regionale Grundstücksfonds unterstützt werden. Durch Vorfinanzierung bzw. Übernahme der Altlastensanierungs- und Aufbereitungskosten sowie durch Projektmanagementleistungen und Mitwirkung bei der Flächenvermarktung können solche Fonds die stadtstrukturell und ökologisch erwünschte Innenentwicklung erheblich erleichtern und beschleunigen.

7. Bund und Länder werden aufgefordert, im Rahmen ihrer Förder- und Forschungsprogramme, der allgemeinen Städtebaupolitik sowie des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus die Ziele eines strategischen Flächenmanagements und einer nachhaltigen Bodenwirtschaft durch Modellprojekte zu unterstützen.

Erwartungen an die privaten Kooperationspartner

Städte bieten zunehmend privaten Eigentümern, Investoren und Projektentwicklern im Rahmen des strategischen Flächenmanagements eine marktorien-

tierte und flexible Kooperation an. Sie sorgen dabei für klare Zielvorgaben, zügige und transparente Verfahren sowie faire Verträge. Von ihren privaten Partnern erwarten sie die Respektierung der demokratisch legitimierten Planungshoheit des Stadtrates sowie der verfahrensbezogenen und materiellen Rechtsnormen.

Neben den klassischen Verfahren der Bodenordnung und der Bauleitplanung bieten insbesondere vorhabenbezogene Bebauungspläne und städtebauliche Verträge rechtssichere und für beide Seiten verbindliche Gestaltungsmöglichkeiten für Kooperationen. Auch im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen bestehen neben der hoheitlichen Verfahrensweise verstärkt zu nutzende Möglichkeiten einer konsensualen bzw. kooperativen Projektentwicklung.

Durch frühzeitige Gespräche und Offenlegung der Ziele und Konditionen soll eine Vertrauenskultur entwickelt werden. Dazu kann auch die Bereitschaft der privaten Partner beitragen, im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Betätigung langfristige Ziele der Stadtentwicklung zu fördern, die sich auch auf die nachhaltige Wertentwicklung ihrer Immobilien positiv auswirken.

Eine kooperative Qualitätssicherung sowohl der öffentlichen Räume als auch der privaten Projekte dient nicht nur der Baukultur, sondern fördert die Standortqualität einer Stadt insgesamt und steigert damit auch den lagegeprägten Wert der einzelnen Immobilie.

*) Das vollständige Positionspapier, das von einer fachübergreifenden Arbeitsgruppe aus den Fachkommissionen Stadtentwicklungsplanung, Stadtplanung, Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen sowie Wirtschaftsförderung unter Leitung des Vorsitzenden der FK Stadtentwicklungsplanung, Stephan Reiß-Schmidt (München), erarbeitet wurde, kann von den Mitgliedsstädten des Deutschen Städtetages im Mitgliederservice (Extranet) des DST unter Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen, Verkehr/Stadtentwicklung/Positionspapiere herunter geladen sowie bei der Hauptgeschäftsstelle (Frau Elisabeth Schiliro, Tel.: 0221/3771-157, Email: elisabeth.schiliro@staedtetag.de) kostenfrei bestellt werden.