

**1.1 Kurztitel der zu fördernden Maßnahme**  
**Gewerbegebietsmanagement SynergiePark Stuttgart PLUS**  
**Planen, Lenken, Umsetzen, Stärken**

**1.2 Kurzbeschreibung**

Das (Gewerbegebiet Wallgraben West und Ost (SynergiePark) in Stuttgart-Vaihingen und Möhringen ist bezogen auf die Beschäftigtenzahl eines der größten Gewerbegebiete des Landes. In dem Gebiet besteht einerseits Flächenknappheit, hochwertige Betriebe und Einrichtungen drohen an weniger integrierte Standorte abzuwandern. Andererseits sind trotz seiner guten Lage viele und große Flächen quantitativ und qualitativ untergenutzt oder liegen brach. Darüber hinaus sind bereits Fort- und Zuzüge von Betrieben absehbar. Die bisherigen städtebaulichen Aufwertungs- und Aktivierungsinitiativen der Landeshauptstadt für das Gebiet und das bereits in einzelnen Sektoren erfolgreich agierende Gebietsmanagement der Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e. V. (WIV) stoßen aufgrund der starken Veränderungen an Grenzen. Der Veränderungsprozess soll aktiver gestaltet und durch den intensiven Dialog öffentlicher und privater Akteure im Gebiet und durch eine strategische Vernetzung von Einzelprojekten Fehlentwicklungen vermieden und innovative Wege zur Steigerung der Flächeneffizienz beschrritten werden.

**1.3 Ausführliche Beschreibung der Maßnahmen**

**Übersicht**

Das Gewerbegebiet SynergiePark (Wallgraben West und Ost in Stuttgart-Vaihingen und Möhringen) ist für die Wirtschaftskraft der Region Stuttgart von herausragender Bedeutung. In dem mit über 20.000 Arbeitsplätzen größten Gewerbegebiet der Landeshauptstadt agieren zahlreiche Unternehmen von Welt-ruf. Trotz des immensen Flächendrucks in der Landeshauptstadt Stuttgart existieren teilräumlich überalterte Baustrukturen, untergenutzte Immobilien und Brachflächen. Das Erscheinungsbild des Gebietes ist bzgl. der öffentlichen Räume und der Architektur in die Jahre gekommen und im Rahmen des betrieblichen Strukturwandels zu einem dienstleistungsgeprägten Gewerbegebiet nicht „mitgewachsen“.

Trotz der guten Lage des Gebietes gibt es untergenutzte Immobilien und einzelne Brachflächen. In den Randbereichen bestehen erhebliche Gemengelagen-Probleme zwischen Gewerbe und Wohnen. Gleichzeitig suchen ansässige Unternehmen Erweiterungsflächen. Angesichts dieser Bauflächenpotenziale auf

der einen Seite und einem enormen Nutzungsdruck auf Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt Stuttgart auf der anderen Seite stellt sich die Frage, wie der SynergiePark so weiterentwickelt werden kann, dass er seine Rolle als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort von lokaler, regionaler und überregionaler Bedeutung weiter erfüllen kann. Die Abwanderung von forschungs- und entwicklungsstarken Weltunternehmen aus der Landeshauptstadt in weniger räumlich und funktional integrierte Teilräume der Region ist ein sehr ernst zu nehmender Indikator für eine drohende Schwächung des Forschungs- und Wissenschaftsstandortes Stuttgart und einer drohenden weiteren regionalen Zersiedlung. Im Rahmen des Projektes sollen deshalb Überlegungen zur besseren Allokation von Flächen im Gebiet entwickelt werden.

Schon seit 1973 engagiert sich die Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e.V. für das Gewerbegebiet Wallgraben als Impulsgeber und Katalysator zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wettbewerbsfähigkeit.

Im Rahmen des beantragten Projektes sollen in einem dialogischen Verfahren unter breiter Einbeziehung öffentlicher und privater Akteure auf den folgenden Handlungsfeldern konkrete Fortschritte erzielt werden.

Gebietsmanagement:

- Flächenmanagement
- Städtebauliches Management
- Akteursdialog und Etablierung eines Kümmerers
- Projektergänzend: Mobilitätsmanagement

Durch flankierende Maßnahmen wird das vorhandene Gebietsmanagement weiter vernetzt, verstetigt und in seiner Wirkung, insbesondere bei der Flächenaktivierung, verstärkt. Hiermit wird ein wesentlicher Beitrag zur Flächeneffizienz und damit zum Flächensparen geleistet.

Die Weiterentwicklung und Bündelung mittels eines integrativen Handlungsansatzes kann im Rahmen der laufenden Aktivitäten der Projektpartner nicht bewältigt werden. Deshalb sind für eine Umsetzung Fördermittel erforderlich.

### **Neue Herausforderungen für den SynergiePark: Sicherung des Standortes unter sich verändernden Rahmenbedingungen**

Um den SynergiePark zukunftsfähig weiterzuentwickeln, muss auch auf die Anforderungen der heutigen und der zukünftigen Betriebe und Beschäftigten eingegangen werden. Innovative Betriebsabläufe ermöglichen eine emissionsarme Produktion. Hierdurch ergeben sich für dicht besiedelte und gemischt genutzte Standorte deutlich verbesserte Entwicklungsperspektiven. Forschung, Entwick-

lung, Produktion, Dienstleistungen und soziale Infrastruktur können zu einer innovativen urbanen Mischung entwickelt werden. Voraussetzung hierfür ist ein adäquates Flächenangebot und hohe städtebauliche Qualitäten.

Engagierte und stark selbstverantwortlich agierende Arbeitskräfte erwarten ein Arbeitsumfeld, welches zumindest an zentralen Punkten des Gewerbegebietes urbane Qualitäten aufweist. Hierzu unverzichtbar ist eine ansprechende Gestaltung der öffentlichen und privaten Räume. Einzubeziehen ist auch die unmittelbare Nähe zum Stadtbezirkszentrum Vaihingen. SynergiePark und Stadtteilzentrum sollen in ihrer weiteren Entwicklung integrativ gesehen werden.

Ebenso wichtig ist die komplementär zu den Arbeitsplätzen auszubauende soziale und Versorgungsinfrastruktur. Ein Gewerbegebiet der Zukunft benötigt bspw. im Gebiet selber oder in der unmittelbaren Nachbarschaft Kindertageseinrichtungen mit beschäftigtenfreundlichen Öffnungszeiten ebenso wie die kleinflächige Nahversorgung, Gastronomie und das anspruchsvolle Gesundheits- und Fitnesscenter.

## **Geplante Handlungsfelder im Projekt**

### **Prozess und Akteursvernetzung**

Das beantragte Projekt ist auf einem dialogischen Verfahren aufgebaut. Unter breiter Einbeziehung öffentlicher und privater Akteure soll das Gewerbegebiet dauerhaft aufgewertet werden, indem auf den folgenden Handlungsfeldern konkrete Einzelprojekte durchgeführt und durch deren Vernetzung und Verstärkung dauerhafte Fortschritte erzielt werden:

- **Flächenmanagement**

Aktivieren von Potenzialflächen mit Entwicklungshemmnissen auf Basis des bestehenden Nachhaltigen Baufächenmanagements Stuttgart (NBS) sowie Vernetzen von Liegenschaften zur Erhöhung der Flächeneffizienz. Es eröffnen sich hiermit auch neue Handlungsspielräume für ein präventives städtisches Liegenschaftsmanagement zur Weiterentwicklung des Standortes im Ganzen. Zur Etablierung und konsequenten Durchführung eines nachhaltigen Bodenmanagements sollen die Chancen und Risiken der Gründung einer (städtischen) Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft zur Umsetzung baulicher städtischer Impulsmaßnahmen (z. B. Gründerzentrum, Mietangebote, technische und soziale Infrastruktur) erörtert werden. Auch die Intensivierung der Zusammenarbeit von Stadtverwaltung und Privaten soll als Option Berücksichtigung finden. Hierzu gehört auch eine weitere Intensivierung der Kontakte zwischen Stadtverwaltung und ansässigen Firmen, um aktiv mit Veränderungen im Gebiet auf

den genannten Handlungsfeldern umzugehen und die Standortqualitäten verbessern zu können. Im Rahmen des städtischen Flächenmanagements soll der gesamte Maßnahmenkanon diskutiert und ausgewählte Flächen aktiviert werden. Ein Schwerpunkt soll hierbei auf untergenutzten und brachliegenden privaten Flächen liegen.

- **Städtebauliche Qualifizierung**

Bei den Planungsüberlegungen für das Gebiet soll einerseits der betrieblichen Entwicklungsdynamik der erforderlichen Raum gegeben, andererseits soll die Flächeneffizienz unter Berücksichtigung von energetischen, grünordnerischen und klimatischen Aspekten erhöht werden. Erschließungssysteme, Grundstückszuschnitte und baurechtliche Festsetzungen müssen resilient ausgelegt sein. Gleichzeitig soll in Kooperation von Stadtplanung und Bauherren ein Bewusstsein für städtebauliche und architektonische Qualität entwickelt und gelebt werden.

Als Impuls für die weitere Gewerbegebietsentwicklung soll ein nachhaltiger Umbau ausgewählter Gewerbequartiere untersucht und Möglichkeiten der Umsetzung unter Berücksichtigung der Aspekte Grundstückseigentum, Akteurskonstellation, Wirtschaftlichkeit und Impulswirkung vorgeschlagen werden. Dieser Prozess soll durch Testentwürfe und Lupenplanungen unterstützt werden. Hierdurch wird auch der Dialog zwischen den Grundstückseigentümern untereinander und mit den weiteren Akteuren angestoßen.

- **Akteursdialog und Etablierung eines Kümmerers**

Die Prüfung, Diskussion und ggf. die Durchführung der genannten Maßnahmen erscheint aus heutiger Sicht nur erfolgversprechend, wenn sie in einen umfassenden Akteursdialog im Gebiet eingebettet sind.

Zur Verstetigung und weiteren Vernetzung dieser dauerhaft notwendigen Aktivität soll eine feste Ansprechperson als Kümmerer die Kontakte zwischen den gebietsrelevanten Akteuren aufbauen, pflegen und intensivieren. Die Finanzierung dieses Kümmerers soll nach Ende des Förderzeitraumes in städtisch-privater Partnerschaft sichergestellt werden.

- **Projektergänzendes Handlungsfeld Mobilitätsmanagement**

(wegen der Fördertatbestände nicht Bestandteil des Förderantrages)

Eine Erhöhung der Flächeneffizienz mit einer Erhöhung der Zahl der Arbeitsplätze erfordert komplementäre Aktivitäten zur Sicherung und Verbesserung der Mobilität. Die Verlängerung der U 12 nach Dürrolewang und der geplante Regionalbahnhof am Bahnhof Vaihingen sind erste und beachtliche Investitionen zur Verbesserung der Mobilität, die aber aus heutiger Sicht noch nicht ausreichen werden. Die Landeshauptstadt Stuttgart beabsichtigt deshalb außerhalb und zeitgleich zur beantragten Fördermaßnahme, einen integrierten Verkehrsstruk-

turplan für das gesamte Gebiet aufzustellen, der die innere und äußere Erschließung des Gewerbegebietes, den Umweltverbund und den motorisierten Individualverkehr sowie den ruhenden Verkehr zum Inhalt hat und eine nachhaltige Mobilität fördert.

### **Fachliche Anforderungen und Begleitungen**

Für die Koordination der projektspezifischen Arbeit, für stadtplanerische Leistungen insbesondere zum kommunalen Flächenmanagement und für grundstücksbezogene Machbarkeitsstudien (s. beigefügte Übersicht zu Arbeitspaketen) ist die Beauftragung des Instituts für Stadt- und Regionalentwicklung IfSR an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen vorgesehen. Fachexpertisen und Entwürfe zum öffentlichen Raum erfolgen durch Dritte. Die erhöhte Flächeneffizienz dieses Gewerbegebietes von regionaler Bedeutung leistet durch Aufwertung und Aktivierung von Flächenpotenzialen einen wesentlichen Beitrag zu den Zielen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“.

### **Innovationsgehalt**

Das Zusammenführen der genannten Ansätze, deren vernetzte Weiterentwicklung sowie das Gewinnen neuer Partner stellt einen innovativen Ansatz des Gewerbegebietsmanagements dar. Der Diskussionsprozess soll auch genutzt werden, um die Einsatzmöglichkeiten weiterer Instrumente der kooperativen Entwicklung von Gewerbegebieten, wie Working Area Improvement Districts, zur Diskussion zu stellen.

Die erhöhte Flächeneffizienz dieses Gewerbegebietes von regionaler Bedeutung leistet durch Aufwertung und Aktivierung von Flächenpotenzialen einen wesentlichen Beitrag zu den Zielen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“.

### **Folgemaßnahmen**

Das Projekt soll den Boden bereiten für ein dauerhaftes Quartiersmanagement in öffentlich-privater Partnerschaft.

In Abhängigkeit von den Ergebnissen des Projektes wird seitens der Landeshauptstadt Stuttgart ggf. die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB und die Aufnahme von Teilbereichen des SynergieParks in die Förderkulisse der Städtebauförderung angestrebt.

Je nach Ausgestaltung zukünftiger städtebaulicher und weiterer Projekte soll auch eine Finanzierung und Umsetzung auch baulicher Maßnahmen in öffentlich-privater Partnerschaft verfolgt werden.

## 2. **Darstellung der mit der Maßnahme verfolgten Ziele, insbesondere kurze Angabe zu den Leitvorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und zur Unterstützung der Innenentwicklung durch die Gemeinde**

Die Landeshauptstadt Stuttgart verfolgt bereits seit vielen Jahren konsequent eine nachhaltige Entwicklung. Sie setzt einen politischen Schwerpunkt auf den sparsamen Umgang mit Flächen und verfolgt mit großer Konsequenz eine Politik der Innenentwicklung. Die Ziele des hier beantragten Projektes fügen sich in diese Stadtentwicklungspolitik nahtlos ein:

- Erhöhte Flächeneffizienz durch Aktivierung von untergenutzten Arealen
- Lösungsansätze für Gemengelage-Probleme (Wohnen/Gewerbe)
- Nachhaltiger Umbau ausgewählter Gewerbequartiere
- Resiliente und innovative städtebauliche Strukturen
- Deckung des Flächenbedarfs von Betrieben und F+E-Einrichtungen
- Innovatives Gewerbegebietsmanagement als öffentlich-private Partnerschaft

## 3. **Inhalte und Ablauf der Bürgerbeteiligung beim Projekt**

Das beantragte Projekt ist auf einem dialogischen Verfahren aufgebaut. Relevante Betriebe werden befragt, beraten und möglichst zur Veränderungs- und Kooperationsbereitschaft motiviert. Ziel ist ein dauerhaft angelegter Dialogprozess, der insbesondere die Transparenz über Flächenbedarfe und -angebote befördern soll.

Unter breiter Einbeziehung öffentlicher und privater Akteure soll die Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbegebietes SynergiePark dauerhaft verbessert werden, indem auf den folgenden Handlungsfeldern konkrete Einzelprojekte durchgeführt und durch deren Vernetzung und Verstetigung dauerhafte Fortschritte erzielt werden.

Die Beteiligung von Beschäftigten des Gebietes wird angesichts der Thematik, der räumlichen Lage der Projektgebietes und der Nachbarschaften vor allem in späteren ausgewählten Umsetzungsprojekten, punktuell erfolgen.

## 4. **Weitere Beteiligte und Mitwirkende im Projekt (Eigentümer/innen, Investoren/innen, Architekten/innen, Planer/innen, Bürger/innen)**

### **Übersicht zu den Beteiligten:**

Landeshauptstadt Stuttgart, Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e.V. (WIV), ansässige und interessierte Unternehmen, Energieerzeuger, Akteure der Immobilienwirtschaft, Verband Region Stuttgart, Wirtschaftsförderung Region Stuttgart, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart.

Die **Landeshauptstadt Stuttgart**, vertreten durch das **Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung**, übernimmt die Federführung. Das Amt koordiniert als in-

terdisziplinäre Dienststelle die Inhalte und Prozesse in dem beantragten Projekt. Das Amt als Projektkoordinator koordiniert den Projektfortschrittsbericht (fällig zum Ende des jeweiligen Förderjahres), ist zuständig für die Fördermittelabrechnung zwischen dem Land und den Projektpartnern und ist der Hauptsprechpartner für den Fördermittelgeber.

Die **Abteilung Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt** verfügt über die erforderlichen, vielfältigen Unternehmenskontakte und bringt die wirtschaftspolitische Perspektive in den Prozess ein.

Die **Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e. V. (WIV)** ist mit rund 180 Mitgliedern und Partnern der größte unabhängige Wirtschaftsverband der Region Stuttgart. Seit 1973 setzt sich die WIV in enger Zusammenarbeit mit Politik und Behörden für die Entwicklung des SynergieParks Stuttgart ein. Sie fördert in ihrem branchenübergreifenden Netzwerk die Schaffung von Synergien und Kooperationen. Die WIV betreut Gebietsuntersuchungen, örtliche Initiativen und die Umsetzung von Maßnahmen in der Praxis. Darüber hinaus entwickelt und betreut sie Initiativen von Modellen zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf, bis hin zu Mobilitätsmanagement und Mobilitätsberatung.

Die Projektpartner bilden eine **projektbegleitende Arbeitsgruppe**. Die Arbeitsgruppe trifft sich regelmäßig und begleitet den gesamten Projektverlauf fachlich. Entscheidungen, Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit sowie weitere wichtige Themen werden einvernehmlich zwischen den Partnern abgestimmt. Die Arbeitsgruppe kann themen- und prozessbezogen um weitere Teilnehmer ergänzt werden. Die Projektpartner bringen im Rahmen ihres Engagements eigenes Personal und Sachmittel in den laufenden Projektprozess ein. Der Einsatz weiteren Personals und die Vergabe von Fachgutachten wird projektbegleitend in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Partizipationsprozesses und fachlicher Erfordernisse weiter spezifiziert.

Das **Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (IfSR)** übernimmt in dem Prozess als **fachlicher Begleiter** koordinierende und stadtplanerische Leistungen, spezifische Teilleistungen wie grundstücksbezogene Machbarkeitsstudien, Fachexpertisen und Entwürfe zum öffentlichen Raum erfolgen durch Dritte.