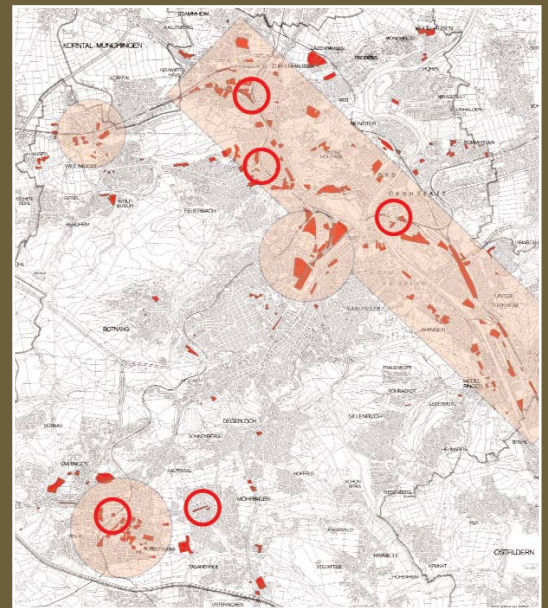


Schlussbericht Kurzfassung

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



Projektpartner:



Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)

Schlussbericht Kurzfassung

Ein Projekt im Rahmen des
Forschungsprogramms BWPLUS
des Landes Baden-Württemberg (BW 20022)

Herausgeber

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

Gestaltung

Karl-Heinz Staudinger, Stadtplanungsamt Stuttgart

April 2003

Aufgaben und Leitfragen

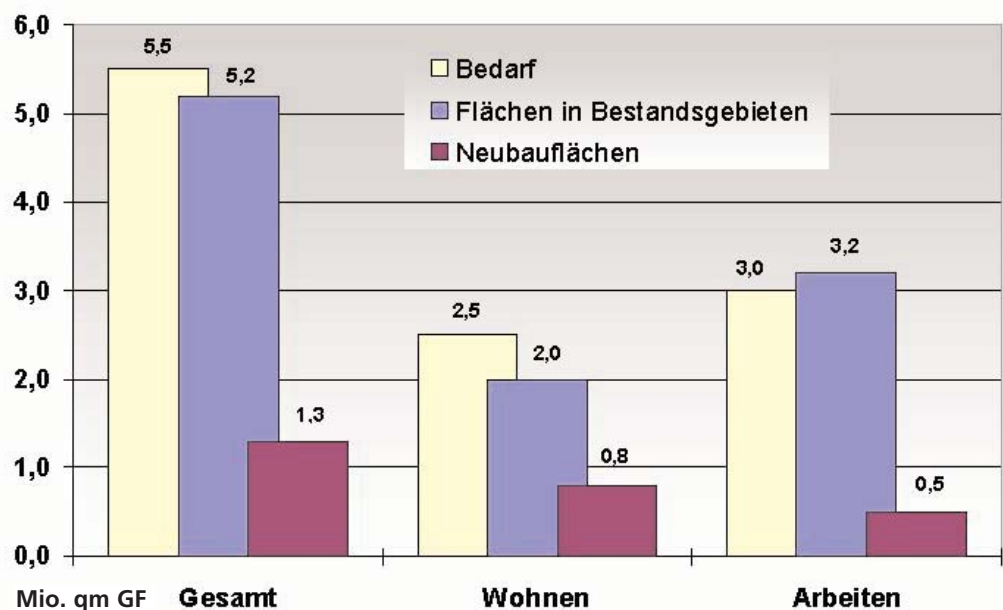
Bauflächenpotenziale FNP 2010

Projekt "Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)"

1. Einführung

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

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



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

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

Das Projekt NBS besteht im wesentlichen aus drei Bausteinen:

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

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

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

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

Die Arbeit erfolgte in drei Phasen:

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

Drei Bausteine des Projektes**Arbeitsweise****Projektpartner****Drei Arbeitsphasen**

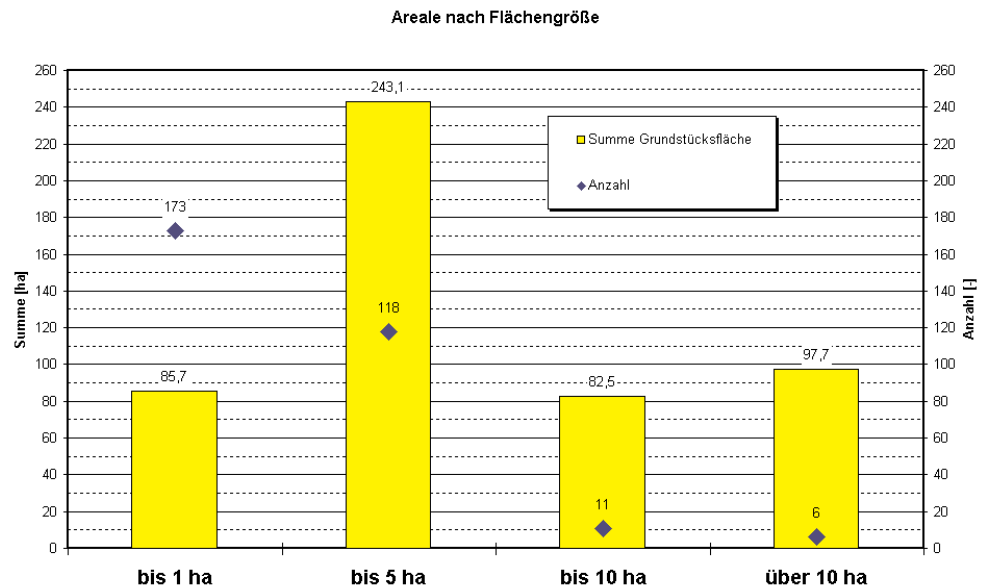
Am 17. Mai 2002 wurden – als Abschluss der Phase 2 - erste Arbeitsergebnisse in einem Workshop einem breiten Fachpublikum vorgestellt und vor dem Hintergrund der Erfahrungen von Experten aus Frankfurt, München und Zürich diskutiert.

Flächentypen

2. Erkundung der Flächenpotenziale

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

Areale nach Flächengröße



300 Areale mit insgesamt 500 ha Grundstücksfläche

Wesentliche Ergebnisse:



- Über 300 erfasste Areale mit insgesamt über 500 ha Grundstücksfläche, bzw. mehr als 5,5 Mio.qm Geschossfläche. Die dem FNP 2010 zugrundegelegte Flächenbilanz wurde damit bestätigt.
- Das Verhältnis Bestandsgebiete zu Neubauf Flächen beträgt vier zu eins.
- Die weitaus überwiegende Anzahl der Flächen sind kleiner als 5 ha. Mit den Teilflächen von Stuttgart 21, dem Güterbahnhof Cannstatt und Feuerbach stehen - im Gegensatz zu anderen Großstädten - nur wenige größere zusammenhängende Flächen zur Verfügung. Das heißt, dass es neben den - meist im Vordergrund stehenden - Großprojekten eine Vielzahl von kleinen Standorten gibt, deren Aktivierung insgesamt wichtig ist, um die Ziele eines nachhaltigen Städtebaus umzusetzen.

- Ca. 200 Standorte mit insgesamt 290 ha stehen kurz- bis mittelfristig zur Verfügung.
- Von den insgesamt ca. 400 ha nachgewiesenen Potenzialen in Bestandsgebieten liegt mit über 200 ha der überwiegende Teil in Gewerbe- bzw. Mischgebieten. Dagegen stehen in Wohngebieten nur ca. 80 ha zur Verfügung.
- Die räumlichen Schwerpunkte sind die Bahnareale (Stuttgart 21), die Gewerbegebiete in Vaihingen/Möhringen und Weilimdorf und die alte Industrieachse vom Neckartal über Feuerbach nach Zuffenhausen.

3. Aufbau der NBS-Informationsplattform

Die wesentlichen Informationen der Standorte wurden graphisch und numerisch erfasst und in einer dafür entwickelten Datenbank abgelegt. Für alle erfassten Standorte liegt ein Gebietspass vor, in dem die wesentlichen Informationen zu dem Standort übersichtlich zusammengefasst sind. Grundlage dafür sind umfassende Merkmalslisten, in denen - mit unterschiedlicher Informationstiefe - die relevanten Daten eingegeben wurden.

Gebietspass

NBS > Areal > Postareal / Rosensteinstr.		Lfd. Nr. 626	
Standort			
Stadtbezirk	Nord	Straße	Rosensteinstr.
Fläche			
Grundstücksfläche	29000 qm	Flächentyp	III
Insg. realisierbare Geschossfläche (vorhanden+geplant)	40000 qm	Anzahl mögliche Wohneinheiten	250 WE
FNP 2010	W-Fläche	Baurecht	Baustaffel (J)
Eigentümer	Post AG	Bodenrichtwert [€/qm]	230
Besonderheiten	Postgrundstück, z.Z. an verschiedene Zwischennutzer vermietet, Kaufangebot an die Stadt liegt vor. Entscheidung Ältestenrat am 10.12.2002: Stadt verzichtet auf das Anbot (10 Mio Euro, 345.-€/m²) zum Kauf des Grundstücks Nutzungsziel: geeignet für innerstädtische Wohnungen (insg. ca. 250 WE) und Büros / Dienstleistungen als Ergänzung und Aufwertung des Nordbahnhofviertels (Zeitstufe 2). Konkurrierende Nutzungsansprüche: Standort für berufl. Schule für Gesundheit und Pflege (ca. 15000qm GF, ca. 1ha) Überbauung vor S 21 möglich und sinnvoll. weiteres Verfahren: Grundstückskauf (gescheitert), Architektenwettbewerb, B-Plan Aufstellungsbeschluß I/2002: Altlastenverdacht, weitere Bearbeitung nutzungsabhängig		
Verfügbarkeit	Mittelfristig (1 bis 5 Jahre)		
Ansprechpartner			
Stadtplanung	Helmut Haas Tel. 2162851 email : helmut.haas@stuttgart.de	Wirtschafts- und Arbeitsförderung	Dieter Rentschler Tel. 2166550 email : Dieter.Rentschler@stuttgart.de
Stadtplan		Luftbild	
			
Datum der letzte Änderung : 10.4.2003			

**Internetbasierte
Informations-
plattform**

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

Mit der passwortgeschützten Informationsplattform steht ein besonders flexibles und ausbaufähiges Werkzeug zur Verfügung, das von vielen Akteuren intern und extern genutzt und dezentral verwaltet werden kann. Mehrere Sachbearbeiter im Stadtplanungsamt und in den betroffenen städtischen Fachämtern haben eine Zugangsberechtigung und können Informationen im Rahmen ihrer Zuständigkeit auffüllen und aktualisieren. Dies gilt nicht nur für alphanumerische Informationen sondern auch für Medien, wie Photos, Pläne und Videosequenzen zu den erfassten Arealen. Mit diesem Instrument sind u.a. Suchläufe für bestimmte Nutzungen möglich. Die Informationsplattform ist darüber hinaus auch Grundlage für die Fortschreibung der Zeitstufenlisten für Wohn- und Gewerbegebiete.

**Zentrale Aufgabe:
Fortschreibung und
Aktualisierung**

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

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

4. Exemplarische Verdeutlichung der Potenziale

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

**Testplanung
Wasserwerk**

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

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

Es wurde in drei Maßstabsebenen gearbeitet:

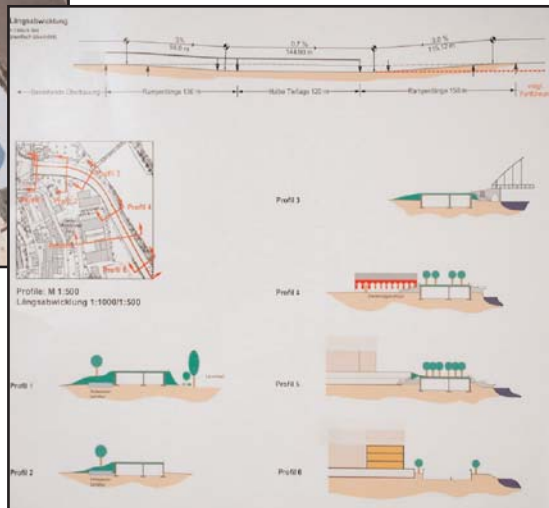
- der Übersichtsebene mit den leitenden Gedanken des Nutzungskonzeptes im Maßstab 1:5000/1:10000
- der konzeptuellen Ebene mit dem vorgeschlagenen Nutzungskonzept im Maßstab 1:2500 und
- der Vertiefungsebene mit der Ausformung eines für das Konzept wichtigen, zentralen Bausteins im Maßstab 1:500.



Testplanungen:
Drei Maßstabs-
ebenen



Beispiel:
Nutzungskonzept/
Testplanung
(AG Elgendy/
Uni Ka)



Vorstudien für 10 ausgewählte Standorte

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

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

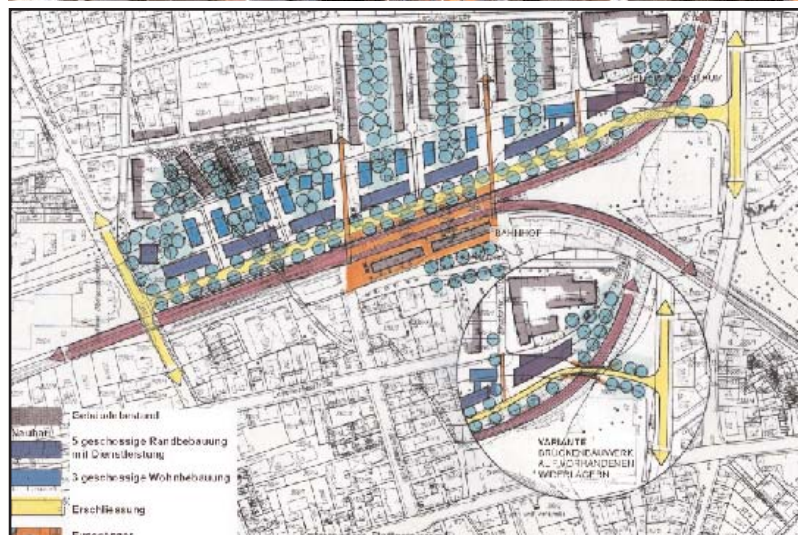
Für 10 Standorte wurden in **Vorstudien** die Randbedingungen einer Wiedernutzung konkretisiert, d. h. es wurden alternative Nutzungsmöglichkeiten unter den Aspekten Städtebau, Kosten, Finanzierung, Vermarktung geprüft und Strategien zur Wiedernutzung abgeleitet. Bei der Auswahl der 10 Standorte für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

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

Es kann zwischen

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

Vorstudie Bahnhof Möhringen



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

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

5. Strategien und Handlungsfelder

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

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

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

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

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

Es wird daher vorgeschlagen:

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

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

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

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

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

Fünf Handlungsfelder

Handlungsfeld 1: Organisation

Handlungsfeld 2: Kommunikation und Öffentlich- keitsarbeit

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

Es wird empfohlen

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

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

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

Dazu wird vorgeschlagen:

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

Handlungsfeld 3: Stadtplanung/ Stadterneuerung

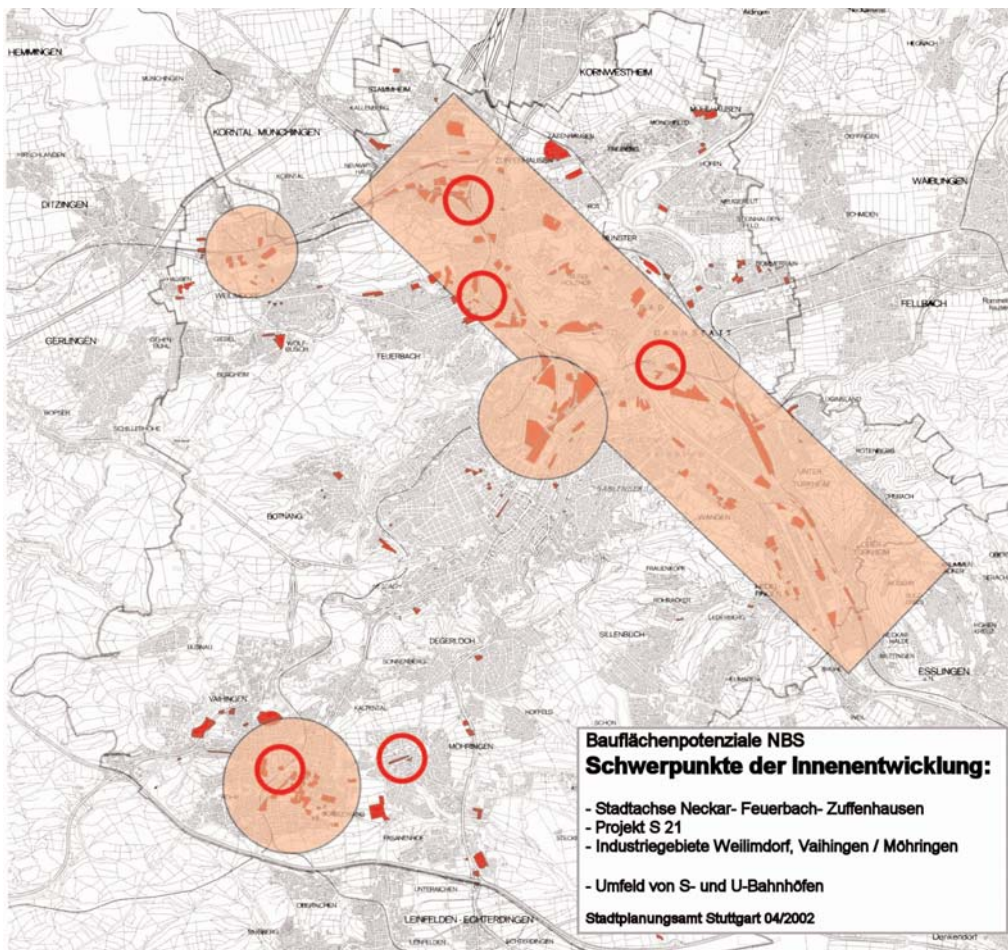
Aufgrund der zahlreichen potenziellen Entwicklungsflächen ist es notwendig, sich auf jene Areale zu konzentrieren, die für die Entwicklung einzelner Stadtteile oder für die Gesamtstadt von zentraler Bedeutung sind. Die NBS-Informationsplattform trägt zur Übersicht bei und unterstützt die Identifizierung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

Es wird vorgeschlagen:

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

Dies sind:

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



Schwerpunkte der Innenentwicklung

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

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

Handlungsfeld 4: Flächenmanagement / Liegenschaftspolitik

Im einzelnen wird vorgeschlagen:

- Konkretisieren der Leitlinien für die Gewerbe- und Wohnungsbauentwicklung in Strukturkonzepten für die räumlichen Schwerpunkte.
- Verstärkter Einsatz **informeller Planungsverfahren** (Vorstudien, Testplanungen, Zukunftsoffensiven) für ausgewählte Standorte insbesondere zur Qualifizierung der Nutzungsziele und der Umsetzungsstrategien.
- Einsatz von zeitlich begrenzten ad-hoc-Organisationen für besonders bedeutsame Gebiete, z.B. für die Entwicklung des Neckarraumes.

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

Dazu wird vorgeschlagen:

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

Handlungsfeld 5: Altlasten

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

Dazu wird vorgeschlagen

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

Förderung von beispielhaften Einzelprojekten der Innenentwicklung

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

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

Bausteine für ein nachhaltiges Bauflächenmanagement

Operative Basis	<ul style="list-style-type: none"> ● NBS-Informationsplattform regelmäßig aktualisieren und weiter ausbauen. ● Jährlichen Lagebericht erarbeiten ● Referatsübergreifende Koordination des Flächen- und Projektmanagements in der "Arbeitsgruppe NBS" weiterführen
Räumliche Schwerpunkte	<ul style="list-style-type: none"> ● Aktivitäten der Stadt auf Schwerpunkte der Innenentwicklung konzentrieren. Dies sind: <ul style="list-style-type: none"> - Stadtraum Neckartal/Olympia 2012, über City Prag nach Feuerbach nach Zuffenhausen (alte Industrieachse) - Gebiet Stuttgart 21 - Gewerbegebiete Vaihingen / Möhringen und Weilimdorf - die Einzugsbereiche von S- und U-Bahnhöfen Besondere Aufmerksamkeit soll dabei dem Neckarraum gewidmet werden. ● Geeignete informelle Planungsverfahren (Vorstudien, Testplanungen, Zukunftsoffensiven etc.) als Mittel zur besseren Lageerkundung einsetzen. ● Geeignete Verfahren für die Projektentwicklung (z.B. Einsetzung eines internen Projektbeauftragten oder eines externen Entwicklungsträgers) festlegen.
Zusätzliche Ressourcen	<ul style="list-style-type: none"> ● Revolvierenden Grundstücksfonds für die Innenentwicklung einrichten ● Städtischen Altlastenfonds finanziell besser ausstatten. ● Marketing, Beratung und Information intensivieren. ● Beispielhafte Einzelprojekte mit besonderem Nachdruck fördern, z.B. Areal des ehemaligen Wasserwerks, Postareal Nordbahnhofstraße, Modellprojekt Gewerbehof Weilimdorf, Bahnhof Möhringen.

Bausteine für ein nachhaltiges Bauflächenmanagement

6. Zentrale Empfehlungen und Ausblick

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

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

Ausblick / Offene Fragen

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

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

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

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

Der Erfolg der kommunalen Flächenressourcenmanagement hängt allerdings ab von der

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

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

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

Der Schlussbericht NBS, sowie die Dokumentation des NBS Workshops vom 16/17.05.2002 liegen als Broschüre vor und können gegen eine Schutzgebühr beim Stadtplanungsamt Stuttgart angefordert werden.

weitere Informationen zum Projekt:
www.isl-projekte.uni-karlsruhe.de/nbs.htm
www.stuttgart.de/nbs(in Vorbereitung)

Ansprechpartner:
Nils Krieger Stadtplanungsamt Stuttgart
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart
Telefon: 0711/216-6291
e-mail: nils.krieger@stuttgart.de

Torsten Beck
ehem. ISL Universität Karlsruhe
Kettenstraße 8
76327 Berghausen
Telefon: 0721/4644331
e-mail: torsten.beck@beck-consult.de

Bertram Roth
Kommunalentwicklung LEG B-W
Olgastraße 86
70180 Stuttgart
Telefon: 0711/6454124
e-mail: bertram.roth@kommunalentwicklung.de