

Forschungsbericht FZKA-BWPLUS

Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)

Band 2

Ergebnisse der Vorstudien

von

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

Landeshauptstadt Stuttgart

Förderkennzeichen: BWC 20022

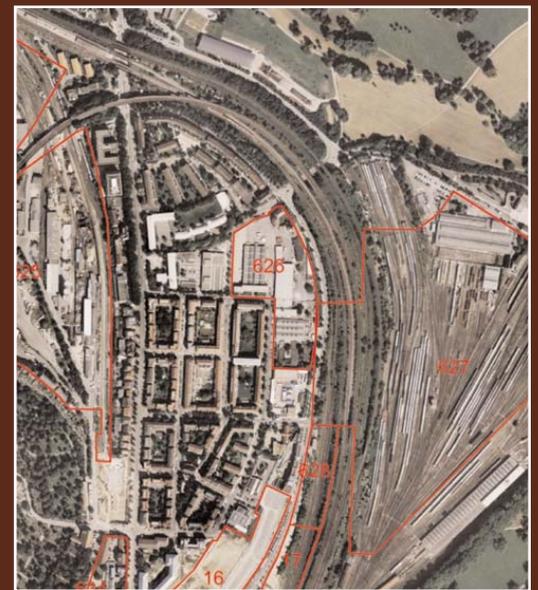
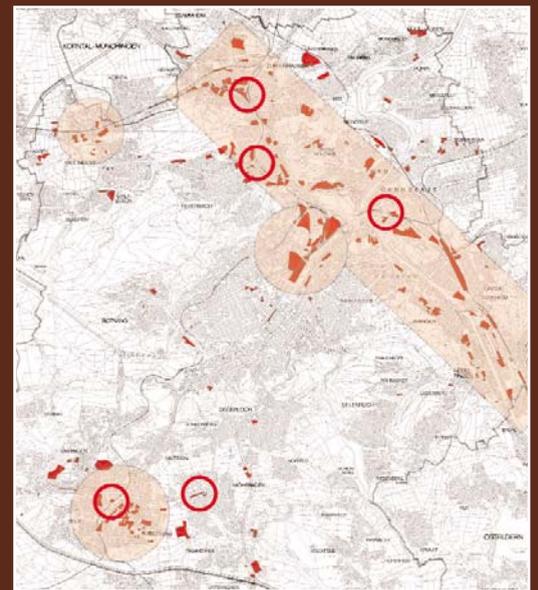
Die Arbeiten des Programms Lebensgrundlage Umwelt und ihre Sicherung werden mit
Mitteln des Landes Baden-Württemberg gefördert

April 2003

Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)

Ergebnisse der Vorstudien

Herausgeber: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtplanungsamt
in Verbindung mit dem Ministerium für Umwelt und Verkehr B-W



Projektpartner:



Impressum

Projektpartner:

Institut für Städtebau und Landesplanung
Universität Karlsruhe (TH)

Kommunalentwicklung LEG
Baden-Württemberg GmbH

Landeshauptstadt Stuttgart
Stadtplanungsamt (Projektleitung),
Amt für Umweltschutz

Bearbeitung:

Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH

Bertram Roth
Friedhelm Krauss
Ulrich Schramm
Christoph Pandikow
Marion Hahn

Redaktion:

Bertram Roth,
Nils Krieger, Matthias Schmid

Herausgeber:

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

Gliederung

1	VORBEMERKUNGEN	1
2	VORSTUDIEN	3
2.1	Flachter-/Rutesheimer Straße	3
2.1.1	Steckbrief	3
2.1.2	Allgemeine Aufgaben.....	5
2.1.3	Hemmnisse	6
2.1.4	Standortpotenzial	6
2.1.5	Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002).....	7
2.1.6	Realisierungschancen und Voraussetzungen	9
2.1.7	Strategie	10
2.2	Korntaler Landstraße / Bachgerstenstraße.....	11
2.2.1	Steckbrief	11
2.2.2	Allgemeine Aufgaben.....	13
2.2.3	Hemmnisse	14
2.2.4	Standortpotenzial	15
2.2.5	Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002).....	15
2.2.6	Realisierungschancen und Voraussetzungen	16
2.2.7	Strategie	18
2.3	Oppelner Straße / Stephan Areal	20
2.3.1	Steckbrief	20
2.3.2	Allgemeine Aufgaben.....	22
2.3.3	Hemmnisse	22
2.3.4	Standortpotenzial	23
2.3.5	Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002).....	24
2.3.6	Realisierungschancen und Voraussetzungen	26
2.3.7	Strategie	28
2.4	Kegelen-/Elwertstraße	29
2.4.1	Steckbrief	29
2.4.2	Allgemeine Aufgaben.....	31
2.4.3	Hemmnisse	32
2.4.4	Standortpotenzial	33
2.4.5	Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002).....	33
2.4.6	Realisierungschancen und Voraussetzungen	34
2.4.7	Strategie	18

Gliederung

2.5	Gottfried-Keller-Straße / ehemaliges Coop Areal.....	37
2.5.1	Steckbrief	37
2.5.2	Allgemeine Aufgaben.....	39
2.5.3	Hemmnisse	41
2.5.4	Standortpotenzial	42
2.5.5	Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002).....	43
2.5.6	Strategie	43
2.6	Poststraße Wasserwerk	46
2.6.1	Steckbrief	46
2.6.2	Allgemeine Aufgaben.....	48
2.6.3	Hemmnisse	49
2.6.4	Standortpotenzial	49
2.6.5	Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002).....	50
2.6.6	Voraussetzungen und Realisierungschancen	54
2.6.7	Strategie	55
2.7	Postareal Nordbahnhof	57
2.7.1	Steckbrief	57
2.7.2	Allgemeine Aufgaben.....	59
2.7.3	Hemmnisse	60
2.7.4	Standortpotenzial	60
2.7.5	Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002).....	61
2.7.6	Strategie	63
2.8	Ulmer Straße.....	64
2.8.1	Steckbrief	64
2.8.2	Allgemeine Aufgaben.....	66
2.8.3	Hemmnisse	67
2.8.4	Standortpotenzial	67
2.8.5	Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002).....	68
2.8.6	Strategie	68
2.9	Ulmer Straße.....	71
2.9.1	Steckbrief	71
2.9.2	Allgemeine Aufgaben.....	73
2.9.3	Hemmnisse und Fragestellungen	74
2.9.4	Standortpotenzial	74
2.9.5	Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002).....	74
2.9.6	Strategie	76

Gliederung

2.10	Ehemalige Firma Gross und Froelich	77
2.10.1	Steckbrief	77
2.10.2	Allgemeine Aufgaben.....	79
2.10.3	Hemmnisse	80
2.10.4	Standortpotenzial	80
2.10.5	Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002).....	80
2.10.6	Realisierungschancen und Voraussetzungen	82
2.10.7	Strategie	83

3 FAZIT DER VORSTUDIEN84

Abbildung 1:	Lageplan Flachter-/Rutesheimer Straße	4
Abbildung 2:	Städtebauliches Konzept.....	9
Abbildung 3:	Lageplan Korntaler Landstraße/Bachgerstenstraße ...	12
Abbildung 4:	Städtebauliches Konzept.....	18
Abbildung 5:	Lageplan Oppelner Straße / Stephan Areal	21
Abbildung 6:	Städtebauliches Konzept.....	25
Abbildung 7:	Lageplan Kegelen-/Elwertstraße.....	30
Abbildung 8:	Städtebauliches konzept	35
Abbildung 9:	Lageplan Gottfried-Keller-Straße / ehemaliges Coop-Areal	38
Abbildung 10.	Städtebauliches Konzept.....	44
Abbildung 11:	Lageplan Poststraße Wasserwerk	47
Abbildung 12:	Städtebauliches Konzept.....	52
Abbildung 13:	Lageplan Postareal Nordbahnhof	58
Abbildung 14:	Städtebauliches Konzept.....	62
Abbildung 15:	Lageplan Ulmer Straße	65
Abbildung 16:	Städtebauliches Konzept.....	69
Abbildung 17:	Lageplan Bahnhof Möhringen.....	72
Abbildung 18:	Städtebauliches Konzept.....	75
Abbildung 19:	Lageplan Ehemalige Firma Gross und Froelich	78
Abbildung 20:	Städtebauliches Konzept.....	81

1 Vorbemerkungen

Die KE 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 einer Aktivierung der Flächen entgegenstehen. Als Ergebnis sollen, mit dem Expertenblick von Außen, für den jeweiligen Standort zugeschnittene spezifische Vorschläge zum weiteren Vorgehen gemacht werden.

Im Rahmen von Vorstudien für ausgewählten Flächen wurden die standortbezogenen Rahmenbedingungen und der jeweiligen Handlungsbedarf ermittelt. Darüber hinaus wurden Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise und zum Einsatz des erforderlichen Instrumentariums unterbreitet.

Bei der Auswahl der Standorte 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.

Zur Auswahl der Standorte wurden folgende Kriterien herangezogen:

KRITERIEN FÜR DIE 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 Testplanung 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 Oktober 2002 detailliert untersucht wurden.

1 Teststandorte

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. Die Vorstudien wurden zwischen Juli 2002 und September 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)

2 VORSTUDIEN

2.1 Flachter-/Rutesheimer Straße

2.1.1 Steckbrief

LUFTBILD



LAGE

NBS-Nr.:	516, 517, 518, 519, 520
Stadtbezirk:	Weilimdorf
Straße:	Flachterstraße/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)

HEMNISSE

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

STANDORT- POTENZIALE / ENTWICKLUN- GEN

- Optimale Anbindung Straßen- und Schienennetz
- Hohe Standortqualität / Vermarktungsmöglichkeiten
- Pendant zum „Mittleren Pfad“
- 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

ANSPRECH- PARTNER

Stadtplanung: Herr Härle, e-Mail: u610081@stuttgart.de
 Wirtschafts- und Arbeitsförderung: Herr Hammel, Tel 0711/216-2825
 e-mail: Robert.Hammel@Stuttgart.de

STANDORT 1

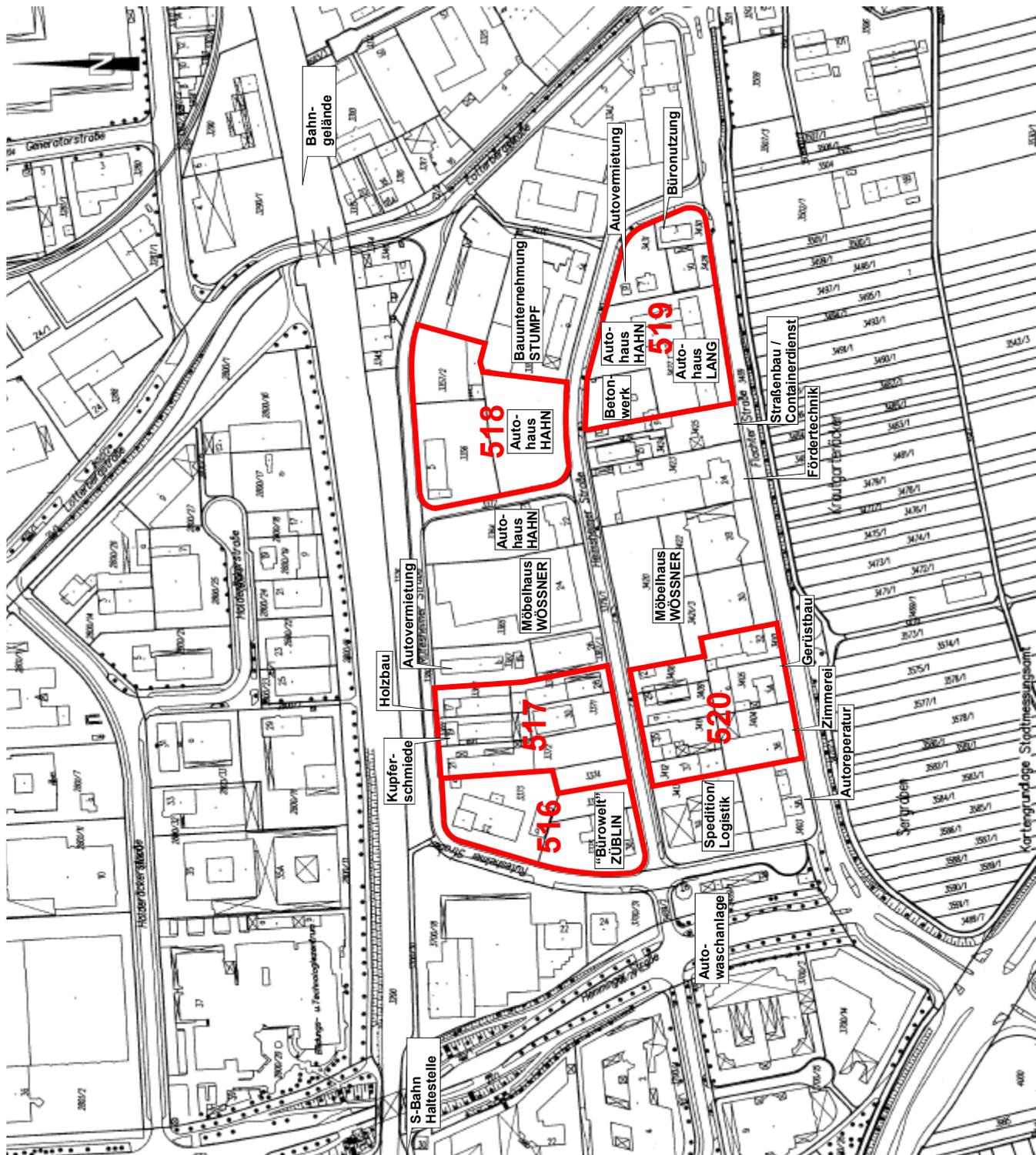
Flacher-/ Rutesheimer Strasse

NBS Nummer: 516, 517, 518, 519, 520

Stadtteil: Weilimdorf

matsstab OHNE datum 24-9-2002 bearbeitung rob / chr

LAGEPLAN



2.1.2 Allgemeine Aufgaben**Lage und Größe**

Der Standort an der Rutesheimer-/Flachter Straße umfasst fünf Einzelflächen mit zusammen rund 4,1 Hektar. Im Gebiet sind neben einigen größeren Gewerbebetrieben verschiedene Kleinbetriebe angesiedelt. Aufgrund der guten Lage des Standortes (S-Bahnhaltepunkt Weilimdorf, direkte Anbindung an die A 81) ist das Gebiet für höherwertigere Nutzungen und höhere Nutzungsdichten geeignet (z.B. Büronutzungen, Handwerker- oder Gewerbehöfe etc.).

Nutzung

Der Standort wird vielfältig genutzt; angesiedelt sind neben dem Möbelhaus Wössner diverse Handwerksbetriebe (Schreinerei, metallverarbeitende Betriebe), Speditionen und Autohändler (Autohaus Lang/VW Hahn). Einzelne Grundstücke werden als Abstellplatz genutzt (Wohnwagen, Kraftfahrzeuge). Abgesehen von offensichtlichen Unternutzungen als Abstellflächen ist grundsätzlich ein guter Branchenmix festzustellen, der aber der guten Lage nicht gerecht wird.

**Planungsrecht /
Stadtplanung**

Für das Gebiet wurde 1996 der Bebauungsplan rechtskräftig (Ergänzungen des B-Planes zum Thema Bepflanzung/Begrünung). Der Bebauungsplan sieht eine gewerbliche Nutzung (GE) vor. Einzelhandel ist nur ausnahmsweise zulässig (Grundstück Firma Wössner). Bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,2 ist ein hohes Verdichtungspotenzial festgesetzt.

Das gesamte Potenzial beträgt insgesamt ca. 60.000m² Geschossfläche; hinzu kommen Flächen der Firma Wössner.

**Bodenpreise /
Vermarktung**

Der qm-Preis beträgt laut Bodenrichtwertekarte rund 200 EURO/qm.

Entwicklungen

Für einen Teilbereich wurde Anfang der 90er Jahre von der Firma Wössner ein Planungskonzept vorgelegt, das von der Stadt zurückgewiesen wurde. Vorgesehen waren unter anderem Dienstleistungen/Gastronomie/Hotel und Einzelhandel.

Das Möbelhaus Wössner hat zwischenzeitlich Grundstücke an der Rutesheimer Straße aufgekauft. Die Gebäude und Flächen (Flst. 3373) sind derzeit voll vermietet. Für das Grundstück wurde im Jahr 2000 ein Baugesuch (Büronutzung, Logistik, Schnellgastronomie, Fitnesszentrum/Sportstudio) eingereicht. Die Konzeption wurde von der Verwaltung und vom Gemeinderat als tragfähig erachtet. Die Entwicklung auf den Flächen der Firma Wössner sind allerdings gescheitert, da der anvisierte Generalmieter abgesprungen ist. Gegenwärtig wird das Nutzungs- und Baukonzept überarbeitet; die Firma Züblin besitzt eine Option zum Kauf des Grundstückes. Da das Möbelhaus Wössner bis Ende des Jahres 2002 aufgegeben werden soll sind bereits kurzfristig weitergehende Veränderungen zu erwarten. Das Geschäftshaus der Firma Wössner soll verkauft oder vermietet werden.

2 Vorstudien

2.1.3 Hemmnisse

Eine Entwicklung des Standortes wird aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur erheblich erschwert. Voraussetzung für eine Aufwertung des Standortes ist die Verlagerung von Betrieben. Die Möglichkeiten für Betriebsverlagerung ist in Weilimdorf allerdings äußerst problematisch, da gegenwärtig keine Reserveflächen zur Verfügung stehen. Mögliche Standorte sind der Bereich Bachgerstenstraße und das Gewerbegebiet an der Motorstraße (z.B. Teilfläche der Fa. Kirchhoff). Neue Flächen zur Umsiedlung vorhandener Betriebe scheiden dagegen aus.

Von einer Aufwertung des Standortes profitieren die angesiedelten Betriebe nur zum Teil. Voraussetzung ist aber, dass für alle Beteiligten ein wirtschaftlicher Benefit erzielt werden kann.

Weitere Einschränkungen ergeben sich aus dem Fehlen eines Gesamtkonzeptes zur Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Weilimdorf. Das Gebiet Flachter-/Rutesheimer Straße darf nicht isoliert betrachtet werden, die Entwicklung muss vielmehr eingebunden sein in weitergehende Überlegungen für den Gewerbebestand Weilimdorf.

Als wesentliche Hemmnisse lassen sich damit festhalten:

- fehlende Ersatzflächen
- hohe Verlagerungskosten
- Eigentumsverhältnisse

fehlendes Gesamtkonzept.

2.1.4 Standortpotenzial

Der Standort ist mit dem S-Bahn-Haltepunkt Weilimdorf und der Autobahnanschlussstelle Stuttgart-Feuerbach optimal an das Straßen- und Schienennetz angebunden. Nur wenige Standorte in der Landeshauptstadt Stuttgart verfügen über eine ähnliche Standortqualität.

Hinweise auf die hohe Standortqualität ergeben sich aus der Entwicklung des Büro- und Dienstleistungszentrums „Mittlerer Pfad“, das an den Standort Flachter-/Rutesheimerstraße angrenzt. Aufgrund der Standortqualität konnte das Dienstleistungszentrum innerhalb weniger Jahre entwickelt werden. Im Übergangsbereich an der Flachter- / Rutesheimer Straße bietet sich die Weiterführung dieser hochwertigen Nutzungen als adäquates Pendant zum „Mittleren Pfad“ an.

Der rechtsgültige Bebauungsplan erlaubt eine hohe Nutzungsdichte und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Durch eine Neuordnung und Umsetzung der Kleinbetriebe - z.B. in Handwerker- / Gewerbehöfe - kann ein großes zusätzliches Entwicklungspotenzial entstehen.

Aufgrund der guten Lage bietet sich der Standort für unterschiedlichste Nutzungen an. Neben Büronutzungen kommt die Nutzung als Gewerbe- und Handwerkerhof in Frage.

2.1.5 Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002)

Ziel sollte es sein, das Gebiet langfristig als Pendant zum Gebiet „Mittlerer Pfad“ zu entwickeln. Großflächiger Einzelhandel und Hotels sollten allerdings definitiv ausgeschlossen werden, da das Gebiet aufgrund seiner Lagegunst gewerblich zu entwickeln ist. Auf die Etablierung eines Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunktes im Bereich Rutesheimer-/Flachter Straße sollte verzichtet werden.

Im Übergangsbereich an der Flachter-/Rutesheimer Straße bietet sich die Weiterführung der hochwertigen Nutzungen entsprechend dem „Mittleren Pfad“ an. Im Einmündungsbereich der Flachter Straße sollte ein ansprechendes Entree für das Gesamtgebiet geschaffen werden. Die Lage und Wertigkeit der Flächen und Nutzungen ist hingegen Richtung S-Bahn-Trasse abnehmend.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der städtebaulichen Gesamtsituation sollte eine Zonierung des Gebietes nach der Wertigkeit der Nutzungen abgeleitet werden. Dies spiegelt sich auch im Anspruch an die städtebauliche Qualität wider:

Mögliche Städtebauliche Entwicklung (Stand: Oktober 2002):

- 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

Eine städtebauliche Aufwertung sollte vor allem im Bereich der Waschstraße am Eingang zum Gebiet erfolgen. Handwerksbetriebe könnten entlang der Bahnlinie angesiedelt werden, während entlang der Heimsheimer Straße und Flachter Straße höherwertigere Nutzungen vorzusehen sind.

STANDORT 1

Flachter-/ Rutesheimer Strasse

NBS Nummer: 516, 517, 518, 519, 520

Stadtteil: Weilimdorf

LEGENDE

-  6 bis 9-geschossige Randbebauung
-  max. 3-geschossige Bebauung
-  Strassenfläche
-  Platzfläche / Fussweg

matsstab OHNE datum 24-9-2002 bearbeitung uls / chr
norden

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



BESTAND 1:5000



KLEINGEWERBE UND
HANDWERK

BÜROS UND SEVERBE

PLATZBEREICH MIT
ÖKOSTILISTUNG

RANDBEBAUUNG MIT
HOCHWERTIGEN BÜROS

**Kosten /
Wirtschaftlichkeit****2.1.6 Realisierungschancen und Voraussetzungen**

Zur Aufwertung des Gebietes ist eine Umsiedlung von Betrieben erforderlich. Für die Umsiedlung müssen geeignete Ersatzflächen gefunden werden. In Weilimdorf stehen für Handwerksbetriebe allerdings aktuell keine Flächen zur Verfügung. Eine Neuordnung des Gebietes kann deshalb nur bei einem großräumigen Ansatz erreicht werden.

Mögliche Flächen, die für eine Umsiedlung der Betriebe aktiviert werden können, befinden sich am Standort Bachgerstenstraße/Korntaler Landstraße und im Gewerbegebiet Weilimdorf – dort sind eine Reihe von Flächen brachgefallen oder werden untergenutzt.

Beispielhaft wurde die Verlagerung eines ansässigen Betrieben geprüft. Die Realisierungschancen zur Verlagerung von einfachen Handwerksbetrieben aus bevorzugten in weniger exponierte Lagen werden durch eine adäquate hochwertige Nachnutzung und höhere Nutzung des Flächenpotentials begünstigt. Entscheidend ist dabei die Frage, ob die Wertsteigerung der Flächen die Verlagerungskosten mitträgt und ob den Betrieben akzeptable Ersatzgrundstücke angeboten werden können.

Bei einer Prüfung, ob eine Verlagerung wirtschaftlich sinnvoll und damit realistisch ist zu berücksichtigen:

- Grundstückserlöse
- Wertsteigerung durch höhere Nutzungsdichten
- Kosten der Freimachung und Baureifmachung des bisherigen Grundstückes
- Kosten für Ersatzgrundstück
- Kosten für Ersatzimmobilie und Betriebsverlagerung
- immateriell: evtl. Vor-/ Nachteile des neuen Standortes

Durch die Nutzung der bisher gewerblichen Fläche mit Büro- und Dienstleistungen ergibt sich eine wesentlich höhere Nutzungsdichte.

Eine überschlägige wirtschaftliche Betrachtung macht deutlich, dass sich allein aus der Bodenwertsteigerung keine Anreize für eine Betriebsverlagerung ergeben.

Für die Verlagerung eines Betriebes müssen damit folgende **Voraussetzungen** gegeben sein:

- Das Ersatzgrundstück weist eindeutige Vorteile im Bezug auf Lage, Zuschnitt und Betriebsablauf auf.
- Der Grunderwerb für das Ersatzgrundstück muss bei deutlich unter 200 EURO/m² liegen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart stellt für Betriebsverlagerungen günstige Ersatzflächen zur Verfügung bzw. unterstützt und subventioniert diese.

2.1.7 Strategie

Die Auseinandersetzung mit dem Standort hat gezeigt, dass dieser nicht isoliert betrachtet werden kann. Voraussetzung für die Entwicklung des Standortes ist die Einbindung in eine großräumige Konzeption, die das gesamte Gewerbegebiet Weilimdorf umfasst.

Das Gewerbegebiet Weilimdorf ist durch erhebliche Umbrüche gekennzeichnet. Brachgefallene und untergenutzte Flächen sind dort genauso zu finden wie hochverdichtete und attraktive Bürostandorte. In einem ersten Schritt ist deshalb eine Gesamtperspektive für das Gebiet Weilimdorf erforderlich.

Ein Instrument hierfür könnte die Durchführung einer „Zukunftsoffensive“ („Zukunftsoffensive Gewerbegebiet Weilimdorf“) sein.

Kennzeichnend für eine Zukunftsoffensive ist die enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Eigentümern und Betrieben vor Ort. Im Rahmen einer Zukunftsoffensive werden nicht nur städtebauliche Entwicklungschancen, sondern branchen- und vermarktungsbezogene Perspektiven aufgezeigt.

Aufgrund fehlender Flächen für Handwerksbetriebe sind im Rahmen der Zukunftsoffensive konzeptionelle Vorschläge zur Förderung von Klein- und Handwerksbetrieben – dazu gehört unter anderem die Prüfung zur Einrichtung eines Handwerkerhofes – zu erarbeiten.

Vorgehensweise

- 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

Möglicher Zeitplan

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

LUFTBILD**2.2 Korntaler Landstraße / Bachgerstenstraße****2.2.1 Steckbrief****LAGE**

NBS-Nr.: 525, 526, 527
Stadtbezirk: Weilimdorf
Straße: Bachgerstenstraße, Korntaler Landstraße

KENNZIFFERN

Grundstücksfläche: 37.259 qm
Realisierbare Geschoßfläche: 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)

HEMMNISSE

- Preisvorstellungen der Eigentümer
- Altlasten (Kostenvoranschlag 4,1 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 / ENTWICKLUNGEN

- 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 gescheitert
- Schlüsselgrundstück ist langfristig vermietet (Stand Oktober 2002)
- Bauantrag Ready-Mix wurde nicht umgesetzt (Stand Juli 2002)
- Aufwertung des Gesamtgebietes wird planerisch vorbereitet (B-Plan, Teststandort im Rahmen des Projektes NBS) Probleme: Altlasten, nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig

ANSPRECH-PARTNER

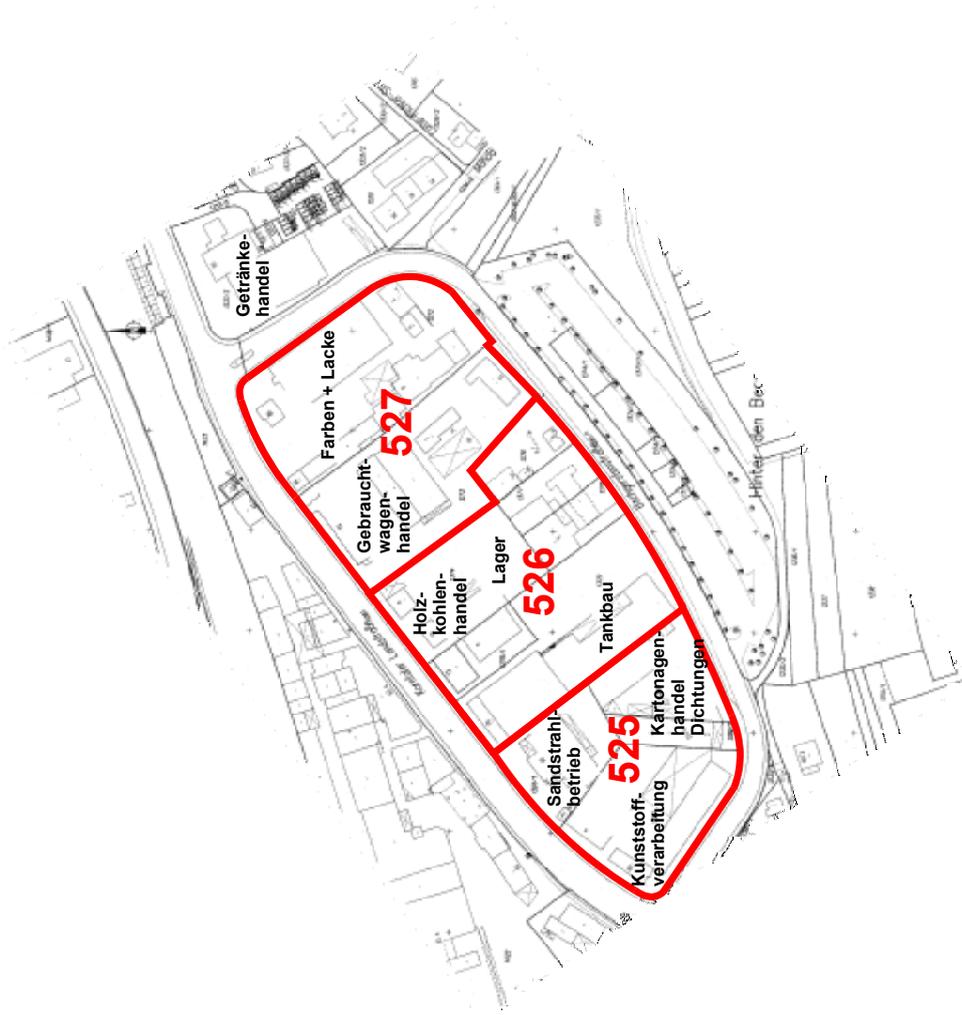
Stadtplanung: Herr Maurer B., e-Mail: u610106@stuttgart.de
 Wirtschafts- und Arbeitsförderung: Herr Hammel
 e-mail: Robert.Hammel@Stuttgart.de

STANDORT 2

Korntaler Landstrasse / Bachgerstenstr.

NBS Nummer: 525, 526, 527

Stadtteil: Weilimdorf



maßstab OHNE
datum 24-9-2002
bearbeitung rob / chr
norden

LAGEPLAN

Lage und Größe	2.2.2 Allgemeine Aufgaben
Nutzung	<p>Der Standort umfasst rund 3,8 Hektar und befindet sich zwischen der Korntaler Landstraße und der Bachgerstenstraße. Die Flächen nördlich des Standortes werden gewerblich genutzt (Produktion, Recyclingbetriebe). Im Süden grenzt der Standort an das Landschaftsschutzgebiet „Reisachmulde“ (getrennt durch Parkplatz und Bachgerstenstraße), und im Osten schließt sich ein Wohngebiet an. Der Bodenpreis beträgt laut Bodenrichtwertekarte für gewerbliche Nutzungen 200 EURO/qm und für Büronutzungen rund 350 EURO/qm.</p>
Planungsrecht / Stadtplanung	<p>Der Standort wird überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt. Angesiedelt sind unter anderem die Branchen Kunststoffverarbeitung, Sandstrahlbetrieb, Kartonagenhandel/Dichtungen, Holzkohlenhandel und Gebrauchtwagenhandel. Die Flächen und Gebäude der Firma Ludmann (Tankbau) und LAVA (Farben und Lacke) sind an die Firma ROPA teilweise vermietet.</p> <p>Im Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart ist der Bereich Korntaler Landstraße/Bachgerstenstraße als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Baustaffelplan aus dem Jahr 1935 ist der Standort als Industriegebiet dargestellt.</p> <p>Die Mehrzahl der Baugrundstücke sind untergenutzt.</p> <p>Es besteht eine Veränderungssperre, die bereits einmal verlängert wurde. Für das Gebiet wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wird dem Gemeinderat in Bälde vorgelegt. Ziel ist es, die Flächen für eine höherwertigere gewerbliche Nutzung neu zu ordnen und dauerhaft zu sichern. Konfliktpotenziale zwischen der gewerblichen Nutzung und der benachbarten Wohnnutzung sollen verringert werden und der Standort soll insgesamt städtebaulich aufgewertet werden.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht Dienstleistungen an den Randbereichen mit einer höheren Nutzungsdichte (maximal 18 m Gebäudehöhe) und gewerbliche Nutzungen im Innenbereich vor. Die Büronutzungen (v.a. höherwertigere Dienstleistungen) und die Nutzung für nichtstörendes Gewerbe an den Randbereichen sollen zugleich als Emissionsschutz für benachbarte Wohngebiete dienen. Der Bebauungsplanentwurf weist das Gebiet in Teilbereichen als eingeschränktes Industriegebiet aus.</p>
Entwicklungen	<p>Ausgangspunkt für die Tätigkeiten der Stadtverwaltung waren Verhandlungen der Firmen Ludmann und Behr mit diversen Gewerbeunternehmen. Für das Grundstück Ludmann lag ein Baugesuch der Firma Lidl vor. Die Nutzung als Einzelhandelsstandort widersprach allerdings den Nutzungsvorstellungen der Landeshauptstadt Stuttgart. Aufgrund des geringen Angebotes an gewerblichen Bauflächen mit Produktionsstätten im Nordwesten der Landeshauptstadt wird an einer gewerblichen Nutzung des Standortes festgehalten. Für eine geordnete und den Zielen der Stadt entsprechende Nutzung und Gestaltung wurde eine Veränderungssperre erlassen und der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.</p>

2 Vorstudien

Vor rund zwei Jahren hat die Wirtschaftsförderung einen Vorstoß unternommen, das gesamte Gebiet aufzukaufen und zu entwickeln. Die Eigentümer wurden zu verschiedenen Informationsveranstaltungen eingeladen. Die Bereitschaft für einen Verkauf war zum großen Teil auch vorhanden.

Ursprüngliche Idee war es, das gesamte Gelände an einen Investor zur veräußern. Aufgrund der erheblichen Altlastenproblematik und der hohen Preisvorstellungen der Eigentümer sind alle potenziellen Investoren abgesprungen.

Ein „Schlüsselgrundstück“ (ehemals Tankbau Ludmann) wurde zwischenzeitlich an die Firma ROPA langfristig vermietet.

2.2.3 Hemmnisse

Eine von der Wirtschaftsförderung angestrebte ganzheitliche Entwicklung des Gebietes scheidet gegenwärtig aus, da die Firma Tankbau Ludmann ihre Flächen langfristig vermietet hat und die Eigentümer an einer Entwicklung des Gebietes nur zum Teil interessiert sind.

Entscheidendes Hemmnis sind die Altlasten auf dem LAVA-Gelände. Als Sanierungskosten wurden rund 4,1 Mio. EURO veranschlagt. Darin enthalten ist die Grundwassersanierung über einen Zeitraum von rund 10 Jahren. Von der Altlast auf dem LAVA-Gelände ist auch das angrenzende Grundstück der Firma Behr betroffen, da die Altlast auf dieses Grundstück ausstrahlt. Das Grundstück der Fa. LAVA wird von einem Insolvenzverwalter betreut. Die Lagerhalle im östlichen Bereich an der Bachgerstenstraße wurde aus der Konkursmasse herausgenommen; eine Vermietung der Lagerhalle wird derzeit angestrebt. Die Altlasten befinden sich im westlichen Teil des Grundstückes.

Eine wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes kann aufgrund der Sanierungskosten und des damit verbundenen Risikos ausgeschlossen werden.

Als wesentliche Hemmnisse lassen sich zusammenfassen:

- Preisvorstellungen der Eigentümer
- Altlasten (Kostenvoranschlag 4,1 Mio. EURO, Sanierungsdauer ca. 10 Jahre),
- hohe Verlagerungskosten,
- geringe Mitwirkungsbereitschaft.

2.2.4 Standortpotenzial

Die planungsrechtlichen Vorgaben lassen eine erhebliche bauliche Verdichtung zu; die Möglichkeiten werden derzeit bei weitem nicht ausgeschöpft.

Agrund der relativ guten Anbindung an das überregionale Straßennetz (ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an die Autobahn A 81 über die Anschlussstelle Feuerbach) ist der Standort für gewerbliche Nutzungen und für Büronutzungen durchaus attraktiv. Hinzu kommt die große Nachfrage nach attraktiven Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe/Kleinbetriebe im Nordosten der Landeshauptstadt Stuttgart.

Wegen der guten Lage an der Einfallstraße nach Korntal und der Nähe zu den S-Bahnstationen Korntal und Weilimdorf ist der Standort für Unternehmen durchaus interessant. Als Wohnbaufläche ist der Standort nicht geeignet. Im Osten schließt sich zwar ein Wohngebiet an; erhebliche Emissionen (Geruch- und Lärmemissionen) und damit Nutzungskonflikte ergeben sich vor allem durch die Gewerbenutzung nördlich der Korntaler Landstraße.

2.2.5 Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002)

Da die gravierende Altlastenproblematik unter Beibehalt der gewerblichen Nutzung nicht gelöst werden kann, wird im folgenden untersucht, ob eine Umnutzung des Gebietes die entsprechenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen schaffen kann.

Die im Bebauungsplan vorgesehene durchgehende Blockrandbebauung (Büronutzung) sowohl an der Korntaler Landstraße als auch entlang der Bachgerstenstraße mit einer gewerblichen Nutzung im Innenbereich ist im Hinblick auf die Vermarktung problematisch.

Das dargestellte Nutzungskonzept sieht deshalb lediglich entlang der Korntaler Landstraße eine Blockrandbebauung – überwiegend mit Büronutzungen – vor. Im rückwärtigen Bereich zur Bachgerstenstraße ist eine flexible Erschließung vorgesehen. Es könnten dort vor allem Kleinbetriebe und Handwerksbetriebe angesiedelt werden. Auf einer Teilfläche wird die Errichtung eines Handwerkerhofes vorgeschlagen. Voraussetzung für die Entwicklung des Standortes ist neben der Altlastenbeseitigung der Abbruch der gesamten Bausubstanz mit Ausnahme von einigen wenigen Gebäuden an der Korntaler Landstraße.

Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung:

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

2.2.6 Realisierungschancen und Voraussetzungen

Die vorgeschlagene städtebauliche Konzeption mit einer Mischnutzung von Gewerbe und Dienstleistungen/Büronutzungen wird im folgenden hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit überprüft.

Folgende Bauflächen und Baumassen sind auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption realisierbar

	Büronutzung	Gewerbliche Nutzungen/Produktion	Summe
Bruttofläche in qm	12.750	25.000	42.500
Nettofläche in qm	9.550	18.750	28.300
Bruttogeschoßfläche in qm	33.600 - 49.800	38.700	72.300 - 88.500

Quelle: eigene Berechnungen

Insgesamt errechnet sich eine Nettofläche über rund 28.000 qm.

Aufgrund der hohen Kosten für die Beseitigung der Altlasten ist zunächst zu prüfen, ob diese durch eine entsprechende Entwicklung des Areals finanziert werden können bzw. welche Spielräume für den Grunderwerb und die Baureifmachung des Areal gegeben sind.

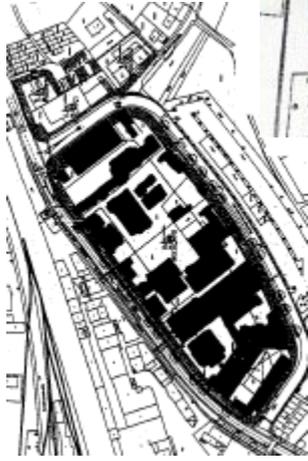
Zur Beseitigung der Altlasten werden allein für das LAVA-Gelände rund 4,1 Mio. EURO veranschlagt. Da unterstellt wird, dass die Beseitigung der Altlast im Rahmen des Gesamtprojektes realisiert werden muss, ergibt dies bei einer Gesamtnutzfläche von netto 28.000 qm einen Anteil von rund 145 EURO/m².

STANDORT 2

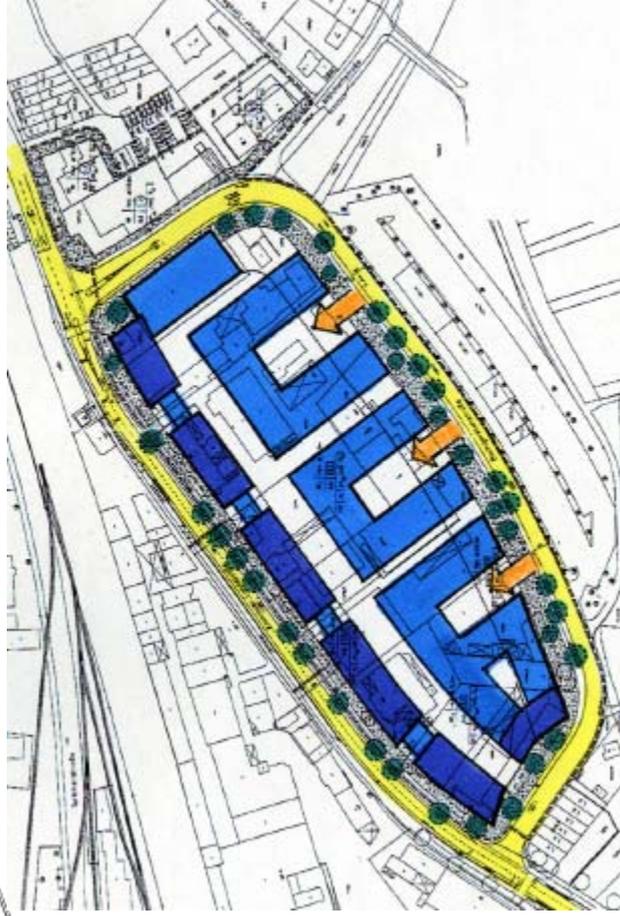
Korntaler Landstrasse / Bachgerstenstr.

NBS Nummer: 525, 526, 527

Stadtteil: Weilimdorf



BESTAND 1:5000



LEGENDE

-  6 bis 9-geschossige Randbebauung
-  max. 3-geschossige Bebauung
-  Strassenfläche
-  Platzfläche / Fussweg

matsstab datum 24.9.2002
OHNE OHNE
bearbeitung uls / chr
norden

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

2 Vorstudien

Auf der Grundlage dieser Daten ergibt sich folgende Kalkulation

	EURO/m ²	Annahmen
	Büro	
max. VK Bruttogeschoßfläche	2.000	
<u>abzüglich:</u>		
Beseitigung Altlasten	55	6 geschossige Büronutzung, 3-geschossige gewerbliche Nutzung (72.300 qm BGF)
Abbruchkosten	?	
Gebäuderestwert	?	
Grundstücksanteil (ohne Gebäuderestwert)	155	400 EURO/qm Nettofläche
Herstellungskosten	1.200	
Marge Investor (Vermarktung/Risiko/ PM/Finanzierung)	500	
Saldo	+ 90	

Die beispielhafte Berechnung macht deutlich, dass selbst bei einer werthaltigen Bebauung mit einem erheblichen Anteil an Büronutzungen keine wirtschaftliche Entwicklung möglich ist. Die Kosten für Abbruch/Aufbruch und ein angemessener Grundstückswert sind durch das Projekt nicht zu finanzieren.

Da nicht davon auszugehen ist, dass die Eigentümer ihre Flächen und Gebäude kostenlos in ein solches Projekt einbringen werden, besteht nur dann eine Aussicht dieses Areal neu zu gestalten, wenn öffentliche Mittel eingesetzt werden (Sanierungsprogramm, Altlastenfonds etc.).

Folgenden **Voraussetzungen** müssen für eine Aktivierung der Fläche gegeben sein:

- Beseitigung der Altlast,
- Wirtschaftlich tragfähige Bebauung,
- Risikobegrenzung durch Altlastenfonds,
- Öffentliche Förderung.

2.2.7 Strategie

Die Aktivierung des Standortes ist ohne öffentliche Förderung nicht darstellbar. Selbst Nutzungen, die höhere Bodenwertsteigerungen erwarten lassen (Einzelhandelsnutzungen, Wohnungsbau), ermöglichen keine wirtschaftliche Verwertung des Standortes. In einem ersten Schritt muss es deshalb darum gehen, die mögliche Förderung – insbesondere zur Beseitigung der Altlast – zu klären. Grundlage hierfür und Voraussetzung für die Genehmigung des Bebauungsplanes ist ein Konzept zur Sanierung der Altlast.

Für die langfristige Entwicklung des Gebietes empfiehlt sich die Durchführung einer Zukunftsoffensive.

Mit der Zukunftsoffensive werden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebietes geklärt und Perspektiven für die weitere Entwicklung aufgezeigt. Voraussetzung für die ganzheitliche Entwicklung des Standortes und für die gezielte Ansiedlung von Kleinbetrieben/Handwerksbetrieben ist der Erwerb der Grundstücke durch die Landeshauptstadt Stuttgart.

Vorgehensweise

- Für die Entwicklung des Gebietes ergibt sich folgende Vorgehensweise
- Klärung der Fördermöglichkeiten/Risikobegrenzung durch Altlastenfonds
 - Erarbeitung Sanierungskonzept Altlast
 - Erarbeitung und Verabschiedung Bebauungsplan
 - Projektvorbereitung „Zukunftsoffensive Gewerbegebiet Weilimdorf“
 - Festlegung der personellen Zuständigkeit innerhalb der Stadtverwaltung
 - Projektdefinition (Ziele, Vorgehensweise, Zeitplan, finanzieller Aufwand)
 - Festlegung eines projektbegleitenden Ausschusses
 - Externe Ausschreibung und Vergabe des Projektes
 - Projektdurchführung Zukunftsoffensive Gewerbegebiet Weilimdorf
 - Standortpotenziale und Nachfragesituation
 - Nutzungsziele und städtebauliches Konzept
 - Wirtschaftlichkeitsberechnungen
 - Vermarktungskonzept
 - Grundstückserwerb
 - Umsetzung (Beseitigung der Altlast, Baureifmachung, Vermarktung etc.)

Möglicher Zeitplan

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

2.3 Oppelner Straße / Stephan Areal

2.3.1 Steckbrief

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

HEMNMISSE

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

STANDORT- POTENZIALE / ENTWICKLUN- GEN

Stand Okt. 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, öffentliche 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

ANSPRECH- PARTNER

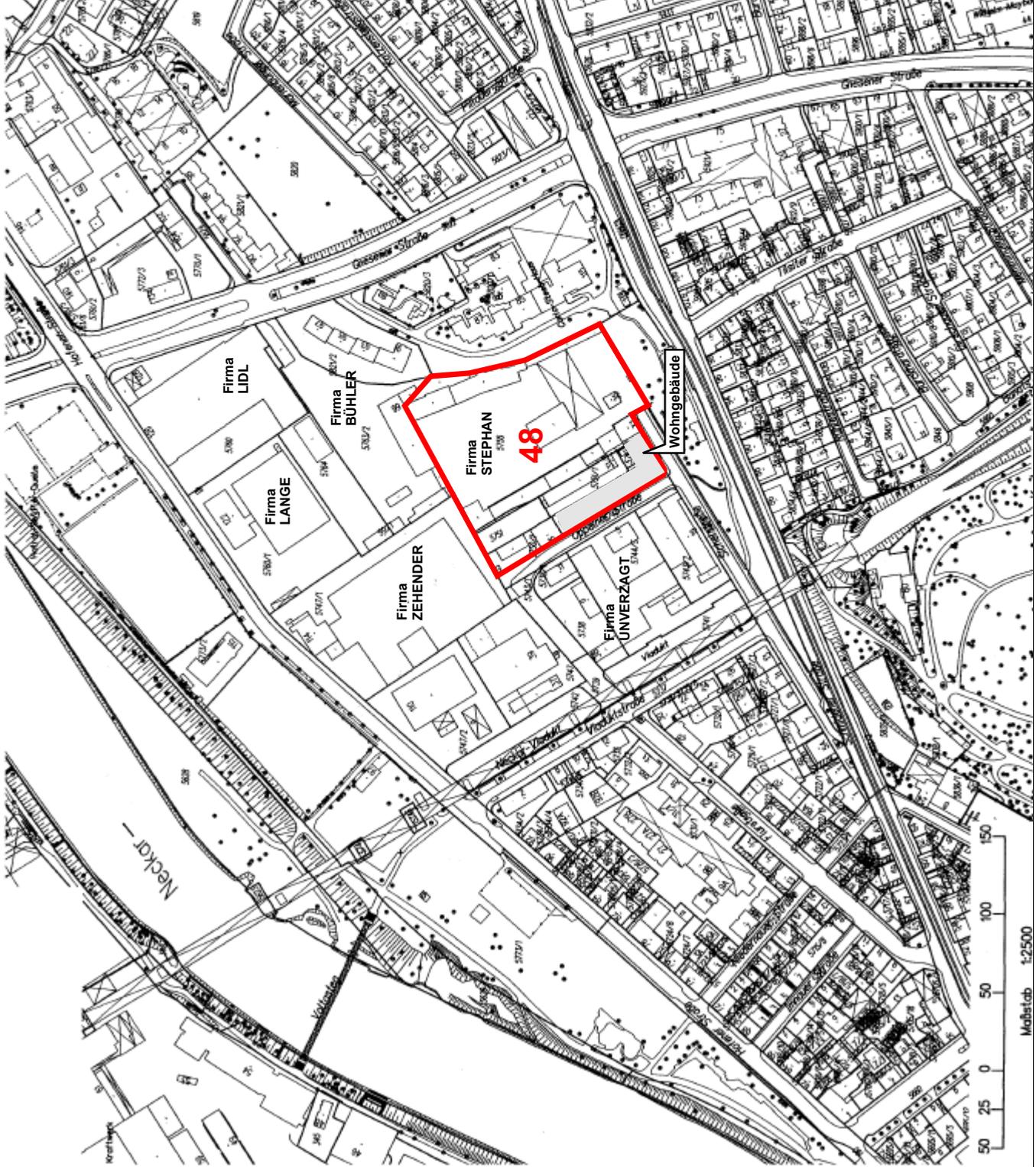
Stadtplanung: Frau Wehle-Faiß, Tel. 0711/216-3403
 e-mail: Susanne.Wehle-Faiss@Stuttgart.de
 Wirtschafts- und Arbeitsförderung: Herr Rentschler Tel. 0711/216-6550
 e-mail: Dieter.Rentschler@Stuttgart.de

STANDORT 3

Oppelner Str./ Stephan Areal

NBS Nummer: 48

Stadtteil: Bad Cannstatt



maßstab OHNE datum 24-9-2002 bearbeitung rob / chr
norden

LAGEPLAN

Lage und Größe

Beim Gebiet Nr. 48 handelt es sich um das Areal der ehemaligen Bau-firma Stephan. Der Standort befindet sich im Stadtteil Bad Cannstatt zwischen der Gnesener- und Schmidener Straße und umfasst rund 1,6 Hektar.

Nutzung

Der Standort an der Gnesener Straße wurde vom Bauunternehmen Stephan Ende der 90er Jahre aufgegeben. Die Schuppen und Gebäude sind teilweise für untergeordnete Nutzungen (Automobilreparatur etc.) vermietet. Für das bestehende Wohngebäude im Eingangsbereich zum Standort wird eine Vermietung angestrebt. Sowohl ein kompletter Verkauf an einen Investor oder eine Aufteilung der Fläche kommen nach Aussage der Grundstücksgesellschaft Stephan in Frage.

**Planungsrecht /
Stadtplanung**

Entlang der Oppelner Straße gilt die Baustaffel 3 (gemischte Nutzung), während der übrige Bereich als Industriegebiet (Baustaffel 1) ausgewiesen ist. Im Flächennutzungsplan ist der Standort als gewerbliche Baufläche dargestellt. Verschiedene Planentwürfe sehen ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vor. Eine Wohnnutzung wird aufgrund der Standortbedingungen (topographische Lage, angrenzende gewerbliche Nutzungen etc.) ausgeschlossen.

**Bodenpreise /
Vermarktung**

Die Vermarktungsbemühungen für das Stephan-Areal an einen Einzel-investor sind seit über 5 Jahren gescheitert. Das Grundstück sollte bisher als Ganzes verkauft werden und wurde der Stadt angeboten. Für eine erfolgreiche Vermarktung ist ein Gesamtkonzept (Nutzung, Grundstücksaufteilung etc.) notwendig. Der Bodenrichtwert an diesem Standort beträgt laut Bodenrichtwertekarte rund 200 EURO/m². Die Preisvorstellungen des Eigentümers lagen weit über den Bodenricht-werten der Landeshauptstadt Stuttgart.

Entwicklungen

Im Auftrag der Grundstücksgesellschaft Paul Stephan ist das Immobili-
enunternehmen Dr. Danner mit der Entwicklung des Standortes be-
auftragt.

Dreh- und Angelpunkt für die Entwicklung des Standortes ist die ver-
kehrliche Erschließung. Das Stadtplanungsamt hat deshalb Planungs-
vorschläge zur Verbesserung der Erschließungssituation vorgelegt.
Nach den Überlegungen des Planungsamtes ist die Erschließung des
Gebietes über eine Stichstraße von der Gnesener Straße und der Via-
duktstraße mit einem Wendehammer vorgesehen.

Zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern haben Gespräche
zur Verbesserung der Erschließungssituation stattgefunden, die zu
keinem Ergebnis geführt haben.

2.3.3 Hemmnisse

Entscheidendes Hemmnis für die Entwicklung des Standortes ist die
mangelhafte Erschließung des Gebietes. Die Erschließungssituation
wird sich mit Schließung der Sichelstraße zur Schmidener Straße noch
weiter verschlechtern.

Eine Erschließung über die Oppelner Straße scheidet aus, da der Kurvenradius für Lastwagen zu gering ist. Es liegen verschiedene Erschließungsvarianten vor.

Mit den angrenzenden Eigentümern konnte bislang keine Einigung erzielt werden. Ein Schlüsselgrundstück gehört einer angrenzenden Gerüstbaufirma, deren Gelände nur teilweise genutzt wird. Ein Flächentausch wurde bisher abgelehnt.

Vor einigen Jahren wurden an der Hofener Straße Schlüsselgrundstücke veräußert, die von der Stadt nicht erworben wurden. Durch den unterbliebenen Grundstückserwerb hat die Stadt Handlungsoptionen verloren. Die Bedeutung für die Gesamtentwicklung des Gebietes wurde von der Stadt offensichtlich nicht erkannt.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Hemmnisse:

- problematische Erschließung
 - ungünstige Lage im städtebaulichen Umfeld
 - Schlüsselgrundstücke wurden von der Stadt nicht erworben
- Eigentumsverhältnisse

2.3.4 Standortpotenzial

Der Standort ist in das regionale Straßennetz über die B10 relativ gut eingebunden. Darüber hinaus ist das Gebiet mit der Stadtbahnhaltestelle Gnesener Straße an das Stadtbahnnetz angeschlossen. Aufgrund der Topographie ist Stadtbahnhaltestepunkt allerdings nicht direkt erreichbar.

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der relativ geringen Entfernungen zum Kurpark und zum Stadtzentrum von Bad Cannstatt ergeben sich - unter der Voraussetzung einer verbesserten Verkehrerschließung - vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Als mögliche Nutzungen kommen

- die Nutzung für produzierendes Gewerbe/Handwerksbetriebe
- die Nutzung für großflächige Einzelhandelsbetriebe
- öffentliche Nutzungen/Schulen etc.
- und die Nutzung für Logistikbetriebe

in Frage. Die Nutzung für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird allerdings von Seiten der Stadt ausgeschlossen.

Aufgrund der vorhandenen Umgebungsnutzung und der Lage kommt eine Wohnbebauung nicht in Frage.

Als weitere Potenziale sind neben dem Gelände der Firma Stephan das westlich angrenzende Grundstück der Firma Unverzagt (Aufgabe des Bürogebäudes) und das Areal der Bettfedernfabrik zu beachten. Das Grundstück der Firma Unverzagt steht zum Verkauf. Weitere Potenziale ergeben sich durch die vorgesehene Betriebsverlagerung der Firma Thyssen.

Nutzungen**Entwicklung
einer
angemessenen
Erschließung****2.3.5 Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002)**

Für Handwerksbetriebe stehen in Stuttgart nur begrenzt geeignete und wirtschaftlich finanzierbare Grundstücksflächen zur Verfügung. Hierdurch werden diese Betriebe zunehmend verdrängt bzw. junge Handwerksbetriebe ohne erhebliche Eigenkapitalmittel haben kaum eine Chance zur Existenzgründung und Sicherung in Stuttgart.

Das Stephan-Areal liegt verkehrsgünstig und ist für Handwerksbetriebe durch seine Lage und Anbindung ideal. Auf dem Areal Stephan könnte auch ein Handwerkerhof mit verschiedenen Dienstleistungen und Serviceleistungen entstehen.

Zur Reaktivierung und Marktakzeptanz dieser untergenutzten Flächen sind eine befriedigende Anbindung an das örtliche Straßennetz und eine angemessene innere Erschließung wesentliche Voraussetzungen.

Das Stadtplanungsamt sieht bislang eine zusätzliche Erschließung des Grundstückes über zwei Stichstraßen mit einem Wendehammer von der Viaduktstraße aus (Flst. 5739 und 5743/1) und von der Gnesener Straße aus vor. Auf die Zufahrt von der Gnesener Straße sollte allerdings aufgrund der Böschungsverhältnisse und des hohen Flächenverbrauchs verzichtet werden. Vorgeschlagen wird eine Verbindung zwischen der Hofener Straße und der Sichelstraße. Dabei werden die Flurstücke 5760/1, 5764, 5763/2 und 5747/1 tangiert.

Zur Gnesener Straße und zur Schmidener Straße sind zusätzliche Fußwegeverbindungen vorgesehen.

Die geplante Erschließung bringt für alle betroffenen Grundstücke eine Reihe von Vorteilen

- Grundstück Bühler (Flst. 5763/2, 5764): gut anfahrbare, niveaugleiche Erschließung, Teilbarkeit in mehrere kleinere Einheiten.
- Grundstück Lange (Flst. 5747/1): Erschließungsmöglichkeit in der Tiefe des Grundstücks, Teilbarkeit in mehrere Einheiten.
- Grundstück Stephan (Flst. 5755): bessere Anfahrbarkeit, insbesondere für Schwerverkehr, Teilbarkeit in kleinere Einheiten.
- Zehnder (5760/1): Vorteil durch Anfahrbarkeit in der Tiefe des Grundstücks.

Folgende Flächen werden für die empfohlene Verkehrserschließung für Straßen und Wege benötigt:

Grundstück Lange	215 m ²
Grundstück Zehender	430 m ²
Grundstück Bühler	648 m ²
(evtl. Ersatzfläche von Stephan)	650 m ²
Grundstück Stephan	2.330 m ²

STANDORT 3

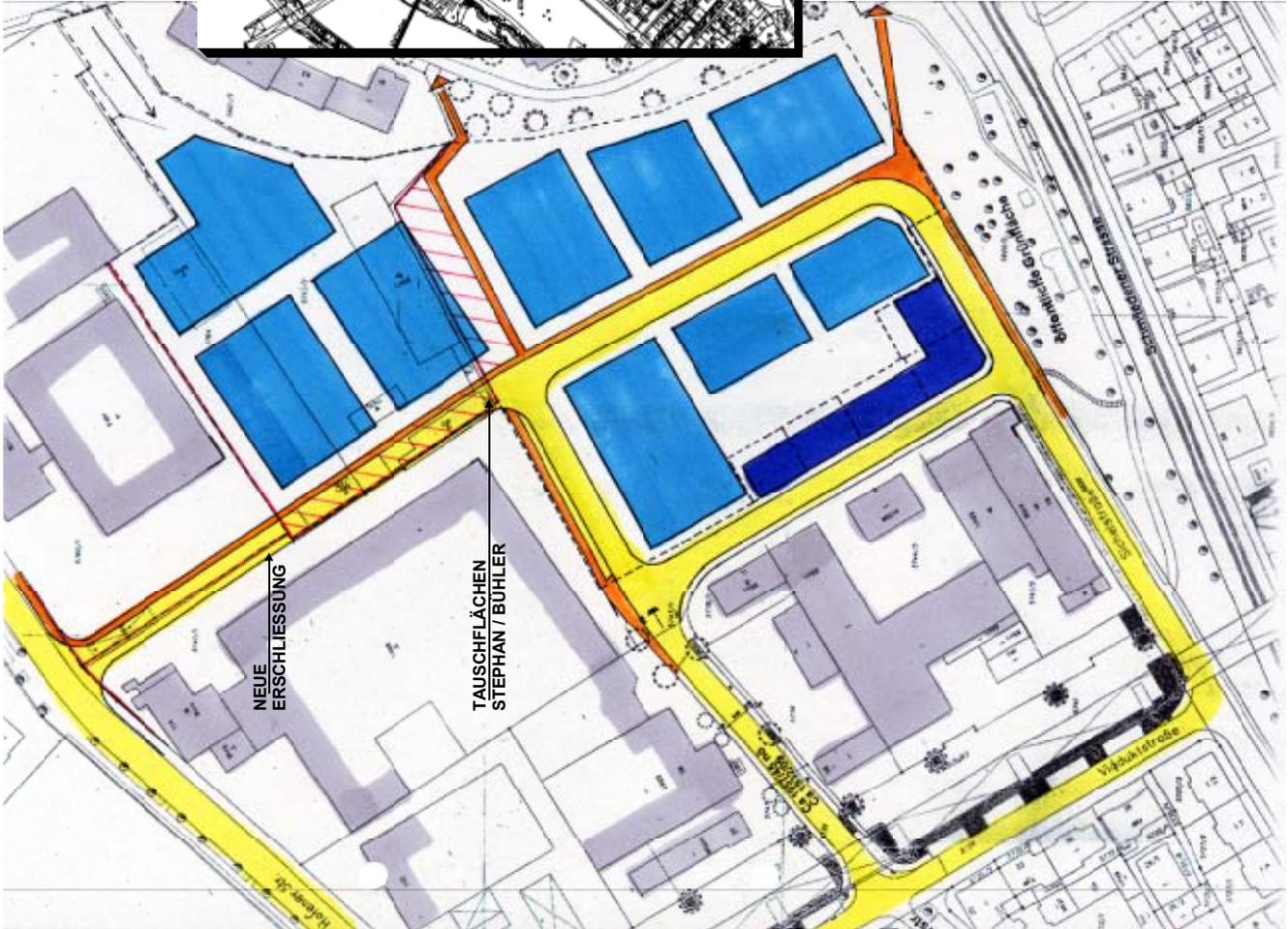
Oppelner Str./ Stephan Areal

NBS Nummer: 48

Stadtteil: Bad Cannstatt



BESTAND 1:5000



LEGENDE

- Baubestand
- gewerbliche Bauflächen
- Strassenfläche
- Fussweg

maßstab datum bearbeitung
OHNE 24-9-2002 uis / chr



STÄDTEBAULICHES KONZEPT

2 Vorstudien

Ein Ausgleich des Flächenverlustes der Fläche Bühler (rund 650 qm) könnte durch einen Flächentausch mit der Firma Stephan (Flächen nördlich des Fußweges) hergestellt werden.

Das Areal Stephan umfasst insgesamt 13.333 m². Nach Abzug der Erschließungsflächen und dem Flächentausch mit der Firma Bühler ergibt sich eine bebaubare Fläche von ca. 10.400 m².

2.3.6 Realisierungschancen und Voraussetzungen

Grundsätzlich muss die Erschließung und Neuordnung für alle Beteiligten Vorteile bringen. Für den Grundstückseigentümer und die beteiligten Anlieger entstehen durch die höherwertige und flexiblere Erschließung bessere Vermarktungschancen bzw. zumindest eine Stabilisierung des Immobilienwertes für die jeweiligen Grundstücke.

Unter anderem können folgende positiven Aspekte festgestellt werden:

Areal Bühler

- verkehrstechnisch gut anfahrbare, niveaugleiche Erschließung
- flexible und mehrfache Teilbarkeit des Grundstückes durch die neue Erschließung (wesentlich bessere Vermarktbarkeit, deutlich höherer Marktwert, da das Grundstück bislang nur unzureichend erschlossen ist)

Areal Lange

- neue Möglichkeiten für die Nutzung des Grundstückes (auch z.B. für die innerbetriebliche Organisation)
- höhere Werthaltigkeit des relativ tiefen Grundstückes durch die neue dreiseitige öffentliche Erschließung
- flexible und mehrfache Teilbarkeit des Grundstückes durch die neue Erschließung (wesentlich bessere Vermarktbarkeit)
- höherer Marktwert

Areal Stephan

- Herstellung einer werthaltigen Vermarktbarkeit der Gewerbebrache
- optimale Erschließbarkeit der Fläche durch eine mittige Erschließung der Gesamtfläche und gute Anbindung der Fläche an das überörtliche Straßennetz
- flexible und mehrfache Teilbarkeit des Grundstückes durch die neue Erschließung (wesentlich bessere Vermarktbarkeit)
- höherer Marktwert

Areal Zehnder

- Verbesserung der Erschließung des Grundstückes in der Tiefe durch die neue Gebietserschließung

**Wirtschaftliche
Daten****Tabelle 1: Kostenaufwand Stephan Areal**

	Annahmen	EURO
Erschließung		
Straße einschließlich Kanal	2.145 m ² à 75 EURO	160.000
Fusswegverbindung		25.000
Abbruch/Aufbruch		50.000
Sonstiges (Grünflächen etc.)		15.000
Aufwand insgesamt (geschätzt)		250.000
z.B. bezogen auf die Fläche Stephan	10.400 m ²	24 EURO/qm

Quelle: eigene Berechnungen

Da von der vorgeschlagenen Erschließung vor allem die Grundstücke "Stephan" und "Bühler" profitieren, könnte der Erschließungsaufwand auf diese Grundstücke angerechnet werden. Die übrigen Beteiligten haben zwar Vorteile, sie können aber ohne eine zusätzliche Erschließung ihre Grundstücke angemessen nutzen. Auch eine komplette Kostenübernahme durch die Firma Stephan erscheint bei Erschließungskosten in Höhe von ca. 24 EURO/m² in Anbetracht der erheblichen Wertsteigerung und günstigeren Vermarktbarkeit durchaus tragbar.

**Tabelle 2: Grundstückswerte
(nach Herstellung / Optimierung der Erschließung)**

Flächen	Annahmen	Wertsteigerung in EURO
Fläche Stephan	10.400 m ² à 260 EURO/m ²	2.704.000
Fläche Bühler (Gerüstebau Sickler)	8.100 m ² à 260 EURO/m ²	2.106.000
Fläche Lange	Wertsteigerung flexiblere Nutzung/Teilbarkeit + x EURO/m ²	nicht zu quantifizieren
Fläche Zehender	Wertsteigerung flexiblere Nutzung/Teilbarkeit + x EURO/m ²	nicht zu quantifizieren

Quelle: eigene Berechnungen

Erst durch die Sicherstellung einer funktionierenden Erschließung wird das Grundstück Stephan vermarktungsfähig. Dies trifft ebenfalls für das Grundstück Bühler zu. Auch dieses ist derzeit nur unzulänglich erschlossen. Die angrenzenden weiteren Grundstücke erfahren durch eine flexiblere Nutzbarkeit und Teilbarkeit ebenfalls einen Wertzuwachs.

Zusammenfassend ist eine Entwicklung des Standortes an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Herstellen einer funktionsfähigen Erschließung,
- Positive wirtschaftliche Bewertung der Revitalisierung,
- Benefit für alle Beteiligten.

2.3.7 Strategie

Die Entwicklung des Standortes Stephan ist bislang vor allem an den überhöhten Preisvorstellungen des Eigentümers und der schwierigen Kommunikation zwischen den Eigentümern und der Stadt Stuttgart gescheitert. Es wurden zwar eine Reihe von Einzelgesprächen und Verhandlungen geführt, es fehlte bislang aber an der Koordination und an den erforderlichen Grundlagen für Verhandlungen. Dazu gehören sowohl städtebauliche Aussagen (Erschließung, Nutzungsziele) als auch Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Voraussetzung für einen Konsens zwischen den Beteiligten ist, dass alle von den geplanten Veränderungen einen materiellen oder immateriellen Vorteil ziehen (win-win-Situation).

Die Vorstudie der KE könnte die Basis für weitere Verhandlungen zwischen den Beteiligten sein. Auf dieser Basis sollten konkrete Verhandlungen mit den Eigentümern aufgenommen werden, um die Chancen zur Entwicklung des Gebietes deutlich zu machen und die Mitwirkungsbereitschaft zu klären. Vordergründige Aufgabe ist es, die Kommunikation zwischen den Beteiligten herzustellen und die notwendigen Verhandlungen zu moderieren. Dazu ist eine konsequente und kontinuierliche Projektentwicklung erforderlich. Aufgrund der schwierigen Situation empfiehlt sich für die Entwicklung des Standortes Stephan die Einschaltung eines externen Projektentwicklers.

Auf Grundlage der Verhandlungen ist für das gesamte Quartier zwischen Viaduktstraße, Schmidener Straße, Hofener Straße und Gne-sener Straße ein Nutzungskonzept zu erarbeiten. Ein Bebauungsplan liegt als Vorentwurf vor.

Für die Entwicklung des Gebietes sind folgende Arbeitsschritte erforderlich

- Projektvorbereitung/Einschaltung eines neutralen Mediators
- Erarbeitung einer Verhandlungsbasis
 - Überarbeitung der Erschließungsvarianten
 - Konkretisierung der verkehrlichen Erschließung und des Grundstückszuschnitts
- Berechnungen zum wirtschaftlichen Benefit/Wertzuwachs
- Nutzungskonzept für das Gesamtareal „Cannstatt Nord“
- Erarbeitung eines B-Planes für das Gesamtgebiet (Vorentwurf liegt vor)
- Option
 - Grunderwerb durch die Stadt
 - Projekt Handwerkerhof

Möglicher Zeitplan

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				

2.4 Kegelen-/Elwertstraße

2.4.1 Steckbrief

LUFTBILD



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

WIEDERNUTZUNGSHEMMNISSE

- 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

STANDORTPOTENZIALE / ENTWICKLUNGEN

Stand Okt. 2002

- Lage in unmittelbarer Nähe S-Bahn
- Entwicklungschancen in Zusammenhang mit dem Güterbahnhofgelände (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
- VU Veielbrunnenweg ist abgeschlossen
- B-Plan vorhanden, Rechtsverbindlichkeit steht noch aus
- Grundstückstausch auf Basis des BPlanes wurde nicht zugestimmt, da einseitig zu Lasten der ansässigen Schreinerei
- Verkaufsinteresse ist vorhanden

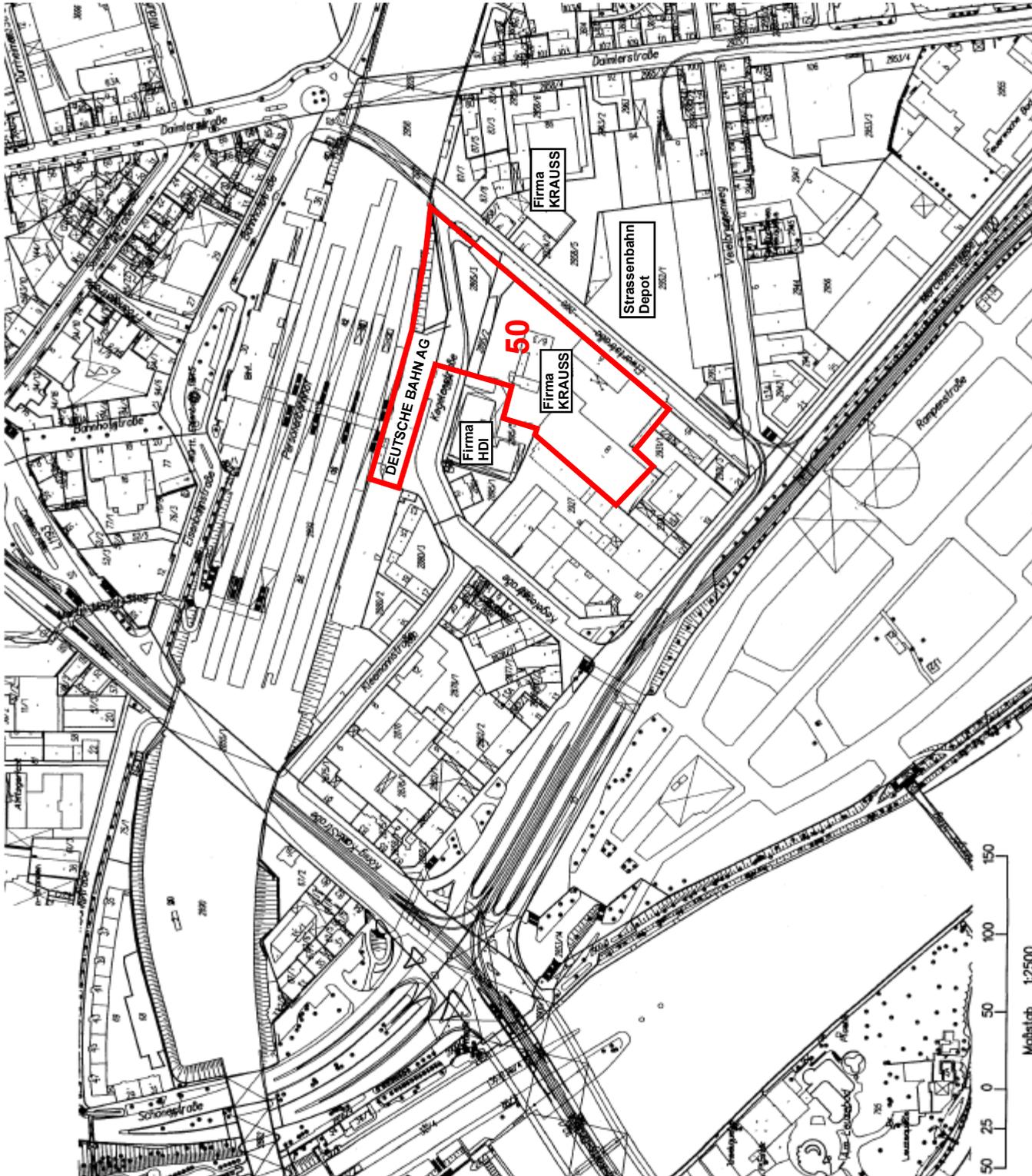
ANSPRECHPARTNER

Stadtplanung: Frau Wehle-Faiß, Tel. 0711/216-3403
 e-mail: Susanne.Wehle-Faiss@Stuttgart.de
 Wirtschafts- und Arbeitsförderung: Herr Rentschler Tel. 0711/216-6550
 e-mail: Dieter.Rentschler@Stuttgart.de

STANDORT 4

Kegelen-/ Elwertstrasse

NBS Nummer: 50
Stadtteil: Bad Cannstatt



matsstab OHNE
datum 24-9-2002
bearbeitung rob / chr

LAGEPLAN

Maßstab 1:2500

2.4.2 Allgemeine Angaben

Lage und Größe

Der Standort befindet sich im Stadtteil Bad Cannstatt südlich des S-Bahnhaltepunktes Bad Cannstatt zwischen der Kegelenstraße und Elwertstraße. Von der Gesamtfläche über rund 14.400 qm entfällt der weitaus größte Teil auf die Erbgemeinschaft Krauss. Teilflächen befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn und der Landeshauptstadt Stuttgart.

Nutzung

Der Standort wird seit langer Zeit von der Schreinerei Krauss genutzt. Noch vor rund 10 Jahren beschäftigte die Schreinerei rund 30-40 Personen. Zwischenzeitlich ist der Personalbestand auf 8 Beschäftigte zurückgegangen. Aufgrund der rückläufigen Geschäftstätigkeit wird nur noch ein kleiner Teil des Standortes genutzt. Die Gebäude/Schuppen des Geländes befinden sich zu weiten Teilen in einem schlechten baulichen Zustand und sind an kleine Werkstätten/Reparaturbetriebe vermietet.

Das jüngste Gebäude ist ein Lagergebäude, das von der Spedition Wohlfahrt genutzt wird. Für eine sinnvolle Nutzung des Gebietes ist ein Abbruch des Lagergebäudes erforderlich.

Planungsrecht / Stadtplanung

Ein Rahmenplan für das Gesamtgebiet ist seit 10 Jahren vorhanden. Ein Bebauungsplan liegt als Entwurf vor (wurde vor ca. 10 Jahren erstellt). Der Bebauungsplan kam nicht zur Rechtskraft, da ein Flächentausch zwischen der Deutschen Bahn AG und der Firma Krauss nicht zustande kam. Die Bahnfläche wurde nicht entwidmet.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine gemischte Nutzung (Wohnen, Büronutzung) vor. Der Wohnanteil sollte nach Auffassung der Stadt Stuttgart bei rund 40% liegen. Im B-Plan wurde aus Emissionsgründen auf verbindliche Vorgaben hinsichtlich des Wohnanteils verzichtet.

Das alte Planungsrecht ist die Baustaffel 3; es ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im Flächennutzungsplan ist der Standort als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Gebiet soll als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden; eine vorbereitende Untersuchung liegt vor. Der im Rahmen der VU erarbeitete Maßnahmenplan sieht einzelne Gebäude entlang der Elwertstraße vor, die einseitig ausgebaut ist. Die Planungen der Stadt Stuttgart gehen davon aus, dass der Durchstich unter der Bahn als Straßenverbindung aufgegeben wird; dort ist der Bau eines Wendehammers vorgesehen

Bodenpreise / Vermarktung

Für das Grundstück liegt ein Verkehrswertgutachten vor. Der Bodenrichtwert für Bauland beträgt in diesem Bereich laut Stadtmessungsamt 460 EURO/m². Für das Grundstück der Firma Krauss errechnet sich eine Gesamtsumme über 2,9 Mio EURO.

Entwicklungen

Mit der Ansiedlung von HDI (Haftpflichtverband der Deutschen Industrie) auf dem benachbarten Grundstück ist man davon ausgegangen, dass dies zu einer Initialzündung für das Gebiet führt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf dient in erster Linie dazu, das Grundstück der DB für einen marktfähigen Zuschnitt zu arrondieren. Dem Grundstückstausch wurde nicht zugestimmt, da er für die Erben-gemeinschaft keine wirtschaftlichen Vorteile gebracht hätte. Der Erben-gemeinschaft wären im Gegenteil Flächen verloren gegangen, die für die Straßenerschließung benötigt worden wären.

Nachdem die Erben-gemeinschaft zwischenzeitlich Verkaufsinteresse signalisiert hat ergeben sich Chancen für die Entwicklung des Gebie-tes. Die Erben-gemeinschaft hat vor einiger Zeit einen Architekten mit den Planungen beauftragt.

2.4.3 Hemmnisse

Nach Aussage der Firma Krauss soll der Standort aufgegeben und eine Verlagerung angestrebt werden. Für eine Verlagerung wäre eine Flä- che von rund 2.000 qm erforderlich. Die Verlagerung ist bisher ge- scheitert, da das Angebot der Stadt nach Auffassung der Firma Krauss unzureichend war. Der Firma Krauss wurden diverse Grundstücke in „Hallschlag“ und „Zuckerfabrik“ angeboten, die für eine Ansiedlung grundsätzlich geeignet sind.

Aufgrund der hohen Grundstückspreise (rund 450 - 500 EURO/m²) ist eine Verlagerung wirtschaftlich nicht darstellbar. Als Obergrenze wer- den 250 - 300 EURO/qm betrachtet.

Für die Verlagerung wurden ursprünglich rund 2,3 Mio EURO ange- setzt. Mit der gegenwärtigen Belegschaft dürften die Verlagerungs- kosten heute bei rund 1,3 Mio EURO liegen (0,5 Mio EURO Grund- stückskosten, 0,8 Mio EURO für Gebäude und Nebenanlagen).

Auf dem Gelände können Altlasten aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden. Angrenzende Flächen (beispielsweise Flur- stück 2907) sind darüber hinaus als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Neben harten Faktoren sind die fehlende Kontinuität und konsequente Projektentwicklung Hauptursachen für die gescheiterte Aufwertung des Standortes.

Folgende Hemmnisse haben die Entwicklung des Standortes bislang verhindert:

- überhöhte Preisvorstellungen,
- fehlendes Interesse der Erben-gemeinschaft,
- fehlender kostengünstiger Alternativstandort,
- Bebauungsplanung zu Lasten der Firma Krauss,
- fehlender wirtschaftlicher Ausgleich,
- Projektentwicklung wurde von der Stadt nicht als vorrangig ange- sehen.

2.4.4 Standortpotenzial

Aufgrund der Lage in unmittelbarer S-Bahn Nähe (S-Bahnhaltepunkt Cannstatt) ist das Gebiet für eine höherwertigere gemischte Nutzung (Büro, Handel, Wohnen) geeignet. Weitere Entwicklungschancen ergeben sich mit dem Güterbahnhof Bad Cannstatt, der von der Landeshauptstadt Stuttgart erworben wurde und in der Olympiabewerbung als Olympisches Dorf vorgesehen ist. Die Entwicklung am Güterbahnhofgelände strahlt somit zweifellos auf das Gebiet „Veielbrunnweg“ und den Standort der Firma Krauss aus.

Weitere Potenziale im Umfeld sind das SSB-Depot auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Das SSB Depot steht unter Denkmalschutz und könnte als Museum genutzt werden.

Als mögliche Nutzungen kommen

- die Nutzung für Dienstleistungsbetriebe,
- öffentliche Nutzungen/Schulen etc. (S-Bahnanschluss, zentrale Lage etc.),
- produzierende Betriebe/Handwerksbetriebe
- und Wohnnutzungen

in Frage.

Mit den Planungen für die Olympiabewerbung im Jahr 2012 haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Standortes erheblich verändert. Die Elwertstraße soll eine wichtige Zugangsfunktion zwischen dem Bahnhof Bad Cannstatt und dem künftigen Olympiagelände erhalten. Das angrenzende SSB Depot soll als Olympia-Informationszentrum genutzt werden. Am südlichen Ausgang des Bahnhofes soll ein großzügiger Platzbereich („Forum“) geschaffen werden.

2.4.5 Nutzungsziele und mögliche Entwicklung (Stand Oktober 2002)

Die im Bebauungsplanentwurf enthaltene städtebauliche Konzeption ist auf Grundlage der Planungsüberlegungen in Zusammenhang mit der Olympiabewerbung zu überarbeiten. Unabhängig vom Erfolg der Bewerbung für die Olympischen Spiele sollten südlich des Cannstatter Bahnhofes ein Platzbereich geschaffen und die Zugänge zum Cannstatter Wasen und zum Entwicklungsschwerpunkt des Cannstatter Güterbahnhofes (geplantes Athletendorf) über die Elwerstraße und die Daimlerstraße städtebaulich aufgewertet werden.

Der Standort sollte aufgrund seiner Lagegunst zu einem Wohn- und Dienstleistungsstandort/ Bürostandort entwickelt werden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes werden in zwei Varianten dargestellt. Grundlage für die Variante I ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Verschwenkung der Kegelenstraße zur Elwertstraße mit einer Blockrandbebauung entlang der Kegelenstraße vor.

In Variante II wird die Kleemannstraße zur Elwerstraße weitergeführt und am Südausgang des Cannstatter Bahnhofes ein großzügiger Platzbereich geschaffen.

Umsetzung / Realisierungschancen

2.4.6 Realisierungschancen und Voraussetzungen

Die Umsetzungs- und Realisierungschancen werden im folgenden exemplarisch für Variante I aufgezeigt.

Die vorgesehene Verschwenkung der Kegelenstraße führt zu einem Flächenbedarf von ca. 920 m² und geht einseitig zu Lasten des Grundstückes Krauss. Es erfolgt keine nennenswerte Verbesserung der Nutzung bzw. Bebaubarkeit des Grundstückes Krauss. Das Grundstück Krauss ist durch die Elwertstraße bereits erschlossen und erfährt durch die Verschwenkung und Anbindung der Kegelenstraße an die Elwertstraße lediglich eine zusätzliche, aber nicht zwingend erforderliche weitere Anbindung.

Um einen Lösungsansatz zu finden, sollte deshalb eine Einigung bezüglich des tatsächlichen Zugewinns und der Lasten durch die Maßnahme herbeigeführt werden.

Durch die Verschwenkung der Kegelenstraße hat die Deutsche Bahn AG einen Zugewinn von ca. 2.300 m² Bruttogeschossfläche (BGF). Auf dem Areal Krauss können hingegen rd. 2.000 m² weniger BGF realisiert werden.

Der tatsächliche "Wertverlust" des Areals Krauss stellt sich durch die Verschwenkung wie folgt dar:

Tabelle 1: Wertverlust Areal Krauss

	Annahmen	EURO
Flächenbedarf für die Verschwenkung	920 m ²	
Wertansatz Bauland (laut Stadtmessungsamt)	460 EURO/m ²	423.200
Preisvorstellung Krauss	511 EURO/m ²	470.120
Wertansatz Straßenflächen	130 EURO/m ²	119.600
Differenz Wertansatz Straßenfläche	381 EURO/m ²	350.520

Quelle: eigene Berechnungen

Verlagerung der Schreiner Krauss

Die Entwicklung des Standortes Krauss ist ähnlich wie die Entwicklung des Areals der Firma Stephan bislang vor allem an der fehlenden konsequenten Projektentwicklung gescheitert. Es gab verschiedene Ansätze zur Entwicklung des Gebietes - beispielsweise durch die Bearbeitung des Bebauungsplanes und die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen - es mangelte bislang aber an einer übergreifenden Koordination und konkreten Projektentwicklung. Voraussetzung für einen Konsens zwischen den Beteiligten ist, dass alle von den geplanten Veränderungen einen materiellen oder immateriellen Vorteil ziehen und die Verhandlungsgrundlage offengelegt wird.

STANDORT 4

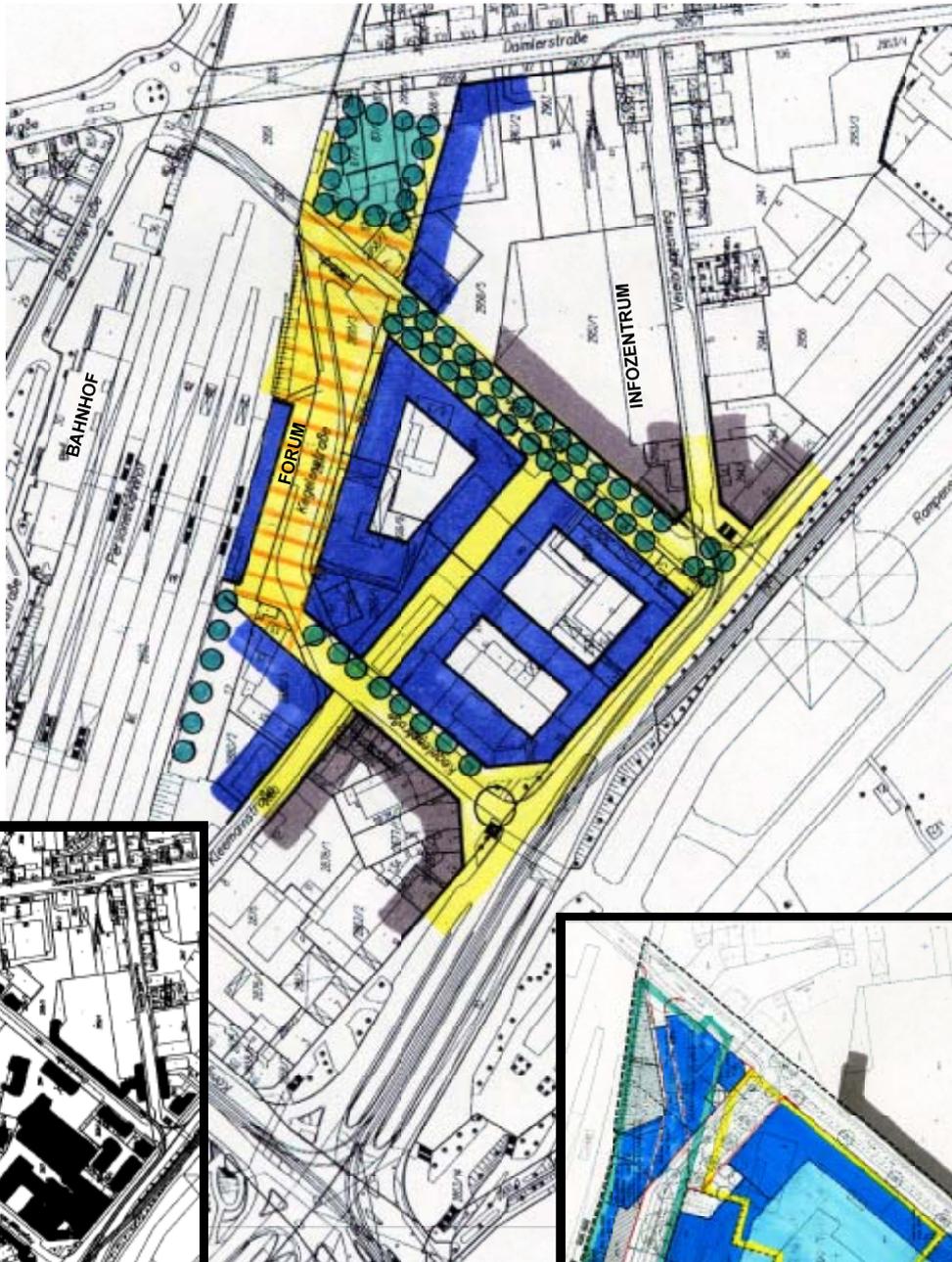
Kegelen-/ Elwertstrasse

NBS Nummer: 50
Stadtteil: Bad Cannstatt

-  Areal DB
-  Areal Krauss
-  Strasse Bestand
-  Strasse Planung



BESTAND M 1:5000



VARIANTE 2

VARIANTE 1 M 1:2500

LEGENDE

-  Randbebauung
-  überbaubarer Innenbereich
-  Strassenfläche
-  Platzgestaltung

matsstab OHNE
datum 24-9-2002
bearbeitung uis / chr
norden

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

2 Vorstudien

Mit der Vorstudie der KE wurden Grundlagen erarbeitet, die die Basis für weitere Verhandlungen zwischen den Beteiligten sein kann. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen (Olympiabewerbung, Entwicklung des Güterbahhofgeländes) und der Bedeutung für die Stadtentwicklung von Bad Cannstatt sind weitergehende städtebauliche (Städtebaulicher Wettbewerb) und wirtschaftliche Untersuchungen notwendig. Darüber hinaus ist eine intensive Kommunikation zwischen den Beteiligten erforderlich. Grundsätzlich könnte diese Moderatorenfunktion von der Stadt wahrgenommen werden. Aufgrund der schwierigen Situation empfiehlt sich für die Entwicklung des Standortes der Firma Krauss allerdings die Einschaltung eines externen Projektentwicklers. Zur Steuerung der Entwicklung sollten die erforderlichen Flächen von der Landeshauptstadt Stuttgart erworben werden.

Vorgehensweise

Für die Entwicklung des Gebietes ergibt sich folgende Vorgehensweise

- **Projektvorbereitung**
 - Festlegung der personellen Zuständigkeit innerhalb der Stadtverwaltung
 - Projektdefinition (Ziele, Vorgehensweise, Zeitplan, finanzieller Aufwand)
 - Ausschreibung der Projektentwicklung
- **Projektdurchführung**
 - Standortpotenziale und Nachfragesituation
 - Nutzungsziele und städtebauliches Konzept
 - Wirtschaftlichkeitsberechnungen
 - Verhandlungen mit den Eigentümern
 - Standortsuche/Verlagerung Firma Krauss
- **Grundstückserwerb**
- **Städtebaulicher Wettbewerb**
- **Bebauungsplan(Entwurf liegt vor)/Grünordnungsplan**
- **Umsetzung**

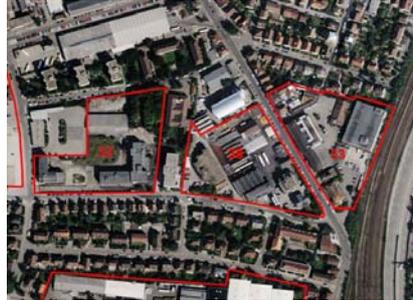
Möglicher Zeitplan

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

2.5 Gottfried-Keller-Straße / ehemaliges Coop Areal

2.5.1 Steckbrief

LAGEPLAN



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

HEMMNISSE

- 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 (Coop-Gelände)

STANDORT- POTENZIALE / ENTWICKLUNGEN Stand Okt. 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
- 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), Büros und Altenpflegeeinrichtungen (95 Plätze sowie 30 Angehörigenappartements) vor
- 07/02: Bauvoranfrage zu großflächigem Einzelhandel (2.500 qm VF) wurde zurückgezogen

ANSPRECHPARTNER

Stadtplanung: Frau Frucht, Tel. 0711/216-6347
 e-mail:u610169@stuttgart.de
 Wirtschafts- und Arbeitsförderung: Herr Hammel, Tel. 0711/216-2825
 e-mail:Robert.Hammel@Stuttgart.de

STANDORT 5

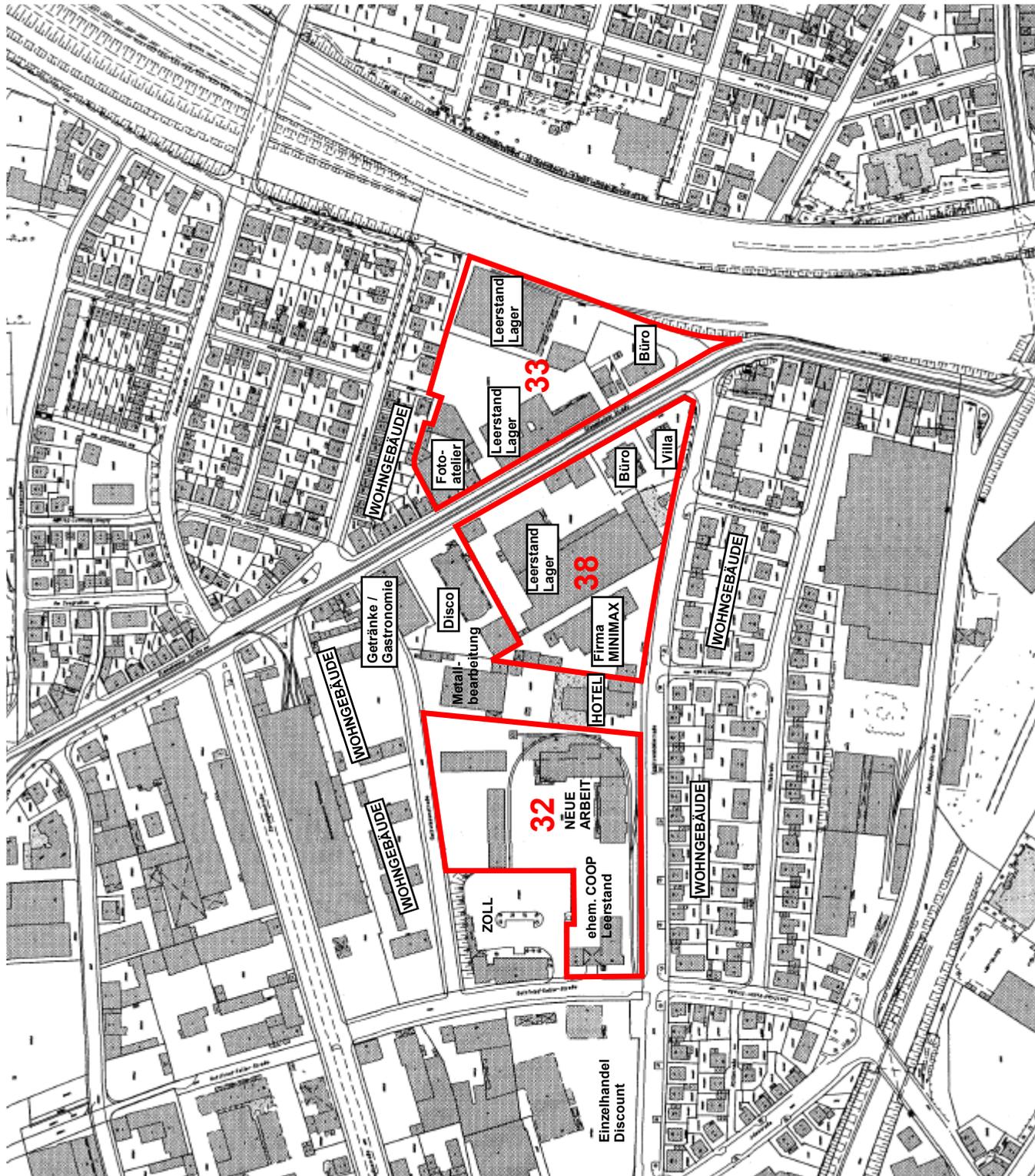
Gottfried - Keller - Strasse

NBS Nummer: 32, 33, 38

Stadtteil: Zuffenhausen

matsstab OHNE datum 24-9-2002 bearbeitung rob / chr

LAGEPLAN



2.5.2 Allgemeine Aufgaben

Lage und Größe

Der Standort **„Gottfried-Keller-Straße/ehemaliges Coop-Areal“** befindet sich im Stadtteil Zuffenhausen. Er besteht aus einem westlichen Teilbereich zwischen Schützenbühlstraße, Gottfried-Keller-Straße, Salzwiesenstraße und einem östlichen Teil zwischen Stammheimer Straße, Hördtstraße und der Bahnlinie.

Das Gesamtgebiet beinhaltet die in der Datenbank erfassten Flächen Nr. 32 (Coop), Nr. 33 (Tremmel, städtisches Grundstück) und Nr. 38 (ehemalige Bäckerei Jaus). Der Standort umfasst insgesamt rund 6,8 Hektar. An die überwiegend gewerbliche Nutzung des Standortes grenzt im Süden die Wohnbebauung an der Schützenbühlstraße und im Norden die Wohnbebauung entlang der Salzwiesenstraße und der Hördtstraße an.

Nutzung

Neben einer Reihe von leerstehenden Büro- und Produktionsgebäuden finden sich dort unter anderem Büronutzungen, produzierende Betriebe, Speditionen, Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Betriebe, eine Discothek und ein Hotel. Das Hotel wurde vor einigen Jahren erheblich modernisiert und gehört zur Hotelkette Golden Leaf.

Der westliche Teil des Standortes umfasst im wesentlichen das ehemalige Produktionsgelände der Firma Jaus (Lebensmittelproduktion/Backwaren). Das Produktionsgebäude wurde bis 2001 von der Firma Kamps genutzt. Nach dem Bau der Produktionsstätte in Bietigheim-Bissingen wurde der Standort aufgegeben. Die Produktionsgebäude stehen seitdem leer. Die Gebäude werden temporär an die Firma Porsche vermietet.

Das „Jaus-Gelände“ wird gegenwärtig durch eine Spedition genutzt. Darüber hinaus betreibt Herr Jaus jun. eine Discothek (Sky Palace). Das ehemalige Coop-Areal wurde von der Firma Jaus aufgekauft. Die bestehenden Gebäude werden derzeit modernisiert und für Büronutzungen und gewerbliche Produktion umgebaut. Weitere Flächen an diesem Standort sind durch das Zollamt und die Firma Minimax (Feuerlöscher) belegt.

Planungsrecht / Stadtplanung

Im Flächennutzungsplan 2010 ist das gesamte Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Baustaffelplan der Stadt Stuttgart von 1935 setzt für das Gebiet östlich der Stammheimer Straße für einen Streifen entlang der Stammheimer Straße (Gebäude 14 – 22) Baustaffel 3 und für das übrige Gebiet Baustaffel 7 fest. In dem formell nichtigen Bebauungsplan 1963/57 wurde für einen Teil der Fläche, die nicht in Baustaffel 3 lag, die Baustaffel 7 in Baustaffel 3 umgewandelt. Der rechtsgültige Bebauungsplan 1938/113 für das Gebiet westlich der Stammheimer Straße setzt ein Industriegebiet fest.

Der Standort liegt im Vorranggebiet für Stadterneuerung Zuffenhausen 5.

Problematisch ist vor allem die angrenzende Wohnbebauung. Es hat sich eine Interessengemeinschaft Zuffenhausen West gebildet, die sich gegen eine weitere gewerbliche Nutzung des Geländes wehrt.

**Bodenpreise /
Vermarktung****Entwicklungen**

Für baureife Grundstücksflächen sind an diesem Standort rund 250 - 300 EURO/qm realistisch.

1995 wurde für das Gebiet östlich der Stammheimer Straße ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt mit dem Ziel, eine gemischte Nutzungsstruktur zu entwickeln. Vorgesehen waren Handwerksbetriebe, Läden, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen. Aufgrund der fehlenden Nachfrage konnte das Wettbewerbsergebnis nicht umgesetzt werden. Die in der Folgezeit vorgelegten Nutzungskonzepte wurden aufgrund ihres hohen Anteils an Einzelhandelsflächen und der Größe der geplanten Seniorenresidenz (150 Plätze) von der Landeshauptstadt Stuttgart zurückgewiesen. Ende November 2001 wurde ein überarbeitetes Nutzungskonzept vorgelegt, das Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist. Das Nutzungskonzept sieht ein Alten- und Pflegezentrum mit 95 stationären Plätzen und 30 Angehörigenappartements, ein Büro- und Dienstleistungszentrum, großflächige Einzelhandelsgeschäfte (max. 4.000 m² Verkaufsfläche) und Parkgeschosse für rund 500 Pkws vor. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde Ende Februar 2002 gefasst.

Die Firma Jaus ist an einer ganzheitlichen Entwicklung des Standortes westlich der Stammheimer Straße interessiert und hat angrenzenden Grundstückseigentümern Angebote zum Aufkauf unterbreitet. Ein Teil der Flächen zwischen Schützenbühlstraße, Gottfried Keller Straße, Strohgäustraße und Stammheimer Straße (u.a. auch das ehemalige Coop-Areal) wurde zwischenzeitlich von der Firma Jaus erworben. Im Produktionsgebäude der ehemaligen Schilderfabrik wurde der Tanzclub Sky Palace eingerichtet.

Das ehemalige Coop Areal soll in den nächsten Jahren sukzessive entwickelt werden. Der Grundstückseigentümer legt hierfür das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Schwarz Architekten zugrunde. Die Konzeption sieht bislang ausschließlich eine gewerbliche Nutzung vor. Das Gebäude 18A wird derzeit umgebaut. Dort werden die Zentralverwaltung der Neuen Arbeit und Produktionsstätten untergebracht. Das ehemalige Bürogebäude der Firma Coop steht unter Denkmalschutz und wurde zeitweise als Übergangwohnheim für Asylanten genutzt. Dort sollen attraktive Büroflächen geschaffen werden. Für die Flächen entlang der Stammheimer Straße wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines SB-Warenhauses eingereicht.

Für das Gebiet wurde im Jahr 2001 eine Rahmenplanung mit drei unterschiedlichen Varianten durch das Architekturbüro Zoll erarbeitet. Die Ergebnisse wurden im Rahmen einer Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 5. Februar 2002 vorgestellt. Auf Grundlage des Rahmenplanes soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel ist die Nutzung als Mischgebiet. Der Wohnanteil soll nach den Zielen des Flächennutzungsplanes 2010 idealerweise bei rund 40% liegen.

Variante I: Quartiersweise Entwicklung der einzelnen Neuordnungsgebiete mit dem Schwerpunkt Mischnutzung als Puffer zwischen den bestehenden Gewerbe- und Wohnstandorten.

Variante II: Stärkung des Gewerbe- und Industriestandorts westlich der Adestraße. Stärkung des Wohnstandorts durch Ergänzung von Wohnen und wohnverträglichen Nutzungen östlich der Adestraße.

Variante III: Entwicklung einer attraktiven Mitte für Zuffenhausen West mit Angeboten im Bereich Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie und Freizeitnutzungen. Durch eine neue Straßenachse zwischen Schwieberdinger Straße und Stammheimer Straße mit einer Brücke über die S-Bahn-Trasse sollen die Gewerbebereiche im Süden und Norden miteinander verknüpft werden.

Nach Auffassung der Stadtverwaltung soll hinsichtlich der künftigen Nutzungen die Variante III angestrebt und die darin vorgeschlagene Straßenverbindung nicht weiterverfolgt werden. Im weiteren Verfahren soll in Abstimmung mit den Interessensgruppen ein verbindliches Neuordnungskonzept entwickelt werden. Zwischenzeitlich wurde für das Gebiet die Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung in Auftrag gegeben.

2.5.3 Hemmnisse

Im Gebiet befinden sich unterschiedlichste Nutzungen in teilweise unverträglichen Gemengelagen. Diese konkurrierenden Nutzungen behindern sich zum Teil gegenseitig und erschweren in ganz erheblichem Maße die Entwicklungschancen des Standortes. Ganz wesentliche Einschränkungen ergeben sich darüber hinaus durch die angrenzende Wohnbebauung an der Schützenbühlstraße, Salzwiesenstraße und der Hördtstraße. Durch die Beschränkungen im LKW-Verkehr wird der Standort für gewerbliche Nutzungen erheblich abgewertet.

Aufgrund der relativ hohen Bodenpreise (rund 300 EURO/qm zuzüglich Kosten für die Baureifmachung) ergeben sich ebenfalls Nutzungseinschränkungen. Die in den Planungen des Architekturbüros Schwarz Architekten vorgesehenen gewerblichen Nutzungen an der Salzwiesenstraße haben sich unter anderem aufgrund der hohen Kosten für den Erwerb und die Baureifmachung als unwirtschaftlich herausgestellt, deshalb wird eine Umplanung in Richtung Büronutzung angestrebt.

Für das denkmalgeschützte Coop-Gebäude erschweren die Auflagen des Denkmalschutzes eine Weiternutzung. Durch die Schaffung einer zeitgemäßen Wärmedämmung des Gebäudes wird das äußere Erscheinungsbild wesentlich verändert; diese Veränderungen sind nach Auffassung des Denkmalamtes nicht akzeptabel.

Einzelhandelsnutzungen werden bis zu einer maximale Verkaufsfläche von 4.000 qm zugelassen. Ein weiteres Hemmnis für die Entwicklung des Gebietes ist zweifellos in der neuen Rechtslage (altes Industriegebiet, im FNP Mischgebietsfläche) und im Fehlen eines Entwicklungskonzeptes zu sehen. Im Rahmenplan wird zwar die weitere mögliche Entwicklung aufgezeigt. Aufgrund der vorgesehenen Entwicklung im Gebiet östlich der Stammheimer Straße und der wenig realistischen Nutzungsperspektiven für das Gebiet westlich der Stammheimer Straße ist die Planung allerdings bereits teilweise überholt bzw. allen-

falls langfristig umsetzbar. Die Firma Minimax (Produktion und Entwicklung von Feuerlöscheinrichtungen) und die florierende Firma Natter (Präzisionsteile, Dreischichtbetrieb) müssten ihren Standort aufgeben und verlagern.

Als wesentliche Hemmnisse lassen sich damit festhalten:

- konkurrierende Nutzungen,
- angrenzende Wohnbebauung,
- unklare städtebauliche Entwicklungsziele (nach geltendem Planungsrecht Industriegebiet, im FNP und im Rahmenplan als Mischgebiet vorgesehen),
- Eigentumsverhältnisse,
- Widersprechende Nutzungskonzepte der Stadt und der Eigentümer.

2.5.4 Standortpotenzial

Erschließung

Der Standort ist durch den Öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen. An der Stammheimer Straße befindet sich eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 15. Es ist geplant, die Straßenbahnlinie auf Stadtbahnbetrieb umzustellen. Die genaue Trassenführung ist zwar noch nicht festgelegt, alle Varianten gehen aber von einer Trassenführung in der Stammheimer Straße aus. Bei Realisierung eines Stadtbahnhaltepunktes auf Höhe des Gebäudes Stammheimer Straße 14 erhält der Standort eine zusätzliche Erschließungsqualität. Mit Einrichtung eines Stadtbahnhaltepunktes in der Stammheimer Straße wird der Standort insgesamt weiter aufgewertet. Dieser Standortvorteil könnte deshalb für die Einrichtung eines Nachbarschaftszentrums (Läden, Gastronomie etc.), das bislang im Gebiet „Zuffenhausen West“ fehlt, genutzt werden.

Bei einer Entfernung von rund 600 – 800 Metern ist der S-Bahnhaltepunkt Zuffenhausen fußläufig noch erreichbar.

Über die Stammheimer Straße ist das Gebiet auf kurzem Weg an die B 10 und B 27 (über die Querverbindung B 10 – B 27) und damit an die Autobahn angebunden.

Flächenpotenzial

Im Bereich westlich der Stammheimer Straße stehen die Flächen des ehemaligen Coop Areals, das Produktions- und Bürogebäude der Firma Jaus an der Schützenbühlstraße und Flächen der Firma Jaus an der Salzwiesenstraße (Parkierung für die Discothek) für eine Entwicklung kurzfristig zur Verfügung. Weitere Potenziale ergeben sich mittel- bis langfristig bei Aufgabe der Zollanlage.

Alle übrigen Flächen (Hotelstandort, Firma Natter, Firma Minimax) sind nicht disponibel bzw. allenfalls sehr langfristig zu entwickeln.

Nutzungen

Der Standort ist vor allem für Dienstleistungsbetriebe, die Serviceleistungen anbieten, aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung äußerst interessant. Darüber hinaus sind Einzelhandelsnutzungen (siehe Marktgutachten zur Einzelhandelsnutzung in Stuttgart-Zuffenhausen) und Freizeitnutzungen vorstellbar. Büronutzungen sind an diesem Standort aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung (vor

allem durch die Anbindung an die BAB 8 und B 10) derzeit ebenfalls noch vermarktungsfähig. Aufgrund der sich im Bau befindlichen Großprojekte an der Heilbronner Straße und der Pragkreuzung und freierwerdender Flächen der Firma SEL (rund 30.000qm Bürofläche) ist aber mittelfristig mit einer Marktsättigung zu rechnen. Aufgrund der hohen Bodenpreise ist eine Nutzung für produzierende Betriebe (Handwerksbetriebe, Kleinbetriebe etc.) wirtschaftlich kaum darstellbar.

Höhere Wohnanteile sind aufgrund der Standortbedingungen - überwiegende gewerbliche Nutzungen - unrealistisch.

2.5.5 Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002)

Die städtebauliche Rahmenplanung „Zuffenhausen-West“ zeigt in Varianten eine sinnvolle Neuordnung des Gebietes auf.

Zweifel bestehen daran, auf dem Areal attraktives Wohnen in der Mischung mit Gewerbe und Dienstleistung zu schaffen. Eine Verknüpfung der südlich, nördlich und nordöstlich angrenzenden gewachsenen Wohngebiete kann durch eine Grünzäsur im Block mit Fußweg erfolgen. Hier kann auch das Hotel mit einem erweiterten Freibereich eingebunden werden.

Das vorliegende Strukturkonzept lehnt sich an das Neuordnungskonzept des Rahmenplanes (Variante 1) an. Das Konzept sieht einen oberirdischen Stadtbahnhaltepunkt vor. Der Haltepunkt sollte als Chance genutzt werden, um für das Quartier „Zuffenhausen West“ ein lokales Versorgungszentrum zu schaffen.

Die Schaffung eines Zentrums sollte sich auf den unmittelbar an der Stammheimer Straße gelegenen Bereich konzentrieren und von dieser stark frequentierten Achse mit Haltepunkt des ÖPNV profitieren. Eine grundsätzliche Veränderung des Straßennetzes (Variante IIIa des Rahmenplanes) scheint unrealistisch.

2.5.6 Strategie

Aufgrund der Standortpotenziale, die in erster Linie auf der hervorragenden Verkehrsanbindung beruhen, ergeben sich realistische Perspektiven zur Entwicklung eines Handels- und Dienstleistungszentrums und eines Nahversorgungszentrums für den bislang unterversorgten Bereich Zuffenhausen West.

Die Entwicklung des Standortes macht deutlich, dass für eine zielgerichtete Perspektive ein Rahmenkonzept nicht ausreichend ist.

STANDORT 5

Gottfried - Keller - Strasse

NBS Nummer: 32, 33, 38

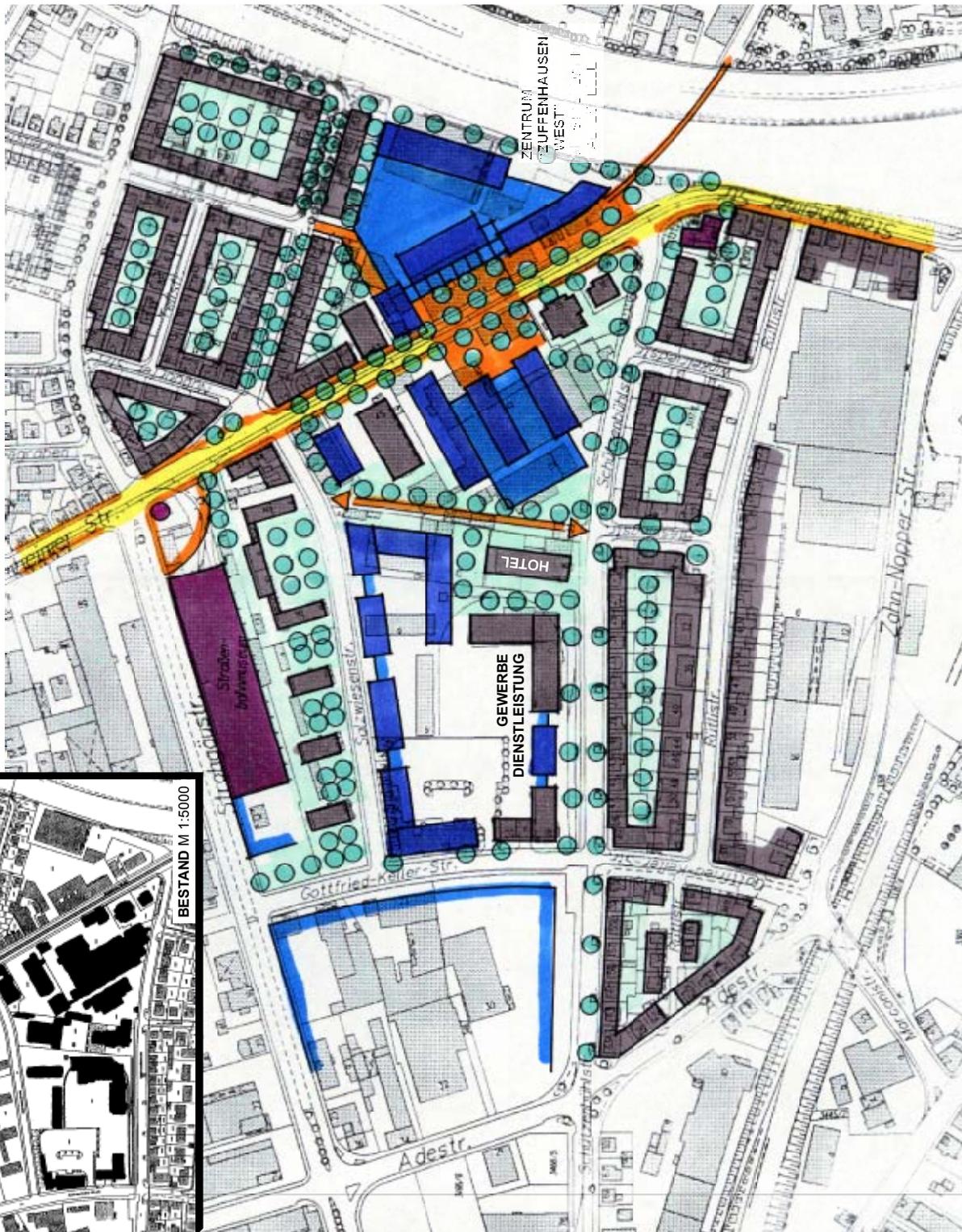
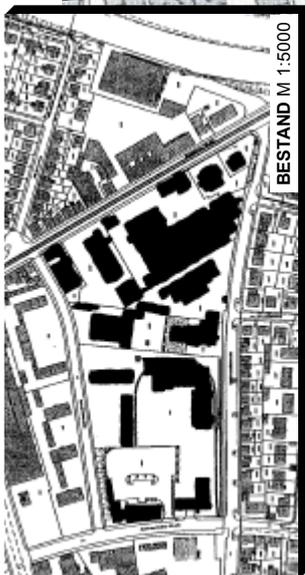
Stadtteil: Zuffenhausen

LEGENDE

-  Gebäudebestand
-  Neubau
-  bis 5 Vollgeschosse
-  1-2 Vollgeschosse
-  Haupterschließungsachse mit ÖPNV
-  Fussgänger

matsstab OHNE datum 24-9-2002 bearbeitung uis / chr norden

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Voraussetzung für die zielgerichtete Entwicklung des Gebietes ist ein abgestimmtes Nutzungskonzept zwischen der Stadt und den Eigentümern der Schlüsselgrundstücke. Das vorliegende Neuordnungskonzept liefert dazu zwar erste Anhaltspunkte, in einem weiteren Schritt sind aber die vorgeschlagenen Nutzungen hinsichtlich ihrer Realisierungschancen zu prüfen und mit den Eigentümern abzustimmen. Dazu sollte die Landeshauptstadt Stuttgart die Initiative mit einer klaren personellen Zuordnung übernehmen. In einem ersten Schritt sind die Projektziele, die erforderlichen Arbeitsschritte und der Zeitrahmen zu definieren. Die Bearbeitung der Grundlagen erfolgt im Rahmen einer Vorbereitenden Untersuchung.

Für die Entwicklung des Gebietes sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung / Festlegung als Sanierungsgebiet
- Projektvorbereitung Zukunftsoffensive „Zuffenhausen West“
 - Benennung des Projektleiters innerhalb der Stadtverwaltung
 - Projektdefinition (Ziele, Vorgehensweise, Zeitplan, finanzieller Aufwand)
- Projektdurchführung Zukunftsoffensive „Zuffenhausen West“
- Bebauungsplan/Grünordnungsplan
- Entwicklungsmaßnahme im Zusammenhang mit dem Stadtbahnausbau 2006 - 2008
- Städtebaulicher Wettbewerb für Teilflächen

**Möglicher
Zeitplan**

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

2.6 Poststraße Wasserwerk

2.6.1 Steckbrief

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
- Ehemaliges Wasserwerk, südlicher Teilbereich wird als Versorgungsfläche nicht mehr benötigt
- Gebäude der ehemaligen Firma Baur Karosseriebau sind 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 Baufächenmanagement (Oktober 2001 – Dezember 2001) erarbeitet

STANDORT- POTENZIALE / ENTWICKLUNGEN Stand Okt. 2002

ANSPRECHPARTNER

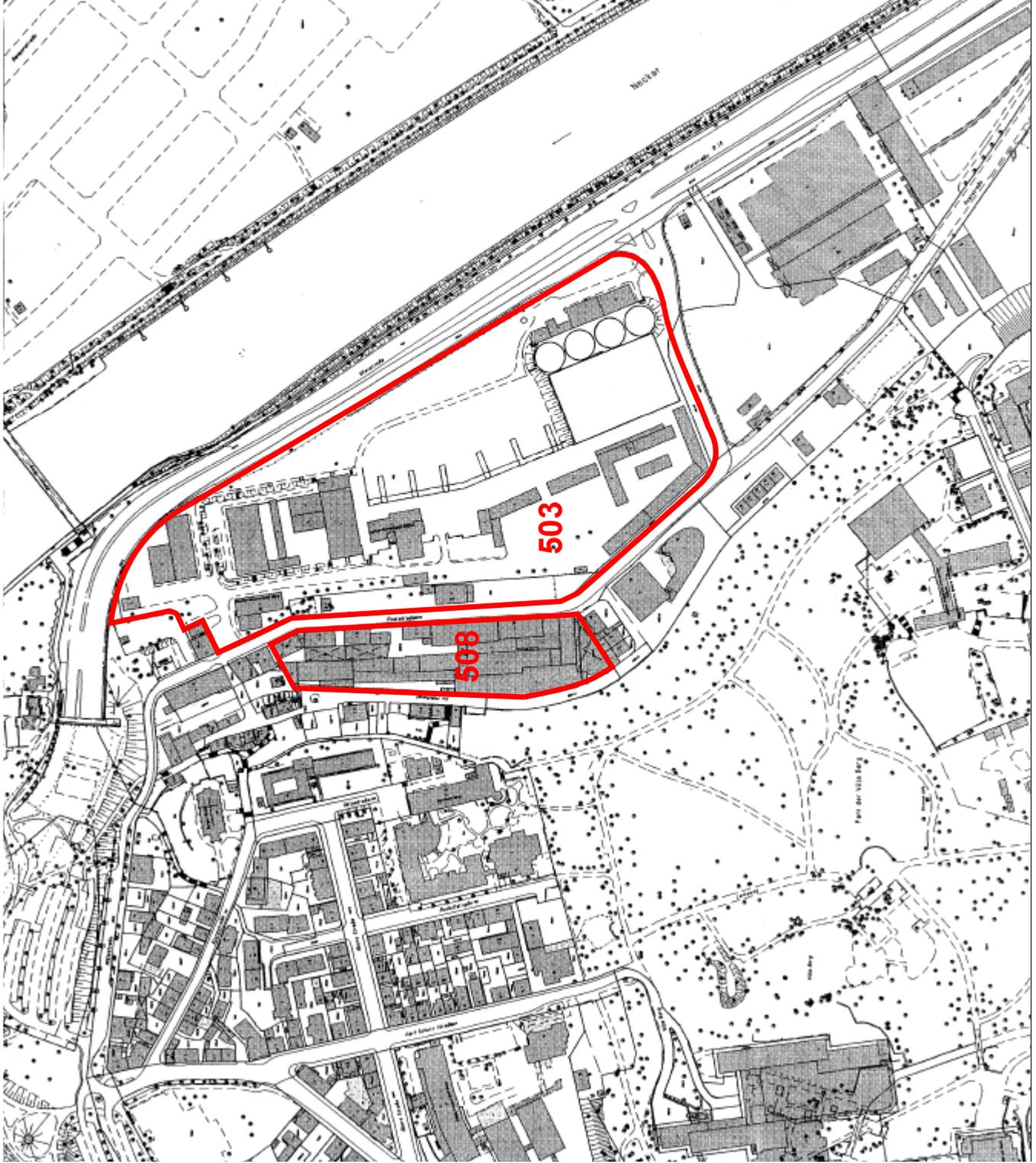
Stadtplanung: Frau Wolf, Tel. 0711/216-3561
 e-mail:Susanne.Wolf@Stuttgart.de
 Wirtschafts- und Arbeitsförderung: Rentschler, Tel. 0711/216-6550
 e-mail:Dieter.Rentschler@Stuttgart.de

STANDORT 6

Areal Poststrasse - Wasserwerk

NBS Nummer: 503, 508

Stadtteil: Stuttgart Ost



maßstab OHNE
datum 24.9.2002
bearbeitung rob / chr



LAGEPLAN

Lage und Größe**2.6.2 Allgemeine Aufgaben**

Der Standort „Wasserwerk“ liegt im Stadtteil Berg und umfasst insgesamt rund 7,5 Hektar. Das Gebiet umfasst das ehemalige Wasserwerk der TWS, dessen südlicher Teilbereich als Versorgungsfläche nicht mehr benötigt wird und gewerbliche Flächen, die von der Firma Baur Karosseriebau genutzt werden. Der Standort wird im Osten von der Bundesstraße B10, im Westen von der Hangkante zum Park der Villa Berg, im Norden vom Mineralbad Leuze und im Süden vom Logistikzentrum der NWS AG begrenzt.

Der Standort ist über die Poststraße an die B 10 angebunden. Durch die Poststraße teilt sich der Standort in einen westlichen Teil, der gewerblich genutzt wird, und einen östlichen Teil, der von der NWS AG genutzt wird.

Nutzung

Das Neckarwasserwerk Berg in der Poststraße wird von der NWS AG nicht mehr zur Wassergewinnung benötigt. Das Areal beherbergt Verwaltungsgebäude, Seminar- und Lagergebäude sowie diverse Anlagen zur Trinkwassergewinnung.

Der westliche Teilbereich ist durch verschiedene Produktionsgebäude weitgehend überbaut. Die Produktionsgebäude werden von der Karosseriebaufirma Baur teilweise genutzt. Im Norden schließt sich an die gewerbliche Nutzung ein kleineres Wohngebiet mit einer zum Teil sehr schlechten Bausubstanz an.

**Planungsrecht /
Stadtplanung**

Der östliche Teil des Standortes ist im Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt; der östliche Teilbereich ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist der westliche Teilbereich ebenfalls als Gewerbegebiet dargestellt.

Einige Gebäude (Mühlkanal 6 und 12, Poststraße 34, 43 und 44) stehen unter Denkmalschutz.

**Bodenpreise /
Vermarktung**

Die Bodenrichtwertekarte der Landeshauptstadt Stuttgart enthält aufgrund fehlender Bewegungen auf dem Immobilienmarkt für den Standort keine Richtwerte. Wegen den Einschränkungen, die sich aus der Insellage und der starken Verlärmung ergeben und der erforderlichen Aufwendungen für die Baureifmachung, können als Richtwert für eine Wohnnutzung rund 400 – 500 EURO zugrundegelegt werden (siehe Wirtschaftlichkeitsberechnungen).

Entwicklungen

Für den Standort der NWS AG wurden bereits vor Jahren Nutzungsüberlegungen angestellt, da nur noch wenige Flächen bzw. Gebäude von der NWS AG benötigt werden. Daraus resultiert ein erster städtebaulicher Rahmenplan zu Entwicklung des Gebietes.

Vor einigen Jahren wurden bereits konkrete Planungen für ein Möbelhaus vorgelegt. Die Ansiedlung ist allerdings aus verschiedenen Gründen gescheitert (das Gebiet ist für großflächige Einzelhandelsgeschäfte aufgrund des damit verbundenen hohen Verkehrsaufkommens ungeeignet).

Aktuell werden Nutzungsüberlegungen für das Gebiet im Zusammenhang mit der Olympiabewerbung der Region Stuttgart angestellt. Das Architekturbüro Auer und Weber hat dazu einen Masterplan für das künftige Olympiagelände erarbeitet, das auch den Standort Wasserwerk beinhaltet.

2.6.3 Hemmnisse

Zu den Rahmenbedingungen, die die Entwicklung des Standortes hemmen, gehören:

- die problematische verkehrliche Erschließung,
- die städtebauliche Randlage,
- Emissionen durch die Bundesstraße B 10,
- die Planungen im Zusammenhang mit Olympia,
- Denkmalschutz.

Wesentliches Hemmnis und gleichzeitig auch Chancen zur Entwicklung des Gebietes ergeben sich durch die Bewerbung um die Olympischen Sommerspiele im Jahr 2012. Erst nach der Entscheidung über die Austragung der Olympischen Spiele (der nationale Beschluss ist im Jahr 2003 und der internationale Beschluss ist im Jahr 2004 vorgesehen) kann deshalb die Entwicklung des Gebietes vorangetrieben werden.

2.6.4 Standortpotenzial

Die Anbindung des Standortes an das überregionale Straßennetz erfolgt über eine lichtsignal-gesteuerte Zufahrtsmöglichkeit zur B10. In 10 bis 15 Minuten sind die Stadtbahnhaltestellen Mercedesstraße und Mineralbäder erreichbar. Die Entfernung zum S-Bahnhaltepunkt Bad Cannstatt über den Berger Steg beträgt rund 700 Meter.

Neben der guten Einbindung in das Schienennetz und das Straßennetz erhält der Standort durch die Nähe zum Park der Villa Berg, zum Mineralbad Leuze und zum Unteren Schlossgarten eine nicht unerhebliche Standortgunst.

Die verkehrsgünstige Lage und Topographie erlauben unterschiedlichste Nutzungen. Der Standort ist unter anderem für Büronutzungen und Einzelhandelsnutzungen prädestiniert. Darüber hinaus kommen Wohnnutzungen unter der Prämisse in Frage, dass die Emissionen, die von der B 10 ausgehen, durch bauliche Maßnahmen minimiert werden können.

Mit den Überlegungen zur Ausrichtung der Olympischen Spiele im Jahr 2012 erhält der Standort weitergehende Nutzungsoptionen. Die Planungen im Zusammenhang mit den Olympischen Spielen sehen am Standort Wasserwerk die Errichtung eines internationalen Hotels vor. Der größte Teil der Bundesstraße B 10 soll dabei überdeckelt bzw. in einem Tunnel geführt werden. Die Olympischen Spiele werden als Chance gesehen, den Park der Villa Berg über eine Grünspange zum Neckar mit dem Festgelände des Cannstatter Wasens zu verknüpfen.

2.6.5 Nutzungsziele und mögliche Entwicklung (Stand Oktober 2002)

Für den Standort Wasserwerk wurden Testplanungen durchgeführt, die mögliche Nutzungsperspektiven für den Standort aufzeigen. Die Testplanungen wurden von zwei Teams am Institut für Städtebau und Landesplanung in Karlsruhe und einem Team bei der Kommunalentwicklung bearbeitet. Die Planungsergebnisse der Kommunalentwicklung werden nachfolgend dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung waren die Planungsüberlegungen im Zusammenhang mit der Olympiabewerbung nicht bekannt.

Die Überlegungen der Kommunalentwicklung gehen von folgenden **Prämissen** aus.

1. Eine Untertunnelung der B10 ist ohne eine erfolgreiche Olympiabewerbung für einen überschaubaren Zeitraum unrealistisch:
 - Maßnahme ist auch im weiteren Bedarf des Generalverkehrsplanes nicht enthalten,
 - hohe Kosten von mindestens 50 Mio. EURO,
 - Untertunnelung ist für die Vermarktung des Gebietes nicht erforderlich,
 - aufgrund der Anbindung an die B10 ist nur eine Teil-Untertunnelung möglich,
 - der Neckar ist als Schifffahrtsstraße wenig attraktiv und erhöht die Wohnqualität nur in geringem Maße, für die gewerbliche Nutzung spielt die Lage am Wasser so gut wie keine Rolle,
 - eine Untertunnelung an diesem Standort ist in Stuttgart von untergeordneter Priorität (Konrad-Adenauer-Straße, Pragsattel – Löwentor etc.).
2. Eine Überdeckelung ist ohne den Zuschlag für die Olympischen Sommerspiele 2012 unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen ebenfalls nicht zu realisieren:
 - hohe Kosten (rund 25 Mio. EURO),
 - Überdeckelung ist für die Vermarktung des Gebietes nicht erforderlich,
 - stark abfallendes Gelände zum Neckar (ca. 8 Meter ab Geländeoberkante) und damit fehlender optischer Bezug zum Neckar,
 - Troglage bzw. hohe Kosten bei einem Geländeausgleich.

Als Fazit ist festzuhalten, dass der Bezug zum Neckar nur mit hohem Aufwand herzustellen ist und der kanalartig ausgebaute Neckar als Wasserstraße an diesem Standort als Landschaftselement nur eine geringe Qualität aufweist (geringe Breite der Wasserstraße).
3. Das Wasengelände bleibt langfristig als Festwiese erhalten:
 - Fehlende Alternativflächen,
 - Tradition.

4. Auf einen zweiten Steg wird zunächst verzichtet:
 - derzeit fehlender Bedarf, da die Anbindung an S-Bahn, Stadtmitte Bad Cannstatt, Wasengelände etc. über den Ausbau des Berger Steges abgewickelt werden kann
 - hohe Kosten (ca. 1-2 Mio EURO),
 - Option sollte offengelassen werden, da er bei Realisierung des Olympischen Dorfes eine Verbindungsfunktion zum Park der Villa Berg erhält.
5. Der NWS-Standort bleibt erhalten:
 - hohe Investitionen in das Logistikzentrum,
 - Abschreibungszeitraum 30 Jahre.
6. Das Gaswerkareal kann unabhängig vom Standort Wasserwerk entwickelt werden:
 - Veränderungen im Gaswerkareal sind bisher nicht absehbar,
 - die vorgesehene Entwicklung auf dem Gelände des Wasserwerks behindert die Entwicklung des Gaswerksgeländes keineswegs,
 - eine gewisse Abschottung zur Erschließungsstraße von der B 10 ist erforderlich,
 - das Gaswerksgelände ist aufgrund der Topographie (ehemaliger Prallhang des Neckars) vom Gelände des Wasserwerks etwas abgehängt.

Nutzung

Das Gelände des Wasserwerks und die angrenzenden gewerblichen Flächen bieten sich in direkter Nachbarschaft des gewachsenen Stadtteils Berg und im Umfeld des Parks der Villa Berg und der Mineralbäder sowie des „Grünen U“ vom Schlossgarten bis zum Killesberg als Wohnbaufläche an. Die Verzahnung mit dem Stadtteil Berg ist durch die vorhandene Altbausubstanz am Hangfuß und die denkmalgeschützten Gebäude des Wasserwerks gegeben.

Da eine Tieferlegung der B 10/B14 aus wirtschaftlichen und technischen Gründen unrealistisch erscheint und eine Überdeckelung aufgrund ihrer Höhe zumindest optisch die Trennung vom Fluss nicht beseitigen kann, wird eine schützende Randbebauung mit Parkierung und zum Innenbereich orientierten Büros vorgeschlagen.

Erschlossen von der bestehenden Trasse der Poststraße können maßvoll verdichtete Wohnformen bevorzugt für junge Familien errichtet werden. Die zum großen Teil vorhandene Infrastruktur kann in einem Zentrum mit den denkmalgeschützten Gebäuden an einem „Mineralsee“ durch Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf ergänzt werden. Zusätzlich sind Bürgertreff und Vereinsräume denkbar, die über die Fortführung des Berger Steges am Zentrum mit Bad Cannstatt verbunden werden können.

STANDORT 6

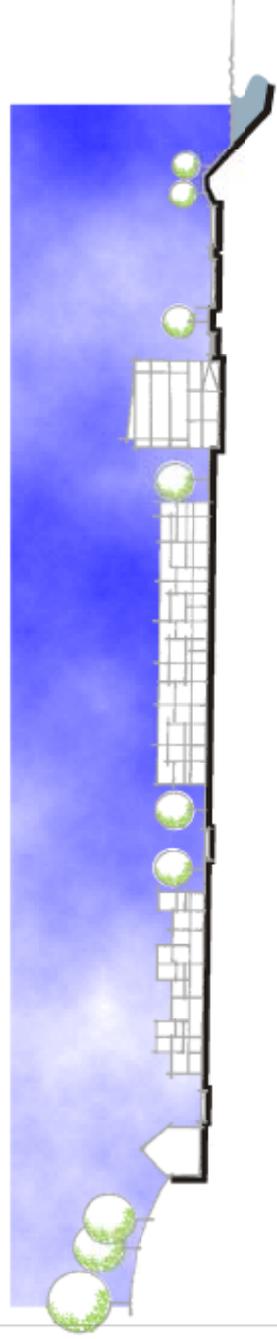
Areal Poststrasse - Wasserwerk

NBS Nummer: 503, 508

Stadtteil: Stuttgart Ost



SYSTEMSCHNITT



matsstab
OHNE

datum
24-9-2002

bearbeitung
uls / chr

norden
↑

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im südlichen Teil des Gebietes kann, unterbrochen durch eine breite Grünzäsur, die eine Verbindung zum Neckar bildet, ein Carree mit Büroflächen realisiert werden. An der Zufahrt von der Bundesstraße sollte ein städtebauliches Merkzeichen gesetzt werden. Dieser Bereich könnte auch – wie in den Planungsüberlegungen zur Olympiabewerbung dargelegt – für eine Hotelanlage genutzt werden. Aufgrund der verkehrlichen Erschließung und Lage ist eine Vermarktung der Büro-/Dienstleistungsflächen ohne weiteres möglich. Problematischer ist dagegen die Vermarktung der vorgesehenen Wohnnutzung aufgrund der Emissionen, die von der Bundesstraße B 10 ausgehen, der Insel-lage und dem Image und der Sozialstruktur der Wohnbebauung Raitelsberg (70% Ausländeranteil).

Für einen stärkeren Wohnanteil sprechen die geringen Wohnungsbau-potenziale in Stuttgart und die vergleichsweise günstigen sonstigen Rahmenbedingungen (Mineralbäder, Villa Berg/Rosensteinpark, Stadtbahn-/S-Bahnanbindung etc.).

Insgesamt handelt es sich für den Wohnungsbau zwar nur um eine 1b/1c-Lage, so dass unter anderem Geschosswohnungsbau ausgeschlossen werden kann. Mögliche Haus-/Wohntypen sind Stadthäuser und Reihenhäuser. Voraussetzung ist die Schaffung kostengünstiger Wohnungen. Ein Teilbereich sollte privaten Bauherrengemeinschaften vorbehalten bleiben.

Mit der Entwicklung des Standortes werden folgende **Ziele** verfolgt:

- Abschirmung zur B 10,
- Wohnbebauung,
- Büronutzungen,
- Kostengünstiges Bauen durch Bauherrengemeinschaften auf Teil-flächen des Gebietes.

Daten zur städtebaulichen Planung:

	Daten	Anmerkungen
GRÖSSE		
Teilfläche A	3,3 ha	
Teilfläche B	2,2 ha	
Teilfläche C	1,9 ha	
Summe	7,4 ha	
GESCHOSSFLÄCHEN (BGF)		
Teilfläche A		
Büronutzung	3.800 qm	2 Vollgeschosse
Wohnnutzung	16.500 qm	3 Vollgeschosse
Parkierung	6.000 qm	2 Parkgeschosse
Teilfläche B		
Büronutzung	32.000 qm	4 Vollgeschosse
Teilfläche C		
Wohnnutzung	9.000 qm	
Summe	67.300 qm	

2 Vorstudien

ANZAHL WOHNUNGEN

Teilfläche A	210	80 qm/Wohnung
Teilfläche C	110	80 qm/Wohnung

Summe 320

EINWOHNER

Teilfläche A	600	3 Einwohner/ Wohneinheit
Teilfläche B	350	3 Einwohner/ Wohneinheit

Summe 950 3 Einwohner/
Wohneinheit

ARBEITSPLÄTZE

Teilfläche A	150	40 qm BGF/Arbeitsplatz
Teilfläche B	800	40 qm BGF/Arbeitsplatz

Summe 950 40 qm BGF/Arbeitsplatz

PARKIERUNG

Teilfläche A **300 Stellplätze**

2.6.6 Voraussetzungen und Realisierungschancen

Um die Realisierungschancen der vorgesehenen Nutzung zu prüfen wurden modellhaft wirtschaftliche Betrachtungen angestellt. Dabei wurde von zwei unterschiedlichen Varianten ausgegangen:

Variante 1: ohne Überdeckung/Tunnelbau

Variante 2: mit Überdeckung/Tunnelbau

1. Flächen:

BGF		60.000 m ²
NF	80%	48.000 m ²

2. Tieferlegung und Überdeckung B 10:

		noch zu finanzieren bei GVFG Förderung
Variante 1	38.000.000 Euro	11.500.000 Euro
Variante 2	50.000.000 Euro	15.500.000 Euro

3. Überschlägige Kalkulation

3.1 Grundstücksanteil:	400 Euro/m ² NF
3.2 Baukosten:	1.450 Euro/m ² NF
3.3 Vertrieb/Management/Wagnis Gewinn/Zwischenfinanzierung usw.:	1.450 Euro/m ² NF

Variante 1 (ohne Tunnel / Überdeckung)

VK 1 2.400 Euro/m² NF

Zusätzlicher Aufwand Tieferlegung/Überdeckung

Überdeckung	mit GVFG	240 Euro/m ² NF
	ohne GVFG	780 Euro/m ² NF
Tunnel	mit GVFG	320 Euro/m ² NF
	ohne GVFG	1.070 Euro/m ² NF

angenommener Korridor: 250-750 Euro/m² NF
Durchschnittswert: 500 Euro/m² NF

anteilig Tunnel/Überdeckung: 500 Euro/m² NF

**Variante 2 (Überdeckung/Tunnel)
VK 2**

2.900 Euro/m² NF

4. Beispiel Modell-Wohnung mit 80 m²

	m ²	Euro	Eigenkapital	Fremdkapital	Belastung
VK1	80	197.000	25.000	172.200	963 Euro/mtl.
VK2	80	237.000	25.000	212.900	1.194 Euro/mtl.
				Differenz:	230 Euro/mtl.

Finanzierung:

Zinssatz: 5,75 % 10 Jahre fest

Tilgung: 1,00 %

6,75 %

Die Vermarktung von Wohnungen in 1 b/c Lage zu einem Preis von rund 2.900 EURO erscheint sehr fraglich. Sofern der Grundstückspreis dem Ansatz eines preisgünstigen Wohnungsbaus gerecht wird, kann ohne Tunnel/Überdeckung ein preislich attraktives Angebot für Eignutzer erfolgen.

2.6.7 Strategie

Die weitere Entwicklung des Standortes steht und fällt mit der Entscheidung zur Bewerbung um die Olympischen Spiele im Jahr 2012. Weitergehende Planungsschritte sind spätestens nach der Entscheidung des Internationalen Olympischen Komitees im Jahr 2003 notwendig. Die Vorgehensweise zur Entwicklung der Fläche ist allerdings sowohl unter der Prämisse eines Zuschlags durch das NOK bzw. IOC als auch unter der pessimistischen Annahme, dass die Stadt Stuttgart den Zuschlag nicht erhält, annähernd identisch.

Um eine ganzheitliche Entwicklung des Standortes zu gewährleisten sollte die Landeshauptstadt Stuttgart – unabhängig vom Ausgang der Olympiabewerbung – die gewerblichen Bauflächen westlich der Poststraße erwerben.

Für die Entwicklung des Gebietes sind folgende Arbeitsschritte erforderlich

Variante 1 (erfolgreiche Olympiabewerbung)	Variante 2 (erfolglose Olympiabewerbung)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschluss des Gemeinderates zum nachhaltigen Bauflächenmanagement ▪ Weiterführung des Olympiakonzeptes (Planungen Auer und Weber) ▪ Machbarkeitsstudie zur Verlegung der B 10 ▪ Realisierungswettbewerb ▪ Grunderwerb ▪ Bebauungsplan/Grünordnungsplan ▪ Projektentwicklung (Realisierung, Vermarktung, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschluss des Gemeinderates zum nachhaltigen Bauflächenmanagement ▪ Projektdefinition (Ziele, Vorgehensweise, Zeitplan, finanzieller Aufwand) ▪ Kooperatives Verfahren zur Vorbereitung eines städtebaulichen Wettbewerbs/Programmermittlung ▪ Städtebaulicher Wettbewerb ▪ Grunderwerb ▪ Bebauungsplan ▪ Projektentwicklung (Realisierung, Vermarktung, etc.)

**MÖGLICHER
ZEITPLAN**
Variante 1

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Weiterführung des Olympiakonzeptes (Planungen Auer und Weber)	■					
Internationale Entscheidung zu Olympia 2012		■				
Machbarkeitsstudie zur Verlegung der B 10			■			
Realisierungswettbewerb				■		
Grunderwerb					■	
Bebauungsplan / Grünordnungsplan					■	■
Projektentwicklung (Realisierung, Vermarktung)						■

Variante 2

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Weiterführung des Olympiakonzeptes (Planungen Auer und Weber)	■					
Internationale Entscheidung zu Olympia 2012		■				
Projektdefinition			■			
Kooperatives Verfahren / Programm-ermittlung				■		
Städtebaulicher Wettbewerb				■		
Grunderwerb					■	
Bebauungsplan / Grünordnungsplan					■	■
Projektentwicklung (Realisierung, Vermarktung)						■

2.7 Postareal Nordbahnhof

2.7.1 Steckbrief

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 Okt. 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 (Bahnhaltpepunkt Mitnachtstraße)
- 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 Stuttgart 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

ANSPRECH- PARTNER

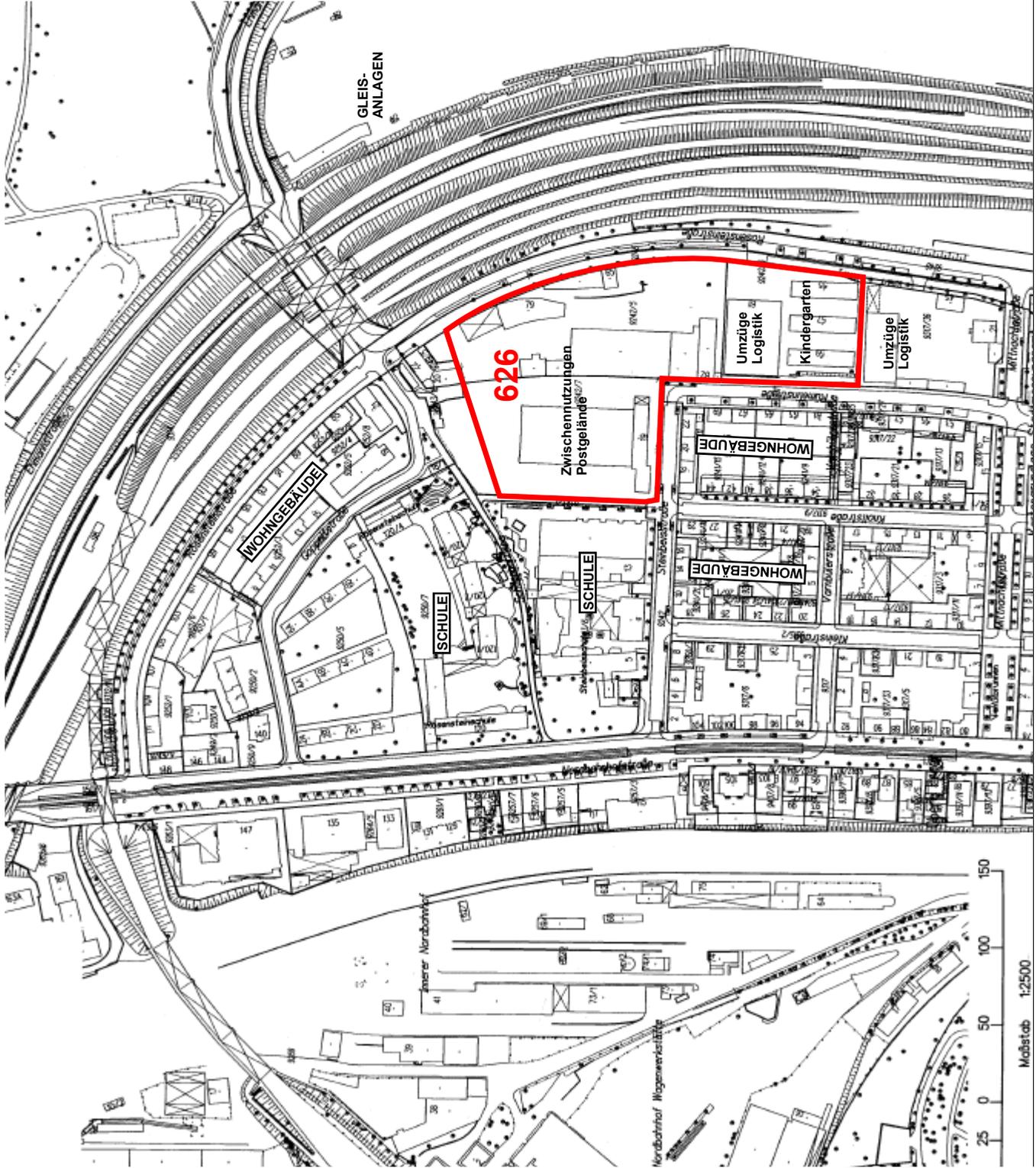
Stadtplanung: Herr Haas, Tel. 0711/216-2851
e-mail: Helmut.Haas@Stuttgart.de

STANDORT 7

Postareal Nordbahnhof

NBS Nummer: 626

Stadtteil: Stuttgart Nord



maßstab OHNE datum 24-9-2002 bearbeitung rob / chr



LAGEPLAN

2.7.2 Allgemeine Aufgaben

Lage und Größe

Der Standort „Postareal Nordbahnhof“ befindet sich im Stadtteil Stuttgart Nord. Das Gebiet wird im Westen von der Rümelinstraße und im Osten von der Rosensteinstraße begrenzt und umfasst rund 3 Hektar. Östlich davon befinden sich die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Die Deutsche Post AG ist Eigentümerin der aus mehreren Grundstücken bestehenden Fläche.

Nutzung

Das Postgrundstück ist zur Zeit an verschiedene Zwischennutzer (Speeditionen/Logistikbetriebe) vermietet. Richtung Westen schließen sich Wohnnutzungen an und die im Nordwesten angrenzenden Flächen werden öffentlich genutzt (Steinbeis Gewerbeschule); im Nordwesten grenzt ebenfalls eine Wohnbebauung an den Standort.

In zwei Gebäuden ist ein Kindergarten untergebracht, der bei einer Entwicklung des Gebietes neu geschaffen werden müsste. Darüber hinaus umfasst die Fläche ein Wohnheim.

Planungsrecht / Stadtplanung

Für den Standort gilt im nördlichen Teil die Baustaffel 5. Im südlichen Teil ist der Standort als Industriegebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan 2010 weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus. Im Süden stößt der städtebauliche Rahmenplan für das Media-Forum an das Gebiet.

Der Rahmenplan Stuttgart 21 sieht am Kreuzungsbereich Mittnacht-/Rosensteinstraße einen S-Bahnhaltepunkt vor. Die Mittnachtstraße wird damit wichtiges Verbindungsglied zwischen Nordbahnhofstraße und S-Bahnhaltepunkt. Entlang des Schlierholzweges sieht der Rahmenplan eine Grünstreifenzone mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, öffentliche Spielflächen) vor. Laut Rahmenplan Stuttgart 21 soll die Bebauung entlang der Rosensteinstraße als geschlossene Raumkante ausgeformt und die Raumkante zur Mittnachtstraße und zum Grünbereich an der Goppeltstraße durch zwei markante Gebäude aufgebrochen werden.

Bodenpreise / Vermarktung

Die Bodenrichtwertekarte für die Landeshauptstadt Stuttgart weist für den Standort Stuttgart Nord rund 300 EURO/qm für gewerbliche Nutzungen und rund 700 EURO für Wohnnutzungen (Geschosswohnungsbau) aus.

Entwicklungen

Erste Vermarktungsaktivitäten datieren aus dem Jahr 1995. Die Deutsche Post AG (Direktion Nürnberg) wandte sich an die Stadt mit der Bitte, die Eckdaten hinsichtlich einer Bebaubarkeit des Grundstück zu verifizieren. Mit dem Verkauf wurde das Immobilienunternehmen Dr. Lübke beauftragt.

Daraufhin wurden von der Stadt Testentwürfe mit einer Blockrandbebauung gefertigt (5-geschossige Bebauung, rund 350 Wohneinheiten, GRZ 0,5, GFZ 2,0, 10.300 qm Grundfläche, rund 41.300 qm Geschossfläche). Zur Erschließung wurde die Rümelinstraße bis zur Goppeltstraße weitergeführt. Durch ein Architekturbüro wurden daraufhin konkrete Entwürfe vorgestellt, die auch ein Modell umfassten. Die Planungen sahen an der Rümelin-/ und Steinbeisstraße Wohnungen und im nördlichen Bereich einen Kindergarten vor. Entlang der Ro-

sensteinstraße sollten nicht störende gewerbliche Nutzungen und Lädenutzungen realisiert werden. Die Planungen wurden – u.a. aufgrund der unklaren Entwicklung des Projekts Stuttgart 21 - in der Folgezeit nicht umgesetzt.

Die Deutsche Post AG steht seit einigen Monaten mit verschiedenen Investoren, die diesen Standort für Einzelhandel und Logistik nutzen möchten, in Verhandlungen. Aufgrund der hohen standörtlichen Qualität und der Entwicklungschancen im Zusammenhang mit Stuttgart 21 hat die Stadt bislang die vorgesehenen Nutzungen zurückgewiesen. Aufgrund der Bedeutung des Standortes, der durch die geplante S-Bahnstation Mittnachtstraße unmittelbar an das Schienennetz angebunden wird, unterbreitet die Landeshauptstadt Stuttgart der Deutschen Post AG ein Angebot zum Erwerb des Grundstückes. Eine Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss wurde zwischenzeitlich vorgenommen.

2.7.3 Hemmnisse

Folgende **Hemmnisse** lassen sich anführen, die eine Entwicklung des Standortes bislang verhindert haben:

- divergierende Ziele zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Eigentümer
- Unsicherheiten Hinblick auf die Realisierung von Stuttgart 21
- Ausbau der Rosensteinstraße im Zuge von Stuttgart 21 (Erschließung des Gebietes B)

Eine technische Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 1995 liegt vor (auf dem Gelände befinden sich zwei ehemalige Betriebstankstellen), dabei wurden keine bzw. nicht nennenswerte CKW-Verunreinigungen festgestellt.

2.7.4 Standortpotenzial

Das Gebiet eignet sich – vor allem im Hinblick auf Stuttgart 21 - für hochwertiges innerstädtisches Wohnen und Büros/Dienstleistungen. Durch die Realisierung des S-Bahnhaltepunktes Mittnachtstraße wird der Standort weiter aufgewertet, da der Stadtteil Stuttgart Nord über den S-Bahnhaltepunkt auf kurzem Wege an das Schienennetz angebunden wird.

Darüber hinaus kommt der Standort für öffentliche Nutzungen und als Schulstandort (u.a. aufgrund der ansässigen Rosensteinschule und Steinbeis-Gewerbeschule und der künftigen Anbindung an die S-Bahn) in Betracht.

Aufgrund der hohen Standortqualität sollten Einzelhandelsnutzungen - abgesehen von Versorgungsfunktionen für den lokalen Bedarf - und Logistikbetriebe/Speditionen ausgeschlossen werden. Im Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Stuttgart ist der Standort nicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen.

2.7.5 *Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002)*

Das Nutzungskonzept bezieht sich auf die Fläche der Deutschen Post AG und das südlich daran anschließende Quartier bis zur Mittenachstraße, das derzeit von der Firma Arnhold genutzt wird.

Variante 1

Die Rahmenplanung zu „Stuttgart 21“ sieht auf dem Postareal eine Weiterführung der prägenden Blockrandbebauung vor. Nach Norden soll entlang des Schlierholzweges ein großzügiger Grünbereich eine Vernetzung mit dem Rosensteinpark bewirken.

Die Köpfe der geschwungenen Randbebauung entlang der Rosensteinstraße sollen als städtebauliche Dominanten ausgebildet werden, um einerseits den Auftakt des Stadtteils vom Park her und andererseits den neuen S-Bahnhalt zu markieren. Die Durchgrünung von Straßenräumen und Blockinnenbereichen ist Voraussetzung für ein anspruchsvolles Wohnumfeld.

Zur Rosensteinstraße ist eine Nutzungsmischung mit Büros und im Bereich des Haltepunktes mit Dienstleistungen sinnvoll.

Variante 2

Als Variante 2 ist im Kontext mit der Steinbeisschule die Ansiedlung einer Berufsschule für Gesundheit und Pflege mit einer Geschossfläche von rund 10.000 qm in der Diskussion. Der entstehende Baukörper muss an dieser Stelle den Übergang von der strengen Blockstruktur zum offenen Grünzug in den Rosensteinpark definieren. Die Durchlässigkeit für Fußgänger/Radfahrer in der Verlängerung der bestehenden Straßenzüge muss gewährleistet bleiben.

	Geschoss- fläche	Nutzung	Geschoss- fläche	Nutzung	Anmer- kungen
Block A	11.500 qm	Wohnnutzung	11.500 qm	Gemeinbedarf	
Block B	7.000 qm	Wohnnutzung	7.000 qm	Wohnnutzung	
	8.300 qm	Büronutzung	8.300 qm	Büronutzung	
Block C	8.800 qm	Wohnnutzung	8.800 qm	Wohnnutzung	
	4.800 qm	Büronutzung	4.800 qm	Büronutzung	
Block D	8.000 qm	Wohnnutzung	8.000 qm	Wohnnutzung	südlich an- grenzende Fläche, Vorausset- zung: Ver- lagerung der Fa. Arnhold
	4.800 qm	Büronutzung	4.800 qm	Büronutzung	
	1.300 qm	Einzelhandel	1.300 qm	Einzelhandel	
Summe	54.500 qm		54.500 qm		

STANDORT 7

Postareal Nordbahnhof

NBS Nummer: 626

Stadtteil: Stuttgart Nord

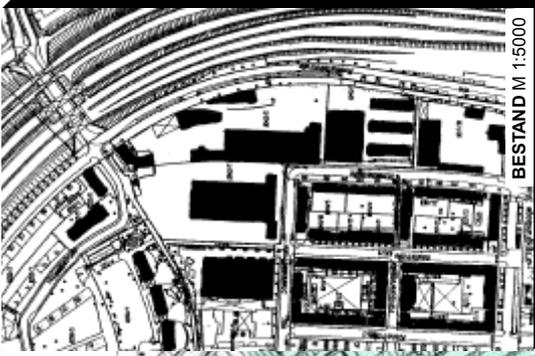
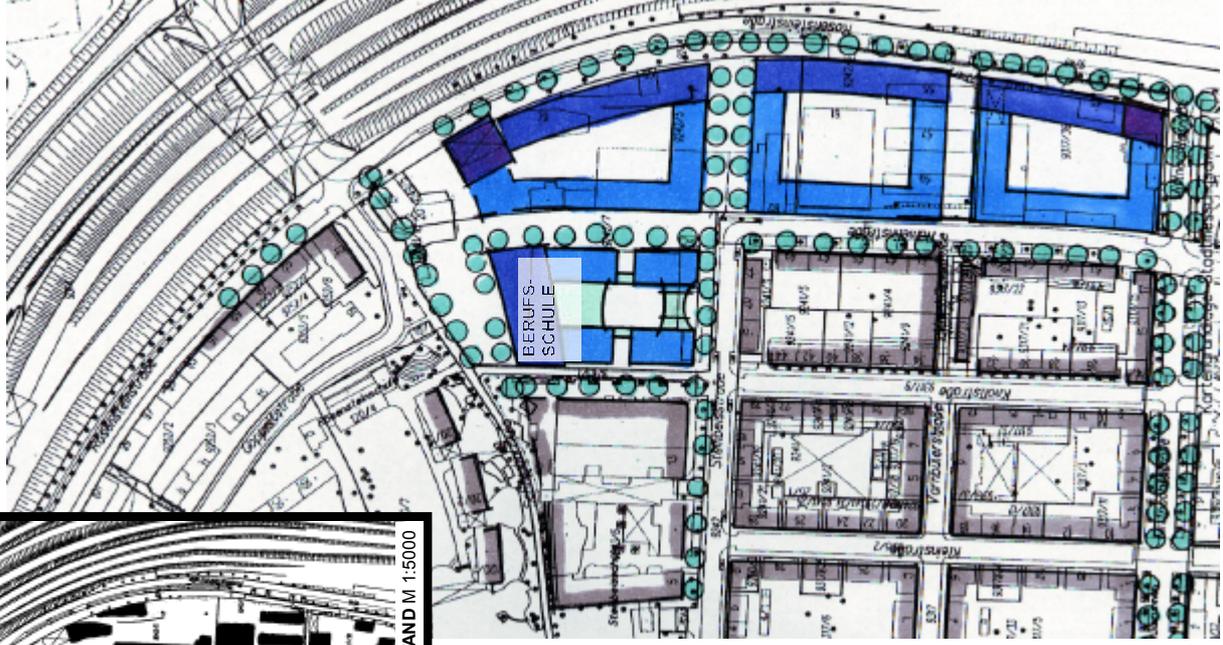
LEGENDE

-  Randbebauung mit städtebaulichen Dominanten
-  maßstäbliche Blockrandbebauung

matsstab OHNE datum 24.9.2002 bearbeitung uls / chr nord

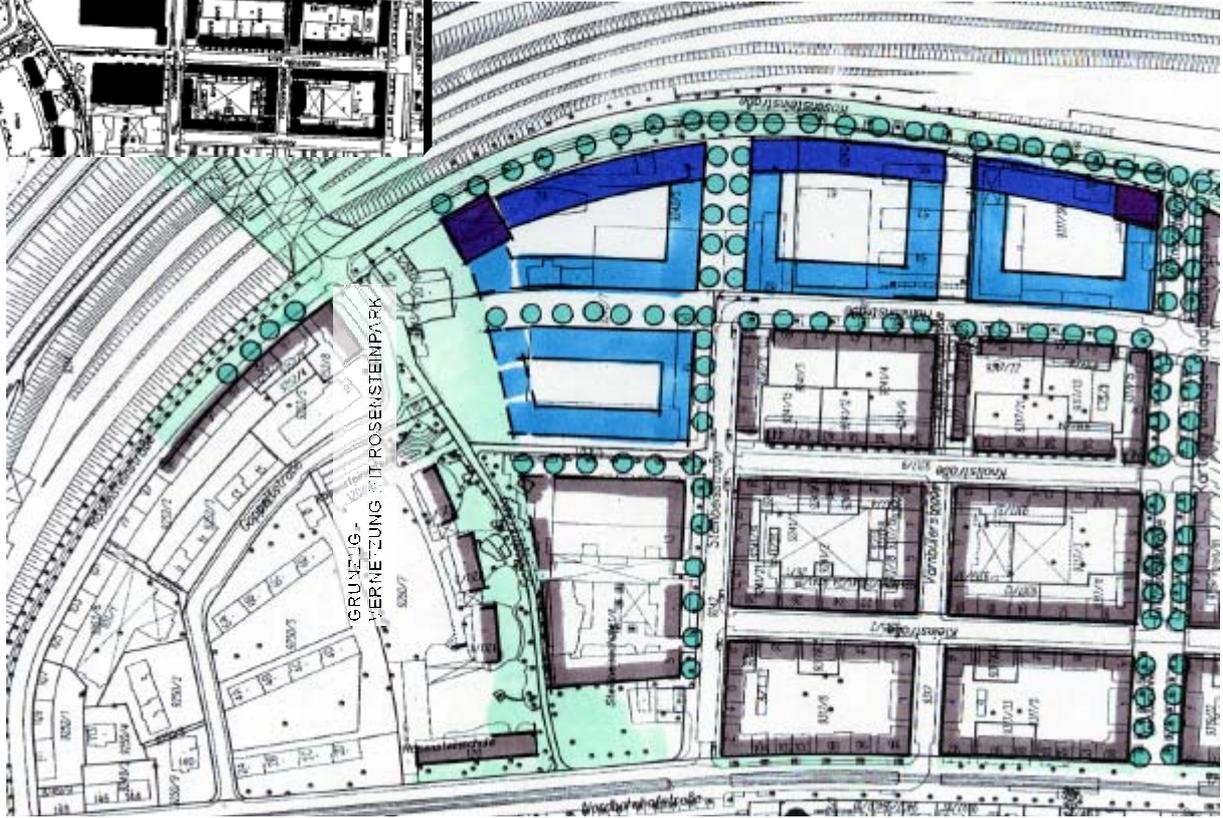
STÄDTEBAULICHES KONZEPT

VARIANTE 2



BESTAND M 1:5000

VARIANTE 1



2.7.6 Strategie

Aufgrund der Bedeutung für die Stadtentwicklung – insbesondere in Zusammenhang mit dem Projekt Stuttgart 21 – und zur Steuerung der Entwicklung an diesem Standort sollte die Landeshauptstadt Stuttgart die Flächen der Deutschen Post AG erwerben und als Leitprojekt für die Innenentwicklung (Zeitstufe 1) entwickeln

Für die Entwicklung des Gebietes sind folgende Arbeitsschritte erforderlich

- Grunderwerb
- Projektdefinition (Ziele, Vorgehensweise, Zeitplan, finanzieller Aufwand) und Benennung des Projektbeauftragten
- Entscheidung zum Standort der Gewerbeschule
- Architektenwettbewerb/Investorenwettbewerb
- Bebauungsplan/Grünordnungsplan
- Gegebenenfalls Altlastenentsorgung
- Projektentwicklung (Vermarktung, Realisierung etc.)

**MÖGLICHER
ZEITPLAN**

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

2.8 Ulmer Straße

2.8.1 Steckbrief

LUFTBILD



LAGE

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

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

HEMNMISSE

- 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 Okt. 2002

- Zentrale Lage im Stadtbezirk Wangen, guter ÖPNV-Anschluss (Stadtbahn)
- Anbindung an die B 10
- Potenzieller Standort für Kleinbetriebe/Handwerksbetriebe
- 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 Stuttgart 21 blockiert und steht 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

ANSPRECH- PARTNER

Stadtplanung: Herr Kunst, Tel. 0711/216-6837,
 Wirtschafts- und Arbeitsförderung: Herr Rentschler, 0711/216-6550
 e-mail: Dieter.Rentschler@Stuttgart.de

STANDORT 8

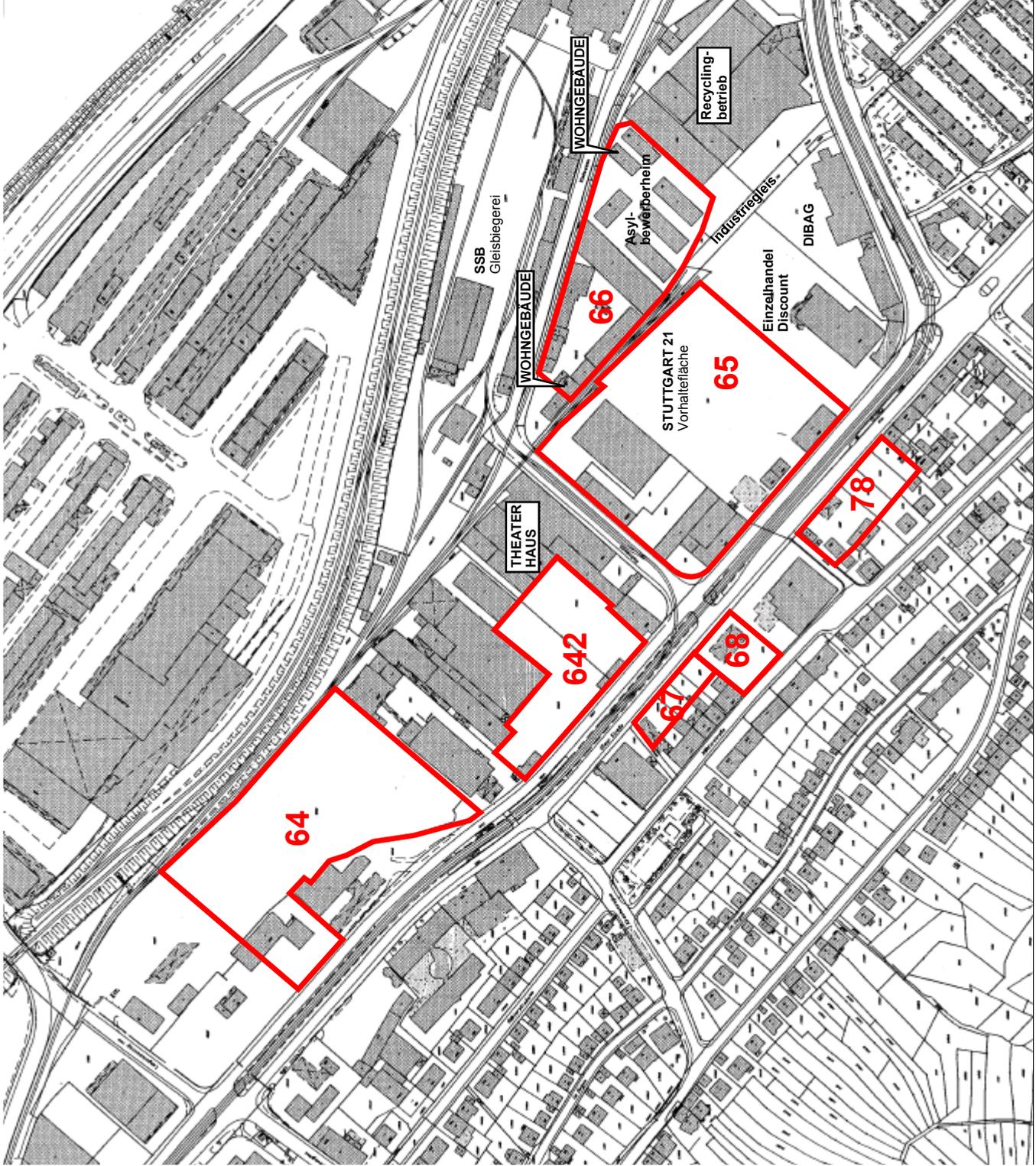
Ulmer Strasse

NBS Nummer: 64, 65, 66, 67, 68, 78, 642

Stadtteil: Wangen

matsstab OHNE
datum 24-9-2002
bearbeitung rob / chr

LAGEPLAN



Lage und Größe**2.8.2 Allgemeine Aufgaben**

Der Standort Ulmer Straße umfasst 6 Einzelflächen mit zusammen rund 4,5 Hektar und wird von der Viehwesenstraße im Westen und Norden und von der Ulmer Straße und Inselstraße im Süden und Osten eingegrenzt. Von den in der Datenbank erfassten Einzelflächen Nr. 65, 66, 67, 68, 69 und 642 steht lediglich die Fläche der Fa. Rothfuss in Teilen zur Disposition. Die weiteren Planungsüberlegungen beschränken sich deshalb auf die Fläche der Firma Rothfuss (NBS Nr. 66)

Nutzung

Die Intensität der baulichen Nutzung sowie die Stadtbildqualität entlang der Ulmer-/Inselstraße ist sehr unterschiedlich. Die inneren Bereiche nordöstlich der Ulmer Straße sind teilweise stark untergenutzt und die Bausubstanz ist zum Teil geringwertig.

Es überwiegen gewerbliche Nutzungen. Darüber hinaus finden sich Wohnnutzungen im westlichen und östlichen Teilbereich der Firma Rothfuss. Auf der östliche Teilfläche der Firma Rothfuss besteht ein Asylbewerberheim, das seit 1.1.2002 für weitere 5 Jahre an das Regierungspräsidium verpachtet wurde.

**Planungsrecht /
Stadtplanung**

Im Flächennutzungsplan 2010 ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Flächen östlich der Ulmer Straße besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Industriegebiets.

Alle Flächen liegen im Sanierungsgebiet „Gaisburg/Wangen Nord“. Die Ziele für die städtebaulichen Entwicklung sind im Rahmenplan Arbeitsstättengebiet Gaisburg / Wangen - Nord aus dem Jahr 1993 formuliert. Ziel des Rahmenplans ist eine Verdichtung der Bebauung, wobei vor allem die Schließung der Baulücken und Nutzungsintensivierung vordringlich ist.

Der Rahmenplan sieht eine durchgehende Verbindung zwischen der Insel und der Viehwesenstraße vor. Die Fläche ist im Rahmenplan als Grünfläche dargestellt. Die Straße ist ausgehend von der Inselstraße zur Hälfte realisiert und erschließt den Parkplatz des Aldi-Marktes und die ansässige Spedition.

Im vorliegenden Rahmenplan ist das Gelände als Arbeitsstättengebiet ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind dort ausnahmsweise genehmigungsfähig.

**Bodenpreise /
Vermarktung**

Die Bodenpreise an diesem Standort liegen laut Bodenrichtwertekarte für gewerbliche Nutzungen bei rund 200 EURO/qm.

Entwicklungen

Die Firma Rothfuss versucht seit geraumer Zeit Teile ihres Grundstückes zu veräußern oder langfristig zu verpachten. Die große Halle kann zwar zeitweise vermietet werden, dies stellt aber keine Dauerlösung dar. Interessenten aus dem Einzelhandelsbereich (überwiegend mit zentrenrelevanten Sortimenten) haben sich bereits mehrfach um Miet- und Kaufobjekte bemüht. In diesen Fällen kollidierte die Art der angestrebten Nutzung mit dem geltenden Rahmenplan aus dem Jahr 1993. Zwischenzeitlich hat der Ausschuss für Umwelt und Technik zum Thema Einzelhandel in Arbeitsstättengebieten einen Orientierungsrahmen

für Gebiete beschlossen, in denen Einzelhandel ausnahmsweise zugelassen werden soll. Das Gebiet Viehwasen/Ulmer Straße wurde dabei ausdrücklich genannt. Die Zulässigkeit bezieht sich allerdings grundsätzlich auf nicht zentrenrelevante Sortimente.

2.8.3 Hemmnisse

Ein Teil der Fläche Nr. 65 ist durch das Projekt Stuttgart 21 blockiert (Baustellenlogistik) und steht erst nach Fertigstellung des Bahnknotens zur Verfügung. Auf dem Gelände soll während der Bauphase von Stuttgart 21 Tunnelaushub zwischengelagert werden. Der Tunnel verläuft in etwa parallel zur Viehwasenstraße; über einen Abzweig in Richtung Telekom-Gelände wird der Aushub zu Tage gebracht.

Wesentliches Hemmnis für eine Entwicklung der Fläche Nr. 66 ist die schwierige Erschließung des Standortes. Durch die Einbahnregelung in der Viehwasenstraße hat sich die Erschließungssituation deutlich verschlechtert. Zur Einfahrt in das Grundstück der Firma Rothfuss müssen aufgelassene Bahngleise der Hafen GmbH überquert werden; für das Überfahrtsrecht wird eine Pacht entrichtet. Aufgrund der hohen Preisvorstellungen (200 EUR/qm) wurde auf den Erwerb der Gleisanlagen verzichtet.

Folgende Hemmnisse lassen sich anführen

- 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 Rahmenplanes.

2.8.4 Standortpotenzial

Die Anbindung des Standortes an das regionale Straßennetz ist durch die Bundesstraße B 10 gewährleistet. Der Standort ist darüber hinaus an das Stadtbahnnetz angeschlossen.

Für eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung verbleibt lediglich das Gelände der Firma Rothfuß, da das Areal der Firma Telekom für die Baustellenlogistik benötigt wird und das Gelände der Firma Aldi nicht zur Disposition steht.

Einschränkungen hinsichtlich der künftigen Nutzung bestehen aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung (Aussiedlerwohnheim, neu errichtetes Wohngebäude). Weitere Nutzungseinschränkungen ergeben sich durch die Emissionen eines Recyclingbetriebes.

Eine Vermarktung des Standortes ist wegen der guten Anbindung an das überregionale Straßennetz (Bundesstraße B 10) und unter der Voraussetzung einer verbesserten inneren Erschließung ohne weiteres möglich. Zielgruppen könnten vor allem Kleinbetriebe und Handwerksbetriebe sein. Problematisch ist die Vermarktung der großen Halle, die kaum in kleinere Einheiten unterteilt werden kann. Die Halle beinhaltet eine Krananlage und umfasst bei einer Höhe von 12 Metern rund 6.000 qm.

Voraussetzung für eine Vermarktung ist eine Verbesserung der Erschließung, um die Flexibilität hinsichtlich des Flächenzuschnitts zu erhöhen.

2.8.5 Nutzungsziele und mögliche Entwicklung (Stand Oktober 2002)

Aufgrund der Erschließungssituation und der Umgebungsnutzung (u.a. Fa. Huthmann mit Baustoff-/ Schlackenaufbereitung) ist lediglich eine gewerbliche Nutzung vorstellbar. Bei einer verbesserten Erschließung und Aufteilung der Grundstücke sollte das Grundstück der Firma Rothfuß für Kleingewerbe und Handwerksbetriebe aufbereitet werden.

Voraussetzung ist eine Verbesserung der inneren Erschließung des Gebietes sind:

- ungehinderte Anfahrbarkeit durch Entfernung des nicht mehr genutzten Industriegleises
- und Ausbau einer Querverbindung am südlichen Rand des Areals.

Dies ermöglicht eine variable Aufteilung für unterschiedlichste Flächenansprüche - auch auf den südlich angrenzenden großen Parzellen an der Ulmer Straße.

Der Gebäudebestand sollte nach Möglichkeit weitergenutzt werden, um für einen großen Nutzerkreis erschwingliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Auch eine Aufteilung der großen Halle wird bei einer durchgehenden Erschließung zwischen Viehwasenstraße und Inselstraße möglich.

Die Wohnbauten im Gebiet sollten langfristig durch gewerblich nutzbare Gebäude ersetzt oder alternativ umgenutzt werden. Es sollte weiterhin die im Rahmenplan vorgesehene Zonierung angestrebt werden.

2.8.6 Strategie

Die Entwicklung des Standortes beschränkt sich zunächst auf die Flächen der Firma Rothfuss (NBS Nr. 66). Die Firma ist an einer Gesamtentwicklung des Standortes sehr interessiert. Die bisherigen Nutzungen (Vermietung der Industriehalle und Aussiedlerwohnheim) stellen nur eine Interimslösung dar. Entscheidend für die Entwicklung des Gebietes mit einer angestrebten Aufteilung in mehrere kleine Einheiten ist die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung durch eine Verbindung zwischen Inselstraße und Viehwasen.

Für das Gesamtgebiet ist in einem ersten Schritt eine Konzeption zur Erschließung und Flächendisposition zu erarbeiten. Grundlage hierfür können die Überlegungen der Kommunalentwicklung sein.

STANDORT 8

Ulmer Strasse

NBS Nummer: 64, 65, 66, 67, 68, 78, 642

Stadtteil: Wangen

LEGENDE



Gebäudebestand und Neubau

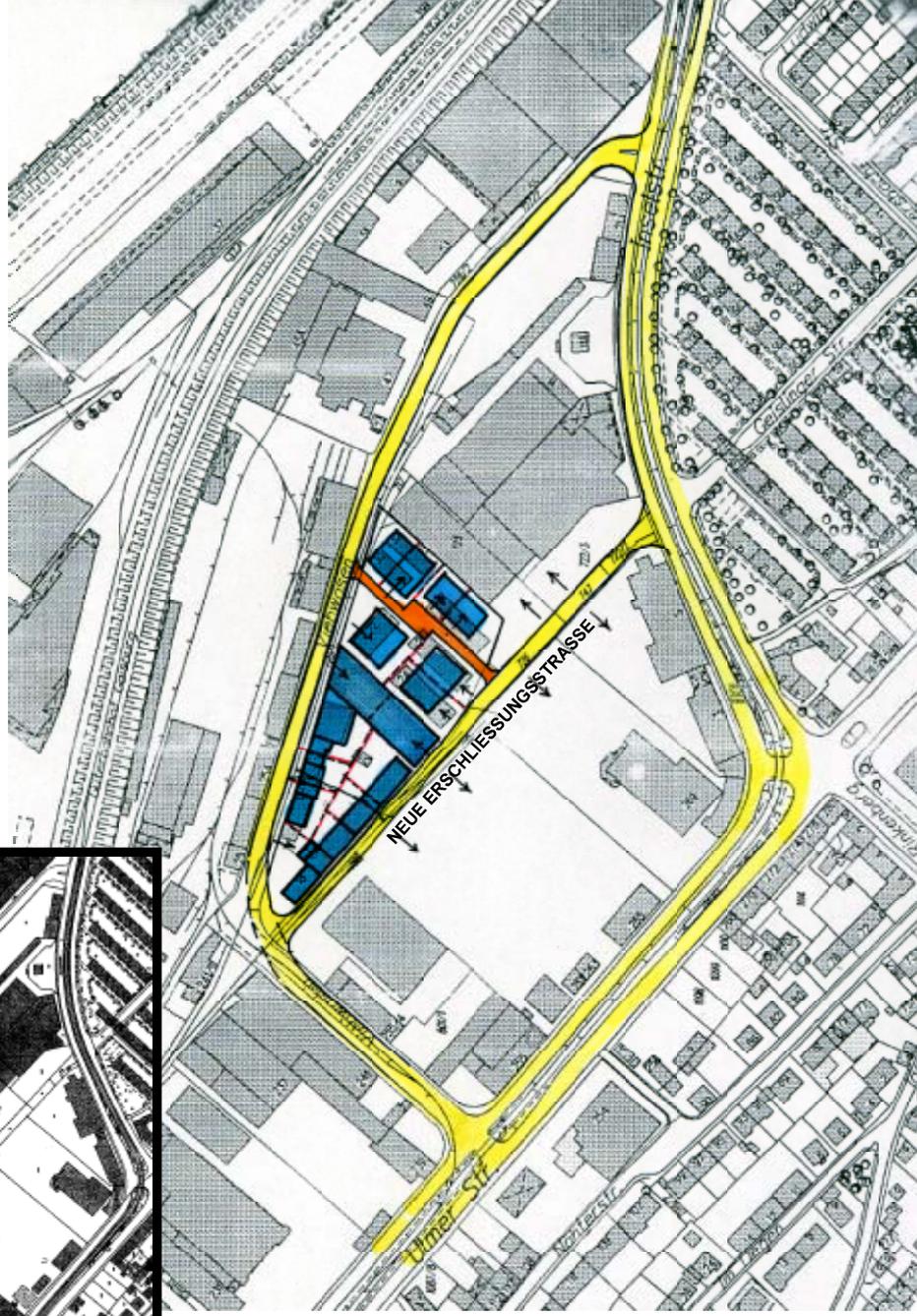


mögliche Aufteilung

matsstab OHNE datum 24-9-2002 uls / chr
norden

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

BESTAND M 1:5000



2 Vorstudien

Für die Entwicklung des Gebietes sind folgende Arbeitsschritte erforderlich

- Projektdefinition (Ziele, Vorgehensweise, Zeitplan, finanzieller Aufwand)
- Projektentwicklung (Erschließungskonzept/Flächendisposition, Klärung der Kosten/Finanzierung, Klärung der Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten zum Projekt S 21 etc.)
- Bebauungsplan (Verkehrerschließung)
- Erschließung, Bau einer neuen Erschließungsstraße
- Vermarktung

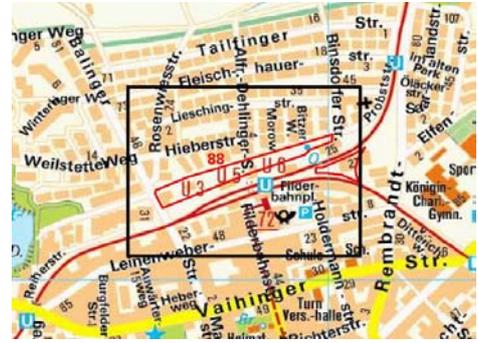
MÖGLICHER ZEITPLAN

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Projektdefinition	■				
Projektentwicklung		■			
Bebauungsplan		■	■		
Grunderwerb		■			
Erschließung				■	
Vermarktung				■	

2.9 Bahnhof Möhringen

2.9.1 Steckbrief

LUFTBILD



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
- Durch bisheriges Verkehrskonzept wird die Wiedernutzung erschwert
- Ausbau der Probststraße zu einer innerörtlichen Umgehungsstraße mindert Vermarktungschancen

STANDORT- POTENZIALE / ENTWICKLUNGEN

Stand Okt. 2002

- Zentrale Lage im Fildervorort S-Möhringen
- Optimaler ÖPNV-Anschluss (künftig Direktanschluss an Flughafen / Neue Messe)
- Potenziale im Umfeld: NBS Nr. 87 (Häussler), 10.400 qm GF im Bau
- Zeitstufe 1 (Zeitstufenliste Wohnen FNP 2010)
- B-Plan im Verfahren
- Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und SSB ist noch nicht abgetimmt

ANSPRECH- PARTNER

Stadtplanung: Herr Krivanek, Tel. 0711/216-6217

STANDORT 9

Bahnhof Möhringen

NBS Nummer: 88
Stadtteil: Möhringen

LEGENDE

Teilbereiche Rahmenplan



matsstab OHNE
datum 24-9-2002
bearbeitung rob / chr
norden

LAGEPLAN

2.9.2 Allgemeine Aufgaben

Lage und Größe

Das Gebiet liegt nördlich des Bahnhofes Möhringen (Stadtbahnhaltepunkt) im Stadtteil Möhringen und umfasst rund 1,5 Hektar. An das Gebiet grenzt die NBS-Fläche Nr. 87, die von der Firma Häussler teilweise bebaut wurde. Die Flächen befinden sich weitgehend im Eigentum der SSB und der Landeshauptstadt Stuttgart, ein kleinerer Teil ist Privatbesitz.

Nutzung

Der Standort liegt weitgehend brach und wird in nördlichen Bereich gärtnerisch genutzt.

Planungsrecht / Stadtplanung

Nach einem städtebaulichen Wettbewerb wurde von der Landeshauptstadt Stuttgart ein Rahmenplan gefertigt. Für die Teilflächen B und C wurden Realisierungswettbewerbe durchgeführt, die zur Aufstellung von Bebauungsplänen geführt haben.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs wird derzeit für das Teilgebiet A der Bebauungsplan erstellt. Der Vorentwurf liegt nach vielfachen Änderungen vor. Die Planungen sehen entlang der Probststraße ein Mischgebiet (/Wohnen) vor.

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für das Gebiet gemischte Bauflächen dar.

Bodenpreise / Vermarktung

Laut Bodenrichtwertekarte liegen die Bodenpreise bei rund 550 bis 700 EURO/qm.

Entwicklungen

Abweichend von der ursprünglichen Vorstellung wurde auf der Fläche B keine gewerbliche Nutzung/Büronutzung realisiert, sondern die Firma Häussler hat an der Probststraße einen SB-Markt gebaut (Kaufland, 4.000 qm Verkaufsfläche, 300 Stellplätze). Das verbliebene Gleisdreieck ist bislang nicht bebaut.

Die Planungen für die Fläche C wurden teilweise umgesetzt. Zur Zeit werden in einem 2. Bauabschnitt 10 Reihenhäuser auf dem Grundstück geplant und ab Mitte 2003 gebaut.

In einem 3. Bauabschnitt werden zur Zeit 46 Miet- und Eigentumswohnungen konzipiert. Eine Entscheidung über die Realisierung soll im Juni 2003 erfolgen. Der SSB liegt für eine angrenzende Fläche ein genehmigtes Baugesuch vor, eine Realisierung ist aufgrund der Marktlage bislang allerdings noch nicht erfolgt. Für den vorgesehenen 8-geschossigen Turm und den vorgesehenen Geschosswohnungsbau (4 Vollgeschosse) findet sich zur Zeit kein Investor.

Zur Entwicklung der Teilfläche A wurde Anfang des Jahres 2001 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stuttgarter Straßenbahnen AG und der Landeshauptstadt Stuttgart als Entwurf gefertigt. Der Entwurf beinhaltet insbesondere Vorschläge zur Aufteilung der erforderlichen Erschließungskosten zwischen der SSB und der Landeshauptstadt Stuttgart. Bislang konnte keine Einigung erzielt werden; weitere Vertragsverhandlungen sind deshalb erforderlich.

2.9.3 Hemmnisse

Dreh- und Angelpunkt für die Realisierung der Teilflächen A ist die verkehrliche Erschließung bzw. die Klärung der Kostenübernahme für die Erschließung. Der Bebauungsplan sieht den Ausbau der Probststraße als innerörtliche Umgehungsstraße vor. Die gleisnahe Trasse wurde vom Gemeinderat vor ca. 10 Jahren beschlossen. Die ausgebaute Probststraße verbindet die Rembrandtstraße mit der Balingener Straße.

Die Frage, ob die Probststraße, zumindest teilweise, aus GVFG-Mitteln finanziert werden kann ist noch nicht abschließend geklärt.

Der städtebauliche Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der SSB liegt als Entwurf vor. Die SSB hat dazu Stellung genommen. Der Vertrag ist nicht abschließend ausgehandelt.

Als Hemmnisse lassen sich festhalten:

- fehlendes/nicht gegebenes Verwertungsinteresse,
- nicht abgeschlossene Diskussion um Planungsinhalte (Grünkorridor, Verkehrserschließung, Art der Nutzung),
- fehlende vertragliche Vereinbarung Stadt – SSB.

2.9.4 Standortpotenzial

Durch die zentrale Lage im Fildervorort Stuttgart-Möhringen und die optimale ÖPNV-Anbindung (künftig Direktanschluss an Flughafen/neue Messe) besitzt der Standort ein hohes Entwicklungspotenzial. Die vorgesehenen Nutzungen (Dienstleistungen, Wohnen, Einzelhandel) sind bei entsprechender Qualität durchaus marktfähig. Ein Ausbau der Probststraße zu einer innerörtlichen Umgehungsstraße mindert allerdings die Chancen zur Vermarktung der vorgesehenen Wohnbauflächen.

2.9.5 Nutzungsziele und mögliche städtebauliche Entwicklung (Stand Oktober 2002)

Nach Auffassung der Kommunalentwicklung sollte die Probststraße als Erschließungsstraße ausgebaut werden. Auch bei Weiterführung zur Vaihinger Straße sollte die Probststraße lediglich Erschließungsfunktionen und keine überörtliche Funktionen zur Entlastung der Vaihinger Straße erhalten.

Es wird deshalb ein stufenweises Vorgehen vorgeschlagen:

- a) Die Erschließung des Gebietes erfolgt vorerst über die Balingener Straße ohne Anbindung an die Rembrandtstraße.
- b) Da für die Erschließung des Gebietes das Brückenbauwerk in der vorgesehenen Dimensionierung nicht benötigt wird, könnten in einer ersten Stufe die vorhandenen Widerlager des ehemaligen Brückenbauwerkes über die Stadtbahnlinie für eine kostengünstige Erschließung genutzt werden. Die Fahrbahnbreite beträgt dabei rund 5 Meter. Die Nutzung der Widerlager setzt voraus, dass auf den Bau der Gleisschleife zunächst verzichtet wird. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte die neue Straßenbrücke mit der neuen Stadtbahnschleife allerdings immer noch realisiert werden.

STANDORT 9

Bahnhof Möhringen

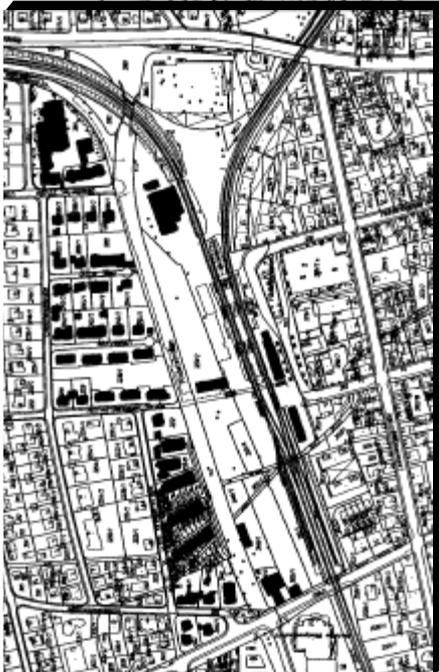
NBS Nummer: 88
Stadtteil: Möhringen

LEGENDE

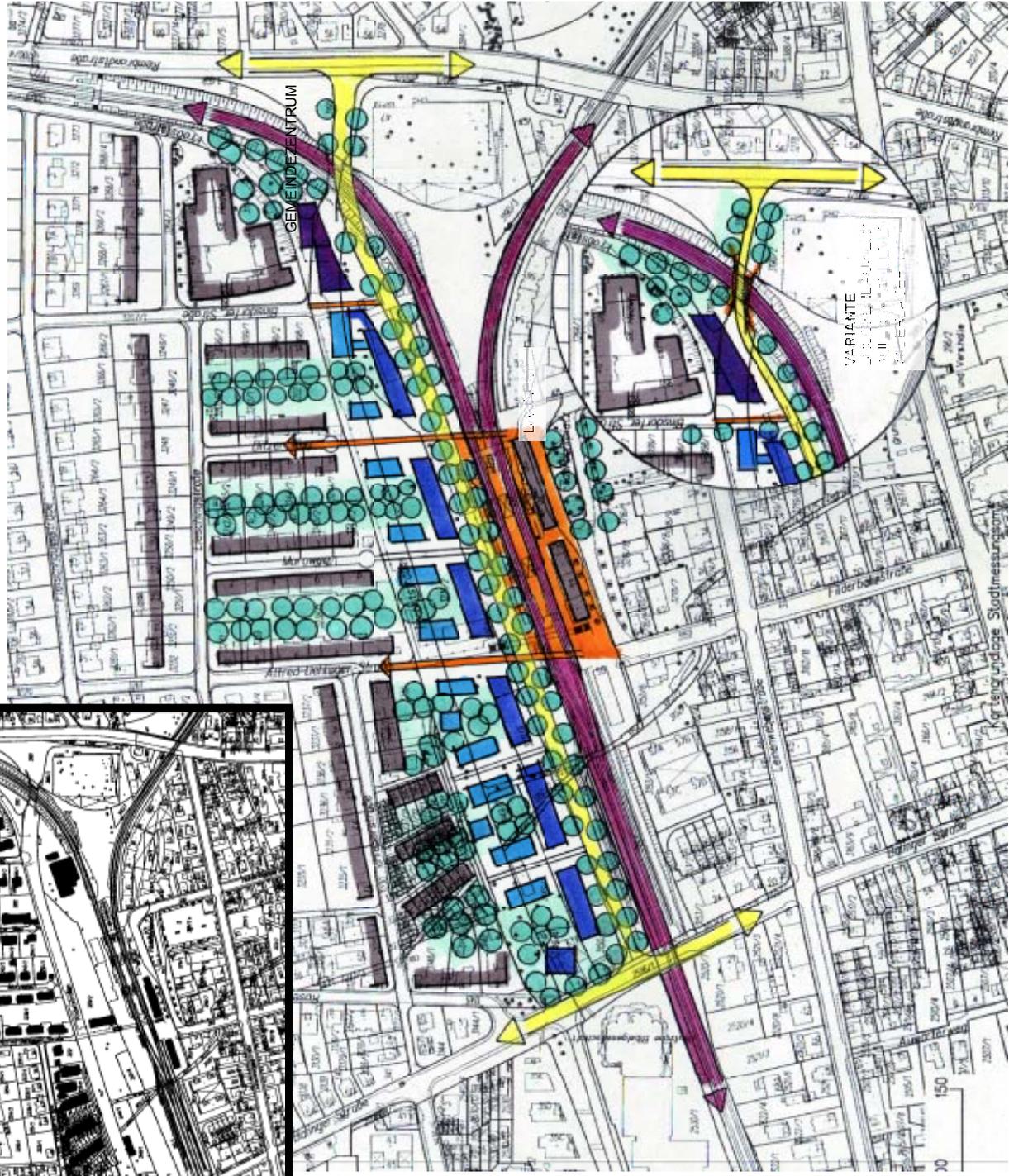
-  Gebäudebestand
- Neubau**
-  5 geschossige Randbebauung mit Dienstleistung
-  3 geschossige Wohnbebauung
-  Erschliessung
-  Fussgänger

mats/stab datum 24.9.2002
OHNE bearbeitung uis / chr

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



BESTAND M 1:5000



2 Vorstudien

Es sollte geprüft werden, ob die vorhandenen Widerlager für ein Brückenbauwerk genutzt werden können. Die dargestellten städtebaulichen Überlegungen entsprechen den Aussagen im Rahmenplan für die Teilfläche A.

2.9.6 Strategie

Entscheidend für die Weiterentwicklung des Standortes ist eine Einigung der Landeshauptstadt Stuttgart und der SSB zur künftigen Erschließung des Standortes und zur Aufteilung der Kosten für die Erschließung, soziale Infrastruktur und Ausgleichsmaßnahmen etc.

Dazu sind konkrete, ergebnisorientierte Verhandlungen und Entscheidungen auf Führungsebene zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der SSB erforderlich.

Für die Entwicklung des Gebietes ergeben sich folgende Arbeitsschritte:

- Projektdefinition (Ziele, Vorgehensweise, Zeitplan, finanzieller Aufwand, externe Vergabe Projektentwicklung)
- Projektentwicklung
 - Prüfung einer alternativen Erschließung,
 - Klärung der Kosten/Förderung,
 - Überarbeitung städtebaulicher Vertrag, Verhandlungen Stadt – SSB (Spitzengespräch),
- Bebauungsplan (Auslegung der Satzung, Genehmigung)
- Vermarktung
- Erschließung (Straße, Brückenbauwerk)

Möglicher Zeitplan

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

2.10 Ehemalige Firma Gross und Froelich

2.10.1 Steckbrief

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
- Der Standort ist aufgrund der Topographie und Lage für den Wohnungsbau geeignet; könnte als preisgünstiger und familiengerechter Wohnstandort vermarktet werden; evtl. Standort für Studentenwohnungen

STANDORT- POTENZIALE / ENTWICKLUNGEN Stand Okt. 2002

- Baugenehmigung für 48 Reihenhäuser mit TG liegt vor
- Realisierung scheiterte bisher an der Vermarktung
- Areal soll in das Programm „Preisgünstiges Wohneigentum“ aufgenommen werden
- Inzwischen liegt eine neue Planung über 56 Reiheneinheiten vor (Hausbau Wüstenrot)

ANSPRECHPARTNER

Stadtplanung: Frau Deppner, Herr Nix

2.10.2 Allgemeine Aufgaben**Lage und Größe**

Der Standort befindet sich im Stadtteil Heslach und umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Firma Gross und Froelich. Die Flächen-größe beträgt rund 8.500 qm.

Nutzung

Die Firma Gross und Froelich stellt Möbelrollen und Spannwerkzeuge her und ist im Jahr 1996 nach Weilimdorf umgezogen. Die Gebäude der Firma Gross und Froelich wurden 1997 abgerissen. Seitdem liegt die Fläche brach.

**Planungsrecht /
Stadtplanung**

Für das Gebiet existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1966. Der Bebauungsplan sieht eine gemischte Nutzung vor; es sind maximal 4 Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 möglich. Das Planungsrecht lässt einen breiten Spielraum zu. Es liegen 2 genehmigte Bauanträge aus dem Jahr 1996 (überwiegend Geschosswohnungsbau, insgesamt 114 Wohnungen, drei Läden + Arztpraxis) und 1998 (16 dreigeschossige Stadthäuser mit je 145 qm Wohnfläche, 30 Reihenhäuser mit 120 – 130 qm Wohnfläche, „Familienglück am Lerchenrain“) durch die WUG (Wohnungs- und Gewerbebaugesellschaft Mainz) vor. Nach drei Jahren ist das Baugesuch verfallen.

Das Nachbargelände der Firma Gann ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Der derzeit laufende Bebauungsplan (Verfahren „Möhringer-/Müllerstraße“) sieht dort ein allgemeines Wohngebiet mit einer mehrgeschossigen Wohnbebauung vor.

Für das gesamte Quartier wurde eine Vorbereitende Untersuchung erarbeitet. Das Gebiet ist mittlerweile als Sanierungsgebiet (Stuttgart 22 – Heslach) ausgewiesen.

**Bodenpreise /
Vermarktung**

In der Bodenrichtwertekarte werden für den Stadtteil Heslach Grundstückspreise zwischen 600 – 800 EURO für Wohnnutzungen genannt.

Entwicklungen

Das Grundstück wurde zunächst an eine Bank veräußert und anschließend von der WUG (Wohnungs- und Gewerbebaugesellschaft Mainz) aufgekauft. Der Bauantrag der WUG aus dem Jahr 1998 umfasste den Bau von Stadthäusern und Reihenhäusern. Für die Stadthäuser wurden Preise von 358.000 – 387.000 EURO angegeben, die Reihenhäuser wurden zu rund 317.000 EURO angeboten und sollten über die Stuttgarter Bank vermarktet werden.

Seit dem Konkurs der Firma WUG gehört das Grundstück der AHB-Bank (Frankfurter Allgemeine Hypothekenbank) in Frankfurt.

Als möglicher Investor ist seit Anfang 1999 die SWSG im Gespräch. Weitere Interessenten waren das Wohlfahrtswerk Baden-Württemberg und Pro Seniore, die dort eine Seniorenanlage errichten möchten. Die Stadtverwaltung sieht im Süden von Stuttgart allerdings keinen weiteren Bedarf für eine Seniorenanlage.

Die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet (Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau) wurde bislang nicht umgesetzt, da der Grundstückspreis offensichtlich für eine rentable Verwertung zu hoch angesetzt ist.

2 Vorstudien

Im Gemeinderat wurde bereits über einen Erwerb des Grundstückes durch die Stadt diskutiert. Die Stadt besitzt ein Vorkaufsrecht (Vorranggebiet). Ein Erwerb wurde unter anderem unter Hinweis auf die unklare Entwicklung des Gann-Geländes bislang allerdings abgelehnt.

2.10.3 Hemmnisse

Ein wesentliches Hemmnis für die Entwicklung des Gebietes ist der hohe 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. Als Maximalpreise können 240.000-250.000 EURO für die vorgesehenen Reihenhäuser und maximal 335.000 EURO für die Stadthäuser angesetzt werden.

2.10.4 Standortpotenzial

Der Standort Gross und Froelich ist in das überörtliche Straßennetz gut angebunden; vor allem durch den Ausbau der B 14 zwischen Schatzenring und Heslacher Tunnel wurde die Anbindung an das regionale Straßennetz wesentlich verbessert. Die Stadtbahnhaltestelle Bihlplatz ist nur wenige hundert Meter entfernt.

Das Areal ist aufgrund der ruhigen Lage und der geringen Entfernungen zu den Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften entlang der Böblinger Straße (Nahversorgungsbereich) für Wohnungsbau geeignet. Gewisse Einschränkungen ergeben sich aus der Topographie und der Verschattung des Standortes (vor allem im südöstlichen Teilbereich).

Als problematisch für die Vermarktung könnten sich die Reihenhäuser in der zweiten Reihe erweisen, da hier Tiefgaragen vorgesehen sind. Eine oberirdische Parkierung führt allerdings zu einer deutlichen Minderung der möglichen Wohnungszahl. An der Burgstallstraße sind Garagen im Erdgeschoss geplant.

2.10.5 Nutzungsziele und mögliche Entwicklung (Stand Oktober 2002)

Der Standort sollte wie vorgesehen als Wohnstandort entwickelt werden. Grundlage für die Planungsüberlegungen ist das vorliegende städtebaulichen Konzept mit Stadthäusern an der Burgstallstrasse und einer Reihenhausbauung im rückwärtigen Bereich.

Um die Akzeptanz der zukünftigen Nutzer zu verbessern sollte die vorgesehene Erschliessungs- und Parkierungskonzeption überdacht werden. Das Parken in einer Tiefgarage sollte nur der Bebauung entlang der Burgstallstraße zugeordnet werden. Für die Reihenhausbauung im Rückbereich sollten oberirdische Sammelgaragen und durchgrünte Stellplätze angeboten werden. Hierfür könnte die stark verschattete Fläche direkt am Hangfuß zum Wald – die eventuell etwas breiter ausgelegt werden sollte – genutzt werden.

Unter den gegenwärtigen Marktbedingungen ist eine Umsetzung des vorliegenden Konzeptes allerdings fraglich. Das Planungskonzept sollte deshalb überarbeitet und mit der Entwicklung des Gann-Areals abgestimmt werden.

STANDORT 10

ehem. Firma Gross+ Froelich

NBS Nummer: 501

Stadtteil: Hesiach

LEGENDE

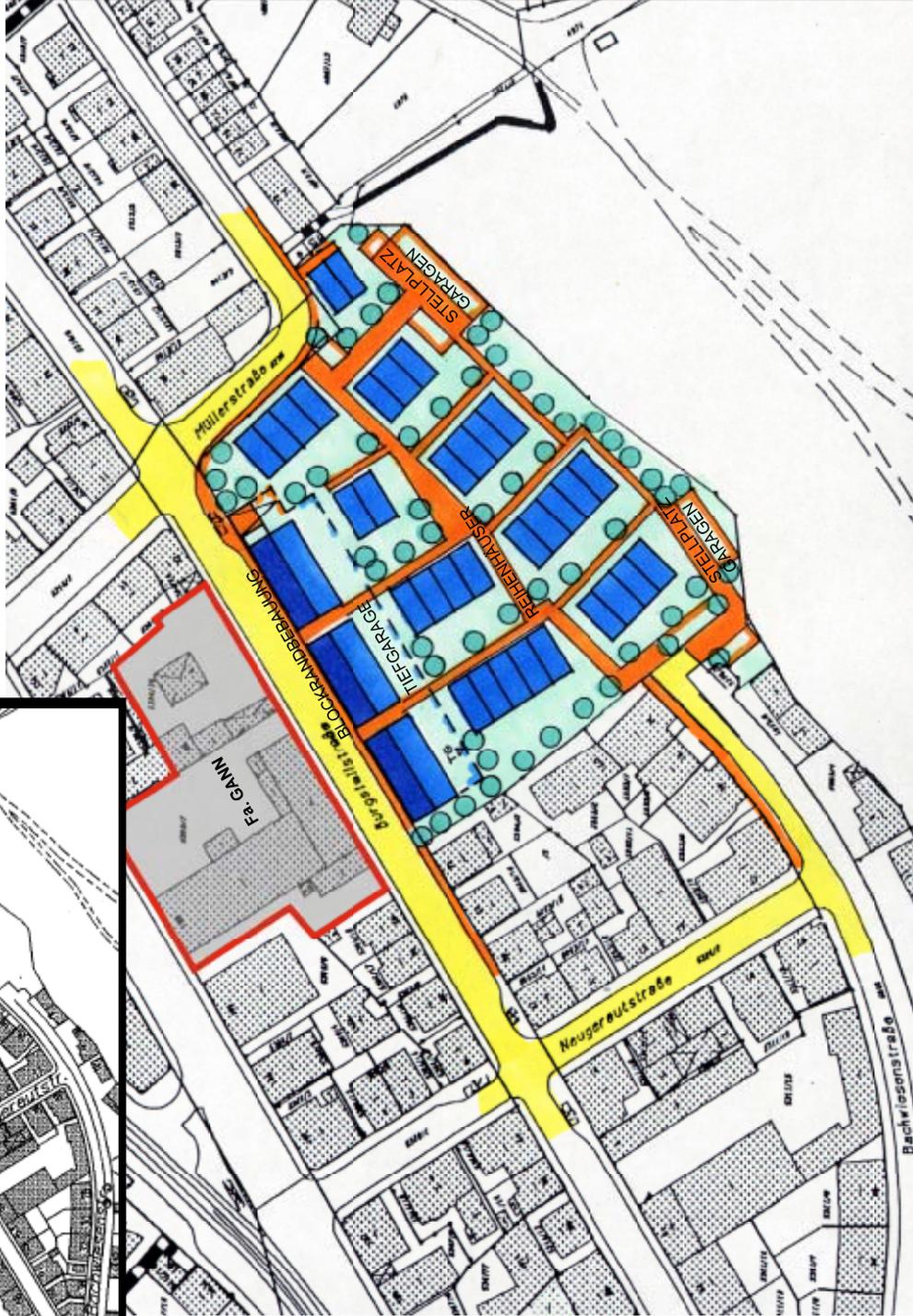
-  Blockrandbebauung
-  Reihenhäuser
-  Äußere Erschließung
-  Innere Erschließung

matsstab datum bearbeitung
OHNE 24-9-2002 uis / chr
norden

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



BESTAND M 1:2500



**Wirtschaftliche
Plausibilitäts-
prüfung des
Projektes**

2.10.6 Realisierungschancen und Voraussetzungen

Nachfolgend sind nochmals die wesentlichen Daten zur Überprüfung der wirtschaftlichen Plausibilität des Projektes abzulesen.

Reihenhaus (ca. 120 m ²)	Stadthaus (ca. 130 m ²)
ca. 200.000 – 250.000 EURO	max. 330.000 EURO
ca. 1.670 –2.050 EURO/qm	ca. 2.540 EURO/qm

Die von der WUG (Wohnungs- und Gewerbebaugesellschaft Mainz) 1998 angesetzten Verkaufspreise von mindestens 2.540 EURO/m² (Reihenhaus mit rund 125 m²) bis 3.000 EURO/m² (Stadthaus mit rund 145 m²) konnten auf dem Markt nicht erzielt werden.

Die Kaufpreisvorstellungen des Grundstückseigentümers liegen bei rund 4,9 Mio EURO. Bei einer Nettobaulandfläche von 80 % entspricht dies einem Preis von 1.350 DM/m² (690 EURO/m²). Dieser Wert entspricht in etwa dem Vergleichswert der Bodenrichtwertekarte .

Die von der WUG Mainz vorgesehene Bebauung sah insgesamt rund 6.100 m² Wohnfläche vor (16 Stadthäuser mit 145 m² und 30 Reihenhäuser mit ca. 125 m²). Bei einem Grundstückspreis von 4,8 Mio EURO würde dies einem Grundstücksanteil pro m² Wohnfläche von über 770 EURO/m² entsprechen. Damit scheidet die Zielgruppe „Kostengünstiges Bauen“ aus.

Auf der Grundlage dieser Daten ergibt sich folgende Kalkulation:

	Euro/m²	
	Reihenhaus (120 m ²)	Stadthaus (130 m ²)
Maximaler Verkaufspreis	2.050	2.540
Abzüglich:		
Herstellungskosten incl. Tiefgarage	1.300	1.400
Grundstücksanteil	770	770
Saldo/Marge Investor	- 20	370

Dies bedeutet, dass bei einem Grundstückspreis von 4,8 Mio EURO ein Bauträger ohne Aufwand für Projektmanagement, Vermarktung und Vermarktungsrisiko, Zwischenfinanzierung und Gewinn bei einem Reihenhaus einen Verlust von 20 EURO/m² (39 DM/m²) und bei einem Stadthaus einen Deckungsbeitrag von 370 EURO/m² erzielen würde.

Unterstellt man, dass ein Bauträger rund 500 EURO/m² als Rohertrag für Projektmanagement, Vermarktung, Zwischenfinanzierung und Gewinn kalkulieren muss, ist dieses Projekt nur bei einem deutlich geringeren Grundstückspreis realistisch. Da bei diesem Projekt offensichtlich ein erhebliches Vermarktungsrisiko besteht (siehe erfolglose Tätigkeit von WUG), ist ein Betrag von 500 EURO/m² eher an der unteren Grenze anzusehen.

Ein realistischer Grundstückspreis könnte sich z.B. wie folgt darstellen:

	Euro/m ²	
	Reihenhaus (120 m ²)	Stadthaus (130 m ²)
Maximaler Verkaufspreis	2.050	2.540
Abzüglich:		
Herstellungskosten incl. Tiefgarage	1.400	1.400
Marge Investor	500	500
Grundstücksanteil	250	640
Wohnfläche (WUG)	3.750	2.320
Grundstück	938.000	1.485.000

Der realisierbare Grundstückspreis beträgt diesem Beispiel folgend 2.423.000 EURO. Ein wesentlich höherer Grundstückspreis würde zwangsläufig einen höheren Verkaufspreis voraussetzen. Hierdurch würde sich das Vermarktungsrisiko deutlich erhöhen. Aus Sicht der Kommunalentwicklung dürfte hierfür kein Investor gefunden werden.

2.10.7 Strategie

Die Wiedernutzung des Geländes scheitert bislang an den weit überhöhten Grundstückspreisen. Mit dem Eigentümer sind deshalb informelle Gespräche auf Grundlage einer fundierten Markteinschätzung und unter Offenlegung einer realistischen Projektkalkulation erforderlich. Ziel ist eine deutliche Reduzierung des Grundstückspreises. Die Stadt sollte dabei eine offensive Rolle als Verhandlungspartner übernehmen und das Grundstück zur Wohnungsbauförderung erwerben.

Zur Entwicklung einer tragfähigen Entwicklungsperspektive sollte gemeinsam mit dem Gann-Areal ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden.

Für die Entwicklung des Gebietes sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Projektdefinition (Ziele, Vorgehensweise, Zeitplan, finanzieller Aufwand),
- Projektentwicklung
 - Überarbeitung der städtebaulichen Planungen/städtebaulicher Wettbewerb
 - Erarbeitung einer realistischen Projektkalkulation
 - Verhandlungen mit dem Eigentümer
- Grundstückserwerb
- Realisierung

Möglicher Zeitplan

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

3 FAZIT DER VORSTUDIEN

Durch die Auseinandersetzung mit den 10 untersuchten Standorten wurden die Hemmnisse, die eine Aktivierung der Flächenpotenziale verhindern, deutlich. Grundsätzlich lassen sich folgende Gründe 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, Baustaffel, 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 Marktconstellationen 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			WE	Vorgeschlagene Schritte und Maßnahmen
		Geschoß- fläche in qm	Beschäft- tigte			
1. Flachter-/Rutesheimer Straße	4,1	85.200	2.000	0	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	0	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zukunftsoffensive „Gewerbegebiet Weilimdorf“ ▪ Altlastensanierung ▪ B-Plan
3. Oppelner Straße/Stephan-Areal	1,6	15.000	150	0	0	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verhandlungen/Interessenausgleich zwischen den Eigentümern, externer Mediator ▪ Nutzungskonzept Gebiet „Bad Cannstatt Nord“ ▪ Projekt Handwerkerhof/Gewerbehof ▪ B-Plan ▪ Verbesserung der Erschließung ▪ Flexible Grundstückszuschnitte
4. Kegelen-/Elwertstraße	1,4	24.000	150	40	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	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	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	250	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grunderwerb Stadt ▪ Investorenwettbewerb ▪ Projektentwicklung ▪ Bauherrengemeinschaften
8. Ulmer Straße	4,5	71.000	100	30	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	250	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einigung städtebaulicher Vertrag ▪ Prüfung alternative Erschließung ▪ B-Plan
10. Ehem. Fa. Groß + Froelich	0,9	6.000	0	50 - 100	50 - 100	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grunderwerb SWSG ▪ Architektenwettbewerb ▪ Bauherrengemeinschaften