

# COBRAMAN



Manager Coordinating Brownfield  
Redevelopment Activities

CENTRAL EUROPE Project 1CE014P4 COBRAMAN

[www.cobraman-ce.eu](http://www.cobraman-ce.eu)

## Marketing Study Area Quellenstraße

### Summary feasibility study

**WP No. 5**  
**Output No. 5.3.2**

Prepared by:

Regine Zinz  
City of Stuttgart, Department for Real Estates and Housing  
**PP No. 2**

City of Stuttgart, Germany, 13.10.2010

**STUTTGART**



**EUROPEAN UNION**  
EUROPEAN REGIONAL  
DEVELOPMENT FUND

## **Marketing Study Area Quellenstraße | Summary**

### **Rational and goals**

The COBRAMAN pilot site “Quellenstraße” comprises two municipal lots (Epple-Area and Hasenweiden) and is situated within the industrial/commercial area “Pragstraße in district Bad Cannstatt.

In Stuttgart and beyond, the history of Epple-Area is well known (“The biggest environmental damage, the City ever had to deal with.”) and signifies the main barrier for marketing and further redevelopment. Goals of the external feasibility study were defined as follows:

- Analysis of macro- and microsite
- Creation of a vision for the entire quarters “Pragstraße”
- Talks with key owners
- Checking of different uses compatible with markets
- Financial calculations / checking of profitable efficiency
- Marketing strategy
- Conclusions and next steps

### **Analysis and planning**

Commissioned by the City of Stuttgart, the Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS) took a comprehensive inventory including SWOT-Analyses of macro- and microsite. After evaluation, WHS and a team of urban planners developed in a first step the “Vision Pragstraße”. A boulevard, connecting all parts of the quarters and representing a central spine, was defined as an important means to create local identification.

In a second step, WHS focused on possible uses for the municipal site “Quellenstraße”.

Evaluating former plannings and current market research studies, WHS drafted three alternative possibilities: Office buildings, Indoor-Playground, Craftsmen Centre 2.0.

The last option “Craftsmen Centre 2.0.” was favored by municipality and WHS (more details see Output 5.3.4, Developing a vision for Cannstatt Site), thus pursued.

WHS proposes as small scale development, considering interests of adjoining private owners and a development in different sections.

Accessibility shall be improved by extension and revaluation of the Quellenstraße.

### **Marketing strategy**

WHS defined as most important message that Epple-Site has been remediated and is ready for new uses. The former wording “Oil-Epple” was officially replaced by “Quellenstraße”.

As in September a theatre moves into Area “Pragstraße”, the whole quarters is at change, a lot of visitors and gastronomy will follow. In this context, awareness for the potentials of the quarters and the municipal sites can be brought forward.

An important step could be the settlement of infrastructure influencing the district of Bad Cannstatt and bringing people into the quarters.

The anchor owners in “Pragstraße” defined a need for stronger marketing measures to create an new image. The proposal for common marketing efforts including the City of Stuttgart was appreciated.

As “Craftsmen Centre” is a new offer in Stuttgart, thus area Quellenstraße can gain its distinct Unique Selling Proposition (USP) and will be interesting for possible investors and users.

### **Profitability**

WHS compared the profitability of the different scenarios Indoor-Playground, Craftsmen Centre 2.0. and Status Quo.

Although a lot of investments are already done due to remediation works and acquisition of parts of lot "Hasenweiden", the development of a Craftsmen Centre can be at least as zero-sum game for the City of Stuttgart.

With relative low investments (roadworks, infrastructure) the municipal lots can be brought to market. With regard to new uses coming up, the City of Stuttgart can offer an additional value.

### **Conclusions**

WHS recommended further steps as follows:

- Installation of an Interdisciplinary Working Group (IWG)
- Further talks with "Big Neighbours"
- Development of concrete marketing measures
- Project management by Brownfield Managers
- Further clarification of Craftsmen needs
- Deeper investigations concerning floor loading
- Checking of further Funding possibilities (national funding programs).

# Landeshauptstadt Stuttgart

## Immobilienwirtschaftliche Machbarkeitsstudie

### Stuttgart - Quellenstraße

**Auftraggeber:**

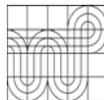
**Landeshauptstadt Stuttgart**  
**Amt für Liegenschaften und Wohnen**  
Dorotheenstraße 2  
70173 Stuttgart

**Auftragnehmer:**



**Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)**  
Hohenzollernstraße 12-14  
71638 Ludwigsburg

in Zusammenarbeit mit



**Wick + Partner**  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart



EUROPEAN UNION  
EUROPEAN REGIONAL  
DEVELOPMENT FUND

This project is implemented through the CENTRAL EUROPE Programme co-financed by the ERDF

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass und Problemstellung	5
1.2	Aufgabenstellung	5
1.3	Grundlagen / vorhandene Materialien	6
<b>2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>7</b>
2.1	Analyse Makrostandort	7
2.1.1	Verkehrerschließung	7
2.1.2	Topographie	8
2.1.3	Übersicht an Nutzungen	9
2.1.4	SWOT Analyse Makrostandort	11
2.1.5	Hemmnisse – Konflikte	12
2.1.6	Entwicklungstendenzen	12
2.2	Analyse Mikrostandort	13
2.2.1	Planungsrecht	13
2.2.2	Eigentums- und Pachtverhältnisse	13
2.2.3	Alllastensituation	14
2.2.4	Impressionen	15
2.2.5	SWOT Analyse Mikrostandort	16
<b>3</b>	<b>KONZEPTION</b>	<b>17</b>
3.1	Leitidee Gesamtquartier	17
3.1.1	IST	19
3.1.2	KANN	19
3.1.3	SOLL	19
3.2	Nutzungsbausteine	22
3.2.1	Einzelhandel und Gebietsnahversorgung	22
3.2.2	Rahmenplan Media-Prag	22
3.2.3	Büronutzung	22
3.2.4	Indoorspielplatz Standort „Quellenstraße“	23
3.2.5	Handwerkerhof reloaded	25
3.3	Szenarien	26
3.3.1	Allgemeiner Ansatz	26
3.3.2	Szenario 1 – Dienstleistungsnutzung	27
3.3.3	Szenario 2 – Indoorspielplatz (siehe Plan)	29
3.3.4	Szenario 3 – Handwerkerhof reloaded (siehe Plan)	31

4	ÜBERLEGUNGEN ZUR VERMARKTUNG	35
4.1	Gebietsname	35
4.2	Informieren und neugierig machen	35
4.3	Kontakt fördern	35
4.4	Standortmarketing aus Sicht der großen Anrainer	35
4.5	Analyse möglicher Investoren / Nutzer für die städtischen Flächen	36
4.6	Bauabschnitte	36
5	WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG	37
5.1	Ausgaben	37
5.1.1	Kosten für den Grundstückserwerb	37
5.1.2	Kosten zur Vorbereitung für die weitere bauliche Nutzung	37
5.1.3	Kosten für Rückbau Gebäude und Altlastensanierung	37
5.1.4	Kosten für Grundwasserhaltung	37
5.1.5	Kosten für Erschließung	37
5.2	Einnahmen	38
5.2.1	Laufende Einnahmen der städtischen Grundstücke	38
5.2.2	Einnahmen aus Flächenverkäufen	39
6	WEITERES VORGEHEN	42

## Verzeichnis Abbildungen

Abbildung 1: Gebietserschließung Makrostandort .....	7
Abbildung 2: Topographie .....	8
Abbildung 3: Trennung der Teilbereiche .....	9
Abbildung 4: Gebietsmilieus .....	10
Abbildung 5: Entwicklungstendenzen des Makrostandortes .....	12
Abbildung 6: Nutzungsmöglichkeiten nach FNP .....	13
Abbildung 7: Östlicher Bereich „Quellenstraße“ .....	15
Abbildung 8: Städtisches Grundstück „Hasenweiden“ .....	15
Abbildung 9: „Hasenweiden“ .....	15
Abbildung 10: Blick von „Lämmleshalde“ .....	15
Abbildung 11: Vision.....	18
Abbildung 12: Städtebauliches Strukturkonzept.....	20
Abbildung 13: Visualisierung Leitidee Gesamtstandort.....	21
Abbildung 14: Vernetzung zu Naherholungseinrichtungen .....	24
Abbildung 15: Szenario 1 .....	28
Abbildung 16: Szenario 2 .....	30
Abbildung 17: Szenario 3 .....	32
Abbildung 18: Visualisierung Szenario 3 mit und ohne Bestand.....	33
Abbildung 19: Modulare Grundrissgestaltung .....	34

## Verzeichnis Tabellen

Tabelle 1: SWOT Analyse Makrostandort.....	11
Tabelle 2: SWOT Analyse Mikrostandort .....	16
Tabelle 3: Vergleichende Kosten- / Erlösübersicht .....	40

# 1 Aufgabenstellung

## 1.1 Anlass und Problemstellung

Die städtischen Grundstücke an der „Quellenstraße“ liegen im Gewerbeflächengebiet Pragstraße in Stuttgart-Bad Cannstatt und sind einer von drei projektbezogenen zu entwickelnden kommunalen Modellstandorten im Rahmen des EU-Projekts COBRAMAN (Manager Coordinating Brownfield Redevelopment Activities).

Aufgrund seiner Historie als ehemaliger Standort für mineralölverarbeitendes Gewerbe und einer 130-jährigen Nutzungsgeschichte kämpft das Areal auch nach Abschluss der Altlastensanierung im Jahre 2003 mit Imageproblemen und konnte bisher keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Westlich angrenzend hat die Stadt das Flurstück „Hasenweiden“ erworben, das sie ebenfalls vermarkten möchte. Die Grundstücke bilden gemeinsam den zu untersuchenden Standort „Quellenstraße“.

Im Rahmen der immobilienwirtschaftlichen Machbarkeitsstudie sollen Lösungsansätze für eine nachhaltige Entwicklung und eine Marketingstrategie, welche die Entwicklungspotenziale des umgebenden Quartiers gewährleistet, erarbeitet werden. Die Studie soll für Verwaltung und Politik als Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf eine künftige Vermarktung dienen und enthält klare Empfehlungen für das weitere Vorgehen.

## 1.2 Aufgabenstellung

Am 17.03.2010 wurde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) von der Landeshauptstadt Stuttgart mit der Erstellung einer immobilienwirtschaftlichen Machbarkeitsstudie für das Areal „Quellenstraße“ beauftragt. Die Studie wurde in Kooperation mit dem Planungsbüro Wick + Partner erarbeitet.

Die immobilienwirtschaftliche Machbarkeitsstudie beleuchtet im Wesentlichen folgende Aufgabenstellungen:

- Analyse des Makro- und Mikrostandorts.
- Ausarbeitung einer Leitidee für das Gesamtquartier.
- Führen von Eigentümergesprächen.
- Konzeption von Nutzungsvarianten.
- Immobilienwirtschaftliche Kalkulation auf Grundlage von Erfahrungswerten.
- Überlegungen zur Vermarktung der Flächen.
- Empfehlung für das weitere Vorgehen.

### **1.3 Grundlagen / vorhandene Materialien**

Der Machbarkeitsstudie liegen insbesondere folgende Unterlagen und Informationen zu Grunde:

#### **Kataster**

- BGrund-Daten des Stadtmessungsamtes
- Luftbildaufnahmen
- Lageplan Gebietsabgrenzung, Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

#### **Exposé**

- Flächenstatus der Stadt Stuttgart, Zusammenstellung der wesentlichen Grundlagenpläne und Gebietsinformationen

#### **Experteninterviews**

- Gespräch geführt mit Herrn Wolff, Wizemann-Areal am 01.06.2010
- Gespräch geführt mit Herrn Kübler, DIBAG AG am 11.06.2010
- Telefoninterview mit Herrn Kotz, Kreishandwerkerschaft
- Telefoninterview mit Herrn König, Handwerkskammer Verband Region Stuttgart

## 2 Bestandsaufnahme

Neben einer planerischen Bestandsanalyse und Einschätzungen zu marktgängigen Nutzungsbausteinen wurden Experteninterviews mit den „großen Anrainern“ geführt, um deren Sichtweisen in die Bestandsaufnahme einfließen zu lassen.

### 2.1 Analyse Makrostandort

Das Gebiet „Quellenstraße“ liegt zentrumsnah und wird dem Stadtteil Bad Cannstatt im Nordosten des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Stuttgart zugeordnet.

Bereits 1905 wurde Bad Cannstatt mit Stuttgart vereinigt, es blieb aber durch den Neckar räumlich vom Stuttgarter Stadtkern getrennt. Dies trägt zur Eigenständigkeit Bad Cannstatts im Stadtgefüge bei. Bereits 1330 erhielt Cannstatt die Stadtrechte, 1933 den Titel Bad. Geschichtlich und kulturell bedeutend sind die 19 Mineralquellen mit einem der größten Heilwasservorkommen der Welt sowie das Cannstatter Volksfest, das ebenfalls zu den größten der Welt zählt.

#### 2.1.1 Verkehrserschließung

Die momentane Erschließungssituation ist als mangelhaft zu werten. Die äußere Anbindung ist dadurch erschwert, dass von der Pragstraße stadteinwärts kein Linksabbiegen möglich ist und das Gebiet nur durch Wenden an der nächsten Kreuzung angefahren werden kann. Eine grundsätzlich gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz wird dadurch eingeschränkt. Die Nutzer und Ortskenner nutzen deshalb diverse Schleichwege um in das Gebiet zu gelangen. Die momentane Erschließungssituation ist als mangelhaft zu werten.



Abbildung 1: Gebietserschließung Makrostandort

Im Inneren des Gebietes verhindern bestehende Sackgassen eine sinnvolle Erschließung. Weiteres Merkmal ist der defizitäre Straßenraum mit wenig Grün, einem Defizit an Parkierungsmöglichkeiten und fehlenden Gehwegen.

Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr wird über die U-Bahn-Haltestellen Löwentor, Rosensteintor und Glockenstraße gewährleistet.

Die Bahnlinien und die B 10 (Pragstraße) stellen kaum überwindbare Barrieren dar, so dass das Gebiet bis heute noch keinen städtebaulich attraktiven Anschluss an den Rosensteinpark gefunden hat.

Nördlich an das Quartier angrenzend befinden sich bereits die Stuttgarter Weinberge, allerdings ist auch das vorhandene Potenzial der Anknüpfung nicht genutzt und eine fußläufige Anbindung durch versteckte bzw. abgesperrte Fußwege erschwert.

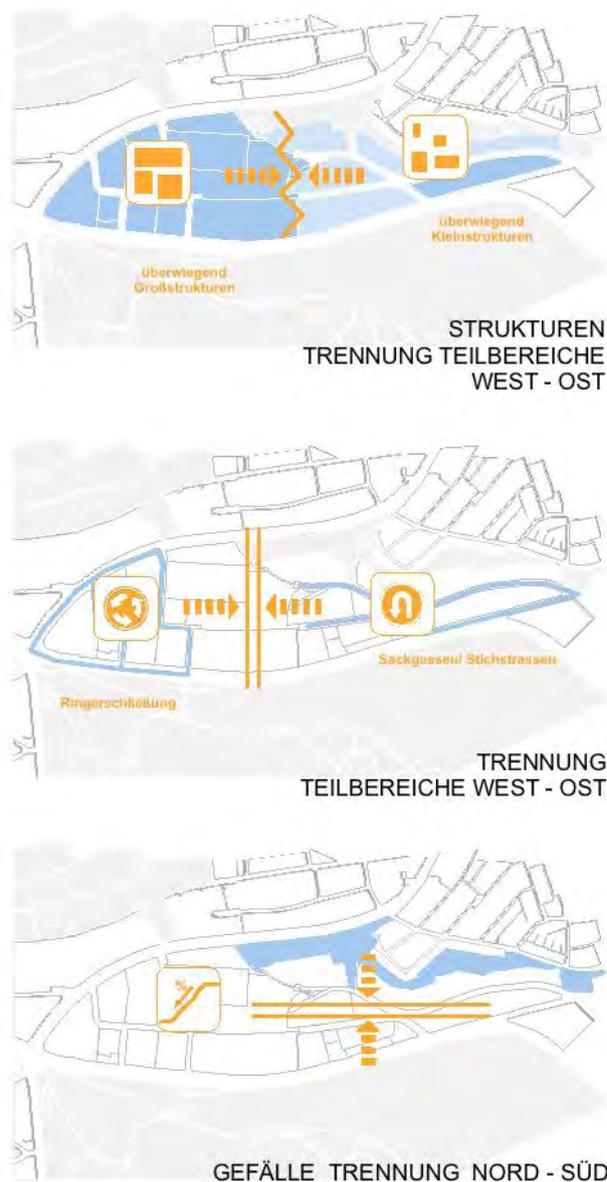
### 2.1.2 Topographie

Das Gebiet weist in den nördlichen Teilen eine starke Hanglage auf, was höhere Ansprüche an dort geplante Bauformen stellt. Teilweise weist das Höhenrelief ein Gefälle von 27 % auf. Insbesondere die städtischen Grundstücke sind dadurch in ihrer Nutzung eingeschränkt, da ein klimarelevanter Grünzug die Bebauungsmöglichkeiten zusätzlich einschränkt.

Weiterhin fällt das Gebiet von West nach Ost, was die durch die Sackgassen hervorgerufene Trennung der beiden Teilbereiche unterstreicht. Die freigeräumte städtische Fläche ist durch einen Geländeversprung zweigeteilt. Rund 0,2 ha grenzen an das Wohngebiet „Lämmleshalde“ an und liegen 10 Meter höher als der restliche Grundstücksteil.



Abbildung 2: Topographie



**Abbildung 3: Trennung der Teilbereiche**

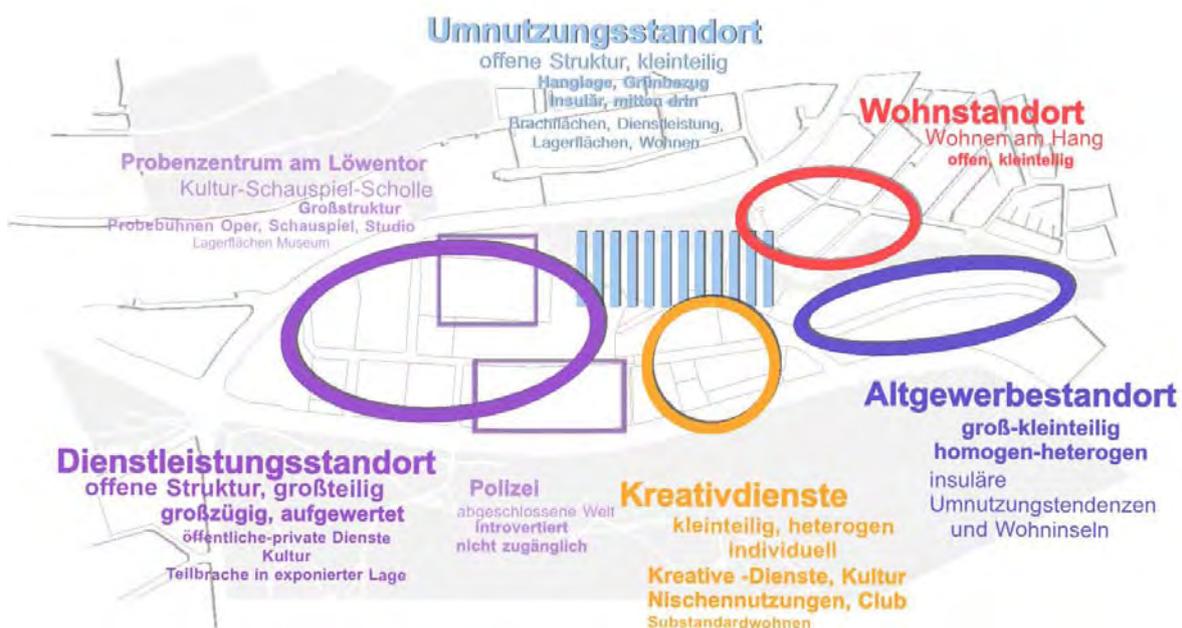
### 2.1.3 Übersicht an Nutzungen

- produzierendes Gewerbe (Mahle)
- Dienstleistung (SV Versicherung) / Einzelhandel
- Autohandel / Autovermietung / KFZ-Werkstätten
- Polizei
- Probebühnen diverser Theater

- Kultur / Vereine / Club (Zapata) / Kindergarten
- Kreativzentrum / Start-UPs
- Lagerdienste
- Wohnen
- Leerstand / Brachflächen
- Kleingärten

Innerhalb des Gebietes stehen aktuell keine Nahversorgungs- oder gastronomischen Angebote zur Verfügung. Die Versorgung der Beschäftigten der Landespolizei und der SV-Versicherung erfolgt über betriebseigene Kantinen. Die nächstgelegene gastronomische Nutzung an der Halden- / Ecke Glockenstraße hat vor kurzer Zeit geschlossen.

Die heterogenen Umnutzungstendenzen zeichnen sich in verschiedenen Gebietsmilieus ab, die den inneren Bereich in folgende Punkte unterteilen lassen:



**Abbildung 4: Gebietsmilieus**

Diesen Bereichen fehlt bisher eine Vernetzung innerhalb des Gesamtstandortes. Das Potenzial zur Verknüpfung ist allerdings vorhanden.

2.1.4 SWOT Analyse Makrostandort

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Citynähe durch kurze ÖPNV Fahrzeiten vom Hauptbahnhof</li> <li>- Nähe zum Stadtteilzentrum Bad Cannstatt</li> <li>- Lage im Grün</li> <li>- Einsehbarkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- defizitärer Straßenraum</li> <li>- Sackgassen-Situation</li> <li>- fehlende Mitte</li> <li>- fehlende Verknüpfung ins Quartier</li> <li>- fehlende Nahversorgung</li> <li>- keine repräsentative Straßenfront</li> <li>- keine attraktive Eingangssituation</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>- heterogene Nutzungsstruktur</li> <li>- landschaftliche Anknüpfungspunkte vorhanden</li> <li>- Zukunftsperspektive Rosensteintunnel</li> <li>- verbesserte Anbindung an Rosensteinpark nach Fertigstellung des Tunnels 2017</li> <li>- verbesserte verkehrliche Anbindung nach Fertigstellung der Straßenbahnlinie U 12 im Jahr 2010</li> <li>- Areal im Wandel</li> <li>- Kulturelle Nutzung</li> <li>- Gebietsöffnung nach Norden durch neue Straßenbahnhaltestelle möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stagnation</li> <li>- zunehmender Leerstand</li> <li>- weiteres Wegbrechen von Nutzungen</li> </ul>

**Tabelle 1: SWOT Analyse Makrostandort**

### 2.1.5 Hemmnisse – Konflikte

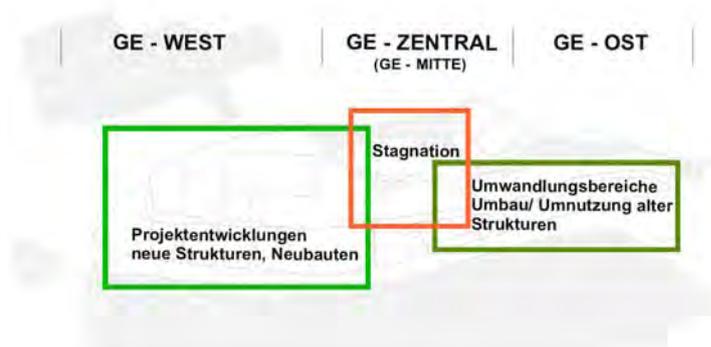
Die Hemmnisse und Konflikte lassen sich wie folgt zusammen fassen:

- „Sackgassen-Situation“: Fehlende Vernetzung innerhalb des Gesamtstandortes, östliches Quartier abgehängt, allerdings mit Potenzialen zur Verknüpfung.
- Defizitärer Straßenraum: Schmale bis fehlende Gehwege, hohes Defizit an Parkierungsmöglichkeiten und fehlendes Grün im Straßenraum.
- Brachflächen in zentraler wie dezentraler Lage, gescheiterte Projektentwicklungen auf dem Filetgrundstück „Löwentor“.
- Angrenzendes Wohngebiet „Lämmleshalde“: Eingeschränkte Nutzung der Brach- und Umnutzungsflächen im Bezug zur angrenzenden Wohnbebauung aufgrund der Lärmimmissionen.
- Fehlende Öffnung des Gesamtquartiers nach Außen, abgeschlossene Außenwirkung, bisher kein Standortmarketing.
- Die Eingangssituation in das Gebiet erscheint undefiniert und überdimensioniert. Der Eingang in das Quartier aus Richtung Pragstraße weist keine städtebaulich repräsentative Erscheinung auf.

### 2.1.6 Entwicklungstendenzen

Abgeleitet aus dem verkehrlichen Defizit und der topographischen Situation ergibt sich eine Trennung innerhalb des Gebietes, die insbesondere die Entwicklung des tiefer liegenden östlichen Teils behindert.

Das gesamte Gewerbegebiet befindet sich im Umbruch mit durchaus wahrnehmbaren positiven Entwicklungstendenzen. Es entwickeln sich sehr heterogene Nutzungsbausteine. Die im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen haben kaum direkten Einfluss auf die Umnutzung des Gewerbegebiets als Makrostandort. Vielmehr ist im mittleren Teil des Gebietes Stillstand zu beobachten. Positive Entwicklungstendenzen lassen sich nur im westlichen und östlichen Teil feststellen.



**Abbildung 5: Entwicklungstendenzen des Makrostandortes**

## 2.2 Analyse Mikrostandort

### 2.2.1 Planungsrecht

Für die zu betrachtenden Flächen liegen zwei Bebauungspläne vor:

- Das „Epple-Areal“ wird in dem B-Plan Glocken-Züricher Straße von 1970 erfasst. Dieser weist eine gewerbliche Nutzung, auch für die zur Wohnnutzung geeignete nördliche Fläche aus. Der aktuelle Nutzungskatalog umfasst gewerbliche Nutzungen, der B-Plan wurde auf die BauNVO 1990 umgestellt. Die für eine Wohnnutzung geeigneten höher liegenden Grundstücksteile wären allerdings gemäß § 34 BauGB bebaubar.
- Als Ergänzung des westlichen Bereichs wurde für den Bereich „Hasenweiden“ 2004 der B-Plan Pragstraße / Im Schwenkrain aufgestellt. Dieser enthält ebenfalls die Darstellung der zukünftigen Ringstraße. Da dieser Bebauungsplan aktuell und mit 70 Trägern öffentlicher Belange abgestimmt ist, wird von Seiten der Stadt keine Änderung oder Neuaufstellung beabsichtigt.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten für die zu betrachtenden Flächen auf Basis der bestehenden Pläne dargestellt:



Abbildung 6: Nutzungsmöglichkeiten nach FNP

### 2.2.2 Eigentums- und Pachtverhältnisse

Die Flurstücke „Hasenweiden“ (Flst. Nr. 797, 799/1, 799/2, 800/1, 802, 803/1, 805, 809, 812/1, 813) sowie das ehemalige Epple-Areal (Flst. Nr. 839/1, 840/1, 842/1,

842/2, 842/7) befinden sich im Eigentum der Stadt Stuttgart und bilden den Standort „Quellenstraße“. Im Bereich „Hasenweiden“, zwischen den städtischen Flächen gibt es weitere Eigentümer, mit denen die Stadt bislang diverse Konflikte noch nicht ausräumen konnte.

Flurstück Nr. **816** befindet sich im Eigentum einer Schaustellerin, die die Fläche als Lagerfläche für ihre Fahrgeschäfte nutzt. Ende 2009 wurde seitens der Eigentümerin ein Verkauf der Flächen abgelehnt. Im Rahmen der Studie hat die WHS versucht ein Gespräch mit der Eigentümerin zu führen. Dies wurde abgelehnt.

Zwischen den beiden städtischen Grundstücken befindet sich Flurstück Nr. **817/1**, auf dem sich ein Wohnhaus befindet. Im aktuellen B-Plan wird dieser Bereich als Grünfläche ausgewiesen und kann nicht bebaut werden. Ein Gespräch zwischen diesem Eigentümer und der WHS fand auf Wunsch der Stadt nicht statt.

Weiterhin befinden sich die Flurstücke Nr. **814** und **815** im Eigentum eines Autohändlers, der eine Verlagerung und Tauschangebote der Stadt bisher abgelehnt hat. Die zweimalige telefonische Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer im Rahmen der Bearbeitung der Studie blieb unbeantwortet. Die bisherigen Versuche der Stadt, mit dem Eigentümer ein Grundstückstausch durchzuführen scheiterte an den unverhältnismäßigen Vorstellungen des Eigentümers.

### 2.2.3 Altlastensituation

Für die Revitalisierung der „Quellenstraße“ wird es erforderlich sein, Bodenbelastungen zu beseitigen, um eine Vermarktbarkeit überhaupt zu erreichen. Aufgrund der industriellen Vornutzung liegen für den überwiegenden Teil der Flächen potentielle Schadstoffbelastungen vor. Der Untersuchungsstand und die daraus gewonnenen Erkenntnisse über die einzelnen Verdachtsflächen sind sehr unterschiedlich, wodurch sich hier ebenfalls Auswirkungen auf die zeitliche Entwicklung der Flächen ergeben.

Das ehemalige „**Eppl-Areal**“ war in den 80er und 90er Jahren als die größte Altlast in Stuttgart bekannt. Aufgrund der 130-jährigen Nutzung als Mineralölwerk lagen erhebliche Schadstoffverunreinigungen vor. Die Sanierung der Schadensherde auf der Fläche und der im Abstrom vorhandenen Schadstofffahne begann Mitte der 90er Jahre. Seit 2005 ist die LH Stuttgart Eigentümerin der Fläche und die Sanierung ist nahezu abgeschlossen. Für die verbliebenen Restkontaminationen ist der Betrieb einer Abstomsicherung notwendig, die seit 2006 wieder aufgenommen wurde und noch bis voraussichtlich 2020 notwendig sein wird. Die Fläche wurde in den Jahren 2001 – 2003 zudem komplett abgeräumt.

Für die städtischen Flächen „**Hasenweiden**“ besteht aktuell kein akuter Handlungsbedarf, allerdings werden auf der Fläche Autowracks, Baustellenabfälle und Bau-schutt gelagert. Hinsichtlich der Neubebauung des Areals ist es erforderlich und zweckmäßig, die bestehenden Kenntnislücken bezüglich Notwendigkeit, Art und Umfang eventueller Sanierungs- / Sicherungsmaßnahmen durch weitere Detail- und ggf.

Sanierungsuntersuchungen zu schließen, um die daraus gewonnenen Erkenntnisse bei der weiteren Beurteilung und Planung zu berücksichtigen.

Für die zwischen den städtischen Flächen liegenden privaten Grundstücke besteht Handlungsbedarf für eine orientierende Untersuchung. Dem Amt für Umweltschutz liegen für die Grundstücke Hinweise auf Untergrundverunreinigungen aromatischer Kohlenwasserstoffe und PCB vor. Vor einem geplanten Erwerb oder Grundstückstausch ist hier Klarheit über den Schadensverdacht herzustellen.

#### 2.2.4 Impressionen



**Abbildung 7: Östlicher Bereich „Quellenstraße“**



**Abbildung 8: Städtisches Grundstück „Hasenweiden“**



**Abbildung 9: „Hasenweiden“**



**Abbildung 10: Blick von „Lämmleshalde“**

2.2.5 SWOT Analyse Mikrostandort

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ÖPNV - Anschluss</li> <li>- Grüner Rand Nord</li> <li>- Eppelfläche geräumt</li> <li>- kleinteilige Parzellierung möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Impulsgeber für den Makrostandort</li> <li>- topographische Schattenlage</li> <li>- Altlasten / Image</li> <li>- städtische Flächen nicht zusammenhängend</li> <li>- Geländeversprung von 10 Metern</li> <li>- Konflikt mit klimarelevantem Grünzug</li> <li>- nur 25 % der Grundstücke baulich nutzbar</li> <li>- schlechte Erschließung</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>- GE-Fläche in städtischem Besitz</li> <li>- Fläche komplett geräumt</li> <li>- Höher liegender Grundstücksteil für Wohnen geeignet.</li> <li>- Nachfrage von Handwerkern nach Flächen auf angrenzendem Wizemann-Areal</li> <li>- Nachfrage nach 500 m<sup>2</sup> großen GE-Einheiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gründungssituation auf höher liegenden Grundstücksteilen</li> <li>- topographische Schattenlage</li> <li>- Rezession / Bedarf an Handwerksflächen</li> <li>- keine rentierliche Entwicklung zu erwarten</li> </ul>

**Tabelle 2: SWOT Analyse Mikrostandort**

## **3 Konzeption**

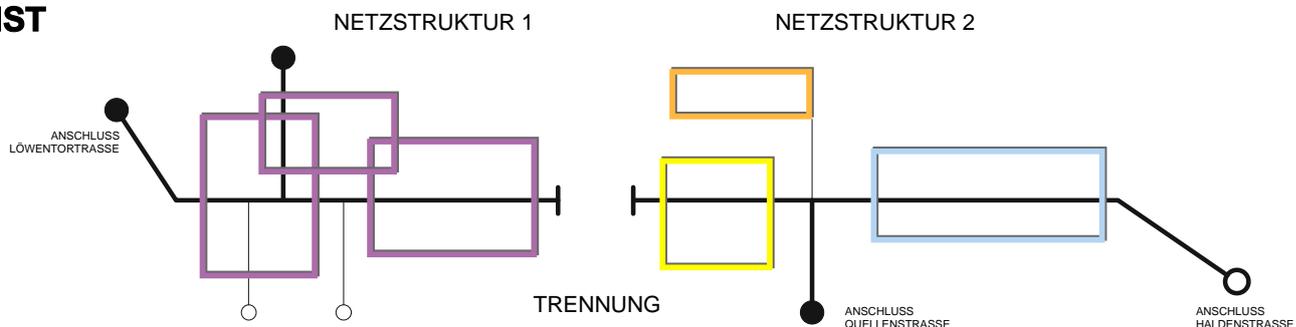
### **3.1 Leitidee Gesamtquartier**

Um die Vermarktung der städtischen Flächen zu erleichtern, wurden die Entwicklungschancen des Gesamtstandortes überprüft und eine Leitidee für das Gesamtquartier erarbeitet. Dazu fand neben der planerischen Bestandsaufnahme auch die Vorstellung der Schlüsseleigentümer Wizemann-Areal und DIBAG AG Eingang in die Konzeption. Dabei wurde die Leitidee aufbauend auf einer IST-KANN-SOLL-Methodik entwickelt, um eine stufenweise Entwicklungsperspektive für den Gesamtstandort abzubilden.

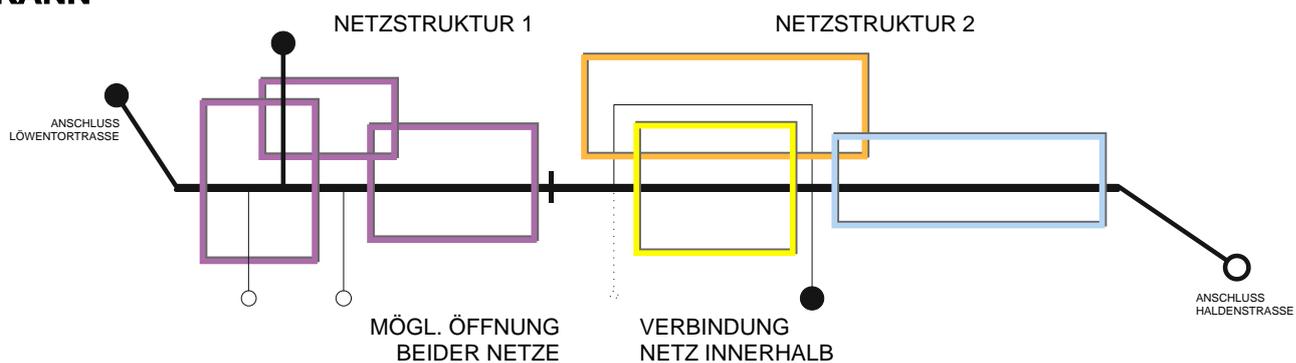
# MAKRO - STANDORT

## ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN - NETZSTRUKTUREN

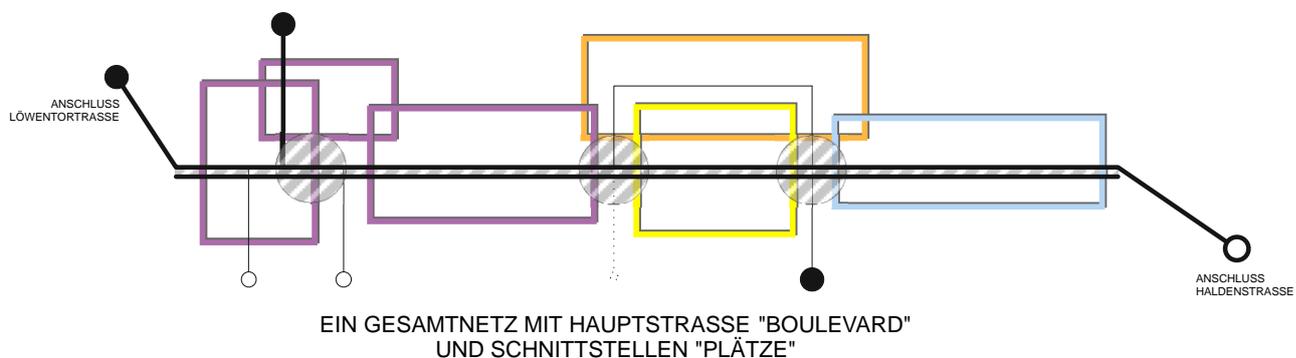
**IST**



**KANN**



**SOLL**



### 3.1.1 *IST*

Die vorherrschende Sackgassensituation hat die fehlende Vernetzung innerhalb des Gesamtstandortes zur Folge, wobei das östliche Quartier von einer Entwicklung abgehängt ist. Im westlichen Teil haben sich die einzelnen Nutzungsbausteine aufgrund einer vorhandenen Ringerschließung bereits vernetzt, im östlichen Teil ist dies durch weitere Sackgassen nicht möglich.

### 3.1.2 *KANN*

Durch den laut B-Plan möglichen Ringschluss im östlichen Teil wird eine interne Vernetzung stattfinden, gleichzeitig werden die beiden Netzstrukturen durch eine Öffnung des zwischen den beiden Netzen liegenden Geländes verbunden. Eine weitere Öffnung des Gebietes nach Norden kann durch die 2010 fertig gestellte Stadtbahnlinie U 12 und die neu entstehende Haltestelle in der Löwentorstraße erreicht werden.

### 3.1.3 *SOLL*

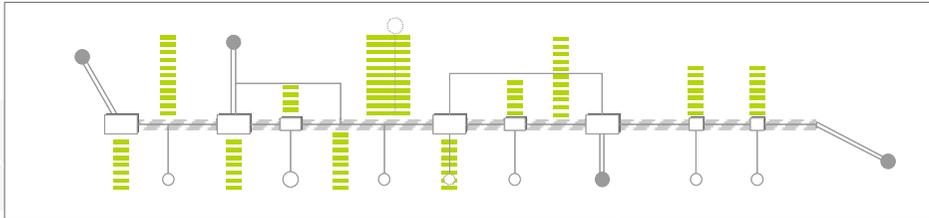
Ein Gesamtnetz entsteht und erhält ein Rückgrat durch Ausbildung eines Boulevards und Schnittstellen durch Plätze.

→ Für dieses verbindende Element kann von den kommunalen Grundstücken allerdings keine Initialzündung ausgehen. Um den Boulevard herzustellen und zu einem nachhaltigen Entwicklungsimpuls beizutragen, wird eine Investition der Stadt in den öffentlichen Raum notwendig sein.

Diese Vision wurde in einem städtebaulichen Strukturkonzept verankert, das als Rahmenplan für die zukünftige Entwicklung dienen kann. Übergeordnetes Ziel ist neben der Vernetzung innerhalb des Quartiers, das Aufzeigen neuer Anknüpfungspunkte an die Umgebung. Des Weiteren ist für die Umsetzung die Kooperationsbereitschaft der privaten Anrainer zwingend notwendig.

Das Rückgrat bildet dabei der ausgebaute Boulevard, an dessen Schnittstellen sich verschiedene Platzsituationen ausbilden. Neue Fußwegeverbindungen verknüpfen neu entstehende kleinere Plätze innerhalb des Gebietes.

Mit dem Konzept der grünen Fugen vernetzt sich der Standort mit der umgebenden Landschaft. Über eine Landschaftstreppe wird die geplante U-Bahnhaltestelle der U 12 an der Löwentorstraße in das Gebiet geführt. Dieser Strukturplan ist auf der nachfolgenden Seite dargestellt.



KONZEPT GRÜNE FUGEN



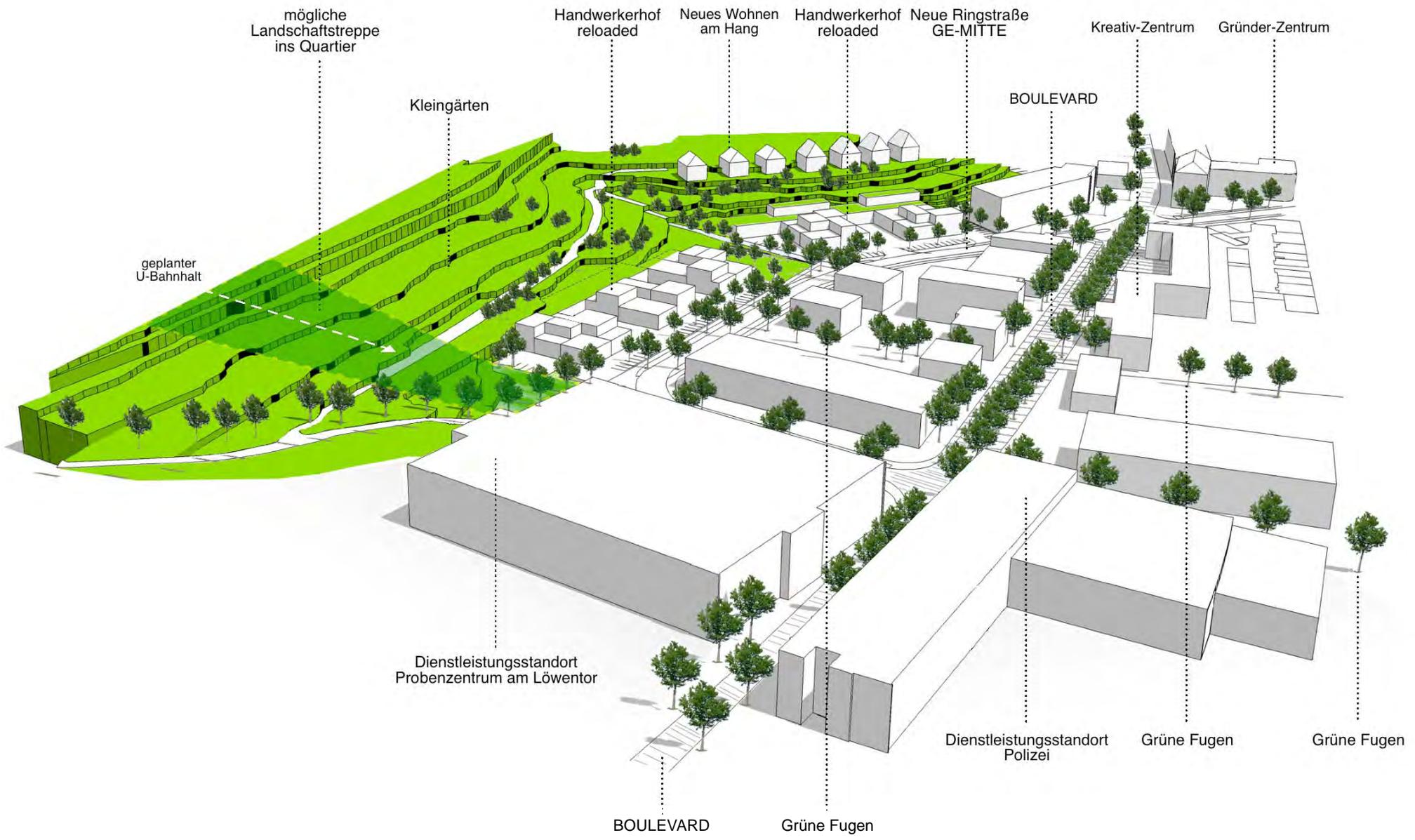
**STUTT GART "QUELLENSTRASSE"**  
**STRUKTURPLAN**  
**M 1:4000**

-  Grünflächen (BPlan, FNP)
-  Grün-/ Freiflächen (BPlan)
-  "Grüne Fugen" (Durchgrünung, Durchlüft)
-  "Landschaftstreppe" Öffnung nach Norden über Verknüpfung neuer Haltepunkt U-Bahn

-  Gebäudestruktur Bestand
-  Gebäudestruktur (Platzhalter) Planung
-  Gebietsprägende Gebäudestrukturen
-  Raumkanten

-  Hauptachse "Boulevard", Erschließung
-  Erschließungsstraßen
-  Haupt-/ Nebenanschluss Erschließung
-  mögl. Anschlüsse geplant, Erschließung
-  Fußwegeverbindung vorhanden/ geplant

-  Platzausbildung Kreuzungspunkte Schnittstellen im Gebiet
-  kleine Plätze, Aufenthalt, Gestaltung
-  Haltestellen U-Bahn (vorhanden/ geplant)



mögliche  
Landschaftstreppe  
ins Quartier

Handwerkerhof  
reloaded

Neues Wohnen  
am Hang

Handwerkerhof  
reloaded

Neue Ringstraße  
GE-MITTE

Kreativ-Zentrum

Gründer-Zentrum

Kleingärten

BOULEVARD

geplanter  
U-Bahnhalte

Dienstleistungsstandort  
Probenzentrum am Löwentor

Dienstleistungsstandort  
Polizei

Grüne Fugen

Grüne Fugen

BOULEVARD

Grüne Fugen

**STUTT GART "QUELLENSTRABE"**  
Szenario 3  
**HANDWERKER .reloaded.**  
PerspektivePerspektive\_Visualisierung Endzustand

W+P  
Stand: 16.08.2010

## 3.2 Nutzungsbausteine

### 3.2.1 Einzelhandel und Gebietsnahversorgung

Das Gesamtquartier befindet sich im aktuellen Einzelhandelskonzept außerhalb der ausgewiesenen Versorgungsbereiche. Das Gebiet verfügt derzeit über keine adäquate Nahversorgung, was vor allem von den Mietern des Wizemann-Areals bedauert wird. Ein weiterer Nachteil ist das Fehlen von gastronomischen Einrichtungen innerhalb des Gebietes. In der Vergangenheit gab es verschiedene Bemühungen, einen Biergarten innerhalb des Gebiets anzusiedeln, was allerdings an den Widerständen der Anwohner auf der „Lämmleshalde“ gescheitert ist.

Die Attraktivität des Gebietes für Einzelhandel ist durch verstärkte Anfragen an die Eigentümer im Gebiet belegt. Für die städtische Fläche ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich ausgeschlossen. Im Geltungsbereich des B-Plans „Im Schwenkrain 2004/025“ gilt ausnahmsweise die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die nur der Versorgung des Gewerbegebietes, insbesondere mit Lebensmitteln und Drogeriewaren dienen. Dies gilt nicht im Bereich der B-Pläne 1970/039 bzw. 2000/006.

Die LH Stuttgart prüft derzeit, ob in Teilbereichen des Gewerbegebietes nicht zentrenrelevanter, der Nahversorgung dienender Einzelhandel angesiedelt werden kann. Für die weitere, positive Entwicklung des Gesamtstandortes sind aus Sicht der Nutzer gastronomische Einrichtungen und die Gebietsnahversorgung bedeutend.

### 3.2.2 Rahmenplan Media-Prag

Im Jahr 2002 wurde die Rahmenplanung Media-Prag für das Gesamtquartier ausgearbeitet. Nach heutigem Stand wird dieses Label sowohl für den Gesamtstandort, als auch für die städtischen Flächen als nicht zukunftsfähig bewertet. Zwar gibt es auf dem Wizemann-Areal Mieter aus der Kreativbranche und in Teilen des DIBAG Grundstücks Vermietungen an städtische Theater, allerdings hat sich das Gesamtquartier zu heterogen entwickelt, um als Medienstandort zu firmieren. Hinzu kommt die fehlende Altbausubstanz, eine wesentliche Anforderung der Kreativbranche.

### 3.2.3 Büronutzung

Der Büroflächenmarkt in der Region Stuttgart gehört zu den größten Büroimmobilienmärkten Deutschlands. In der gesamten Region Stuttgart besteht ein Büroflä-

chenbestand von etwa 13 Mio. m<sup>2</sup> BGF<sup>1</sup>. Auf die LH Stuttgart inkl. Leinfelden-Echterdingen entfallen dabei alleine ca. 7,3 Mio. m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

Zwar konnte sich der Bürovermietungsmarkt in der Region Stuttgart nicht völlig von der Marktentwicklung anderer großer Dienstleistungszentren abkoppeln, jedoch erweist sich der Markt in der Region Stuttgart dennoch stabiler als in anderen Regionen. Die Leerstandsquote lag in der LH Stuttgart im Januar 2006 bei etwa 5,6 %, in Städten wie Frankfurt oder München wurden Leerstandsquoten von 10 % überschritten (= ca. 406.000 m<sup>2</sup>).

Investments zur Fremdvermietung sind überwiegend in der LH Stuttgart zu finden. Große Büroimmobilieninvestitionen zur Eigennutzung wurden und werden besonders häufig von Unternehmen der traditionell stark vertretenen Branchen, wie z. B. Automobilbau und Automobilzulieferung, Maschinenbau sowie Elektrotechnik getätigt (z. B. Daimler, Stihl, Trumpf). Jüngstes Beispiel für eine Eigennutzung ist die Planung der Energie Baden-Württemberg (EnBW) in Stuttgart-Fasanenhof, ein eigenes Bürozentrum zu entwickeln.

Die Mieten stehen weiter unter Druck und bleiben in der Tendenz weiter rückläufig. Dies betrifft insbesondere durchschnittliche Lagen und nicht mehr zeitgemäße Objekte. Die Spitzenmieten von 16,50 Euro/m<sup>2</sup> - 17,00 Euro/m<sup>2</sup> werden heute kaum noch bzw. nur noch in modernen Büroimmobilien in der City erzielt. In Stuttgart liegt die Miete für Büroimmobilien durchschnittlicher Qualität außerhalb der City i. d. R. zwischen 11,50 Euro/m<sup>2</sup> und 13,90 Euro/m<sup>2</sup>. Die besten Büroflächenumsätze erzielen die günstigsten Flächen (bis 10,00 Euro/m<sup>2</sup>).

In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsareal sind Büroflächen für verschiedenste Anforderungen frei vorhanden. Die Büroflächen weisen ein breites Spektrum an Standortlagen, Größen, Flächenzuschnitten und infrastrukturellen Eigenschaften auf. Weiterhin sind in Bad Cannstatt und in den angrenzenden Stadtbezirken eine Vielzahl kleinerer Einheiten im Bereich Büros und Praxen auf dem Markt.

Auch in der Planung befindliche Objekte sind zu berücksichtigen. Hier ist insbesondere das Großprojekt „Stuttgart 21“ zu nennen, bei dessen schrittweiser Realisierung moderne Büroflächen in großem Umfang in den Stadtbezirken Mitte und Nord entstehen werden.

### 3.2.4 Indoorspielplatz Standort „Quellenstraße“

Verschiedene Entwicklungen im Großraum Stuttgart zeigen eine verstärkte Nachfrage nach freizeitorientierten Nutzungen („Schlechtwetteralternativen“).

---

<sup>1</sup> Quelle: Wirtschaftsförderung Region Stuttgart, Gewerbeimmobilien in der Region Stuttgart, Büroimmobilien – aktuelle Projekte 2003.

<sup>2</sup> Quelle: Colliers, Bräutigam & Krämer GmbH & Co. KG, Stuttgart, Immobilienstandort Stuttgart – Der Büromarkt im Überblick, Januar 2006

Entsprechend des formulierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Vernetzung“ wurde ein Nutzungsbaustein untersucht, der an die im Umfeld der Fläche vorhandenen Freizeiteinrichtungen anknüpfen kann.

Eigene Recherchen ergaben, dass im Metropolenvergleich freizeitorientierte Sondernutzungen im Stadtgebiet unterrepräsentiert sind. Mit dem Nutzungsbaustein Indoorspielplatz soll auf der Fläche ein momentan marktgängiger Nutzungsbaustein entwickelt werden. Die Flächen in der „Quellenstraße“ eignen sich aus verschiedenen Gründen für eine solche Nutzung:

- Anknüpfungspunkte durch die Nähe zur Wilhelma und zum Rosensteinpark, gemeinsame Nutzung des Parkplatzes.
- Geländeversprung zur „Lämmleshalde“, dadurch nicht störende Integration der Halle.
- wenig Indoorspielplätze im Stadtgebiet im Metropolenvergleich.
- Verkauf an nur einen Investor.
- sehr gute und lange Einsehbarkeit der Flächen entlang der Pragstraße, die mit entsprechender Beschilderung und Werbemaßnahmen mitgenutzt werden könnten.



Abbildung 14: Vernetzung zu Naherholungseinrichtungen

Da es sich bei solchen Anlagen häufig um temporäre Modeerscheinungen handelt, sollte bei einer Realisierung von entsprechenden Angeboten auch die Möglichkeit einer späteren Umnutzbarkeit der Anlagen in Betracht gezogen werden.

### 3.2.5 Handwerkerhof reloaded

Die Handwerkerhöfe stellen in der Regel eine kostengünstige Sonderleistung dar, in denen sich verschiedenste kleinere Handwerksbetriebe entwickeln können. In Stuttgart ist der Bau solcher Höfe in der Vergangenheit eher zurückhaltend aufgenommen worden (vgl. Anfrage der CDU-Fraktion zum Flächenbedarf Handwerk 502/2008), dies liegt oftmals daran, dass dafür professionelle Projektentwicklung und Management notwendig ist.

Die Nachfrage nach geeigneten Flächen wird von folgenden Randbedingungen bestimmt:

- Die Stadt hat kaum mehr geeignete Flächen im Eigentum, die für Handwerk in Frage kommen.
- Mit Flächengrößen ab 1.000 m<sup>2</sup> sind die verfügbaren Grundstücke in Stuttgarter Gewerbegebieten oftmals zu groß für Handwerker.
- Handwerksbetriebe sind ortsgebunden und wenig flexibel. Oftmals werden geringflächige Betriebserweiterungsflächen benötigt.
- Nach Einschätzung der regionalen Wirtschaftsförderung wird meistens nach Bestandsobjekten gefragt.
- Die Flächen im Bestand sind oftmals nicht kurzfristig verfügbar, da die Grundstücke aufbereitet werden müssen (Altlastenproblematik, hohe Kosten für Planung / Gebäudeabbrüche).
- Handwerker sind in der Regel mit größeren Gewerbeflächen oftmals überfordert und benötigen einen professionellen Projektentwickler.
- Die von Handwerkern benötigten Flächenzuschnitte mit Größen zwischen 250 – 600 m<sup>2</sup> ließen sich auf den Flächen realisieren.

Die Handwerkerbefragung in Stuttgart ermittelte den Bedarf von insgesamt acht Hektar Gewerbeflächen, wobei hier berücksichtigt werden muss, dass viele Handwerksbetriebe keine Verlagerungsabsichten besitzen, sondern an ihrem Standort nach Erweiterungsflächen suchen.

In Gesprächen mit der Handwerkskammer Region Stuttgart und der Kreishandwerkerschaft Stuttgart konnte ein Bedarf an einem solchen Konzept eruiert werden. Allerdings ist die Umsetzung des „Berliner Modells“ in Stuttgart bereits in den 90er Jahren gescheitert. Die Idee der gemeinsam genutzten Verwaltung und Büros ließ sich nicht umsetzen. Deshalb sollte die Konzeption die Möglichkeit zur individuellen Bebauung durch einzelne Mieter oder Käufer vorsehen.

Besonders gute Voraussetzungen für die Umsetzung der flächensparenden Bauweise erfüllen dennoch Betriebe, die sich gegenseitig ergänzen und Synergien infolge ihrer Nachbarschaft zu anderen Unternehmen erwarten lassen. Aus diesem Grund sollte der Projektträger die Absicht verfolgen, die Betriebe so anzusiedeln, dass benachbarte Betriebe gleiche Märkte bzw. Zielgruppen gemeinsam bedienen können. Marktsegmentierung und Zielgruppenorientierung sind Elemente des einzelbetrieblichen Marketings, das auch für Handwerksbetriebe zunehmend an Bedeutung gewinnen wird. Insofern wird im Handwerkerhof „Quellenstraße“ mittelbar eine gute Marketinggrundlage für die dort ansässigen Unternehmen geschaffen.

Studien über die Stuttgarter Gewerbegebiete zeigen sehr heterogene Nutzergruppen in allen Gewerbegebieten, wobei es bisher kein Cluster regenerativer Energien gibt. In Bezug auf die oben beschriebenen Elemente der Marktsegmentierung, erscheint das Thema regenerative Energie allerdings mit hohen Synergiepotentialen (Engineering, Produktion, Handwerk) und als geeigneter Überbau für ein Konzept der Handwerkerhöfe reloaded.

### 3.3 Szenarien

#### 3.3.1 Allgemeiner Ansatz

- Variantenentwicklung gemäß B-Plan

Sämtliche Szenarien wurden gemäß dem B-Plan „Pragstraße / Im Schwenkrain“ entwickelt. Der Ausarbeitung der Varianten wurde die Ringschließung zugrunde gelegt, da diese im Sinne der Entwicklung des Gesamtgebiets wünschenswert ist.

- Modulare Entwicklung

Für die Konzeption von Nutzungsbausteinen wurde bei allen Varianten geprüft, ob eine Entwicklung ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der Flurstücke 814 - 817 möglich ist. Dabei sind die Bauabschnitte so gewählt, dass die Entwicklung der städtischen Parzellen um die Flurstücke herum möglich ist. Die Szenarien ermöglichen eine Entwicklung auch ohne die Mitwirkungsbereitschaft der zwischen den städtischen Flächen liegenden Eigentümer.

- Beachtung Grünverbindung

Die in Nord-Süd und West-Ost Richtung verlaufenden Grünzäsuren werden berücksichtigt.

- Wohnbebauung „Lämmleshalde“

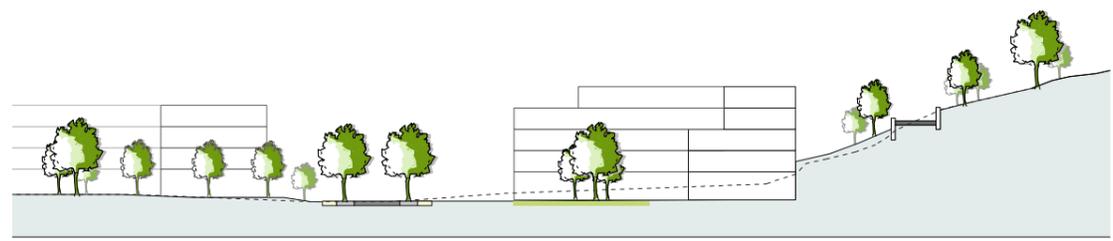
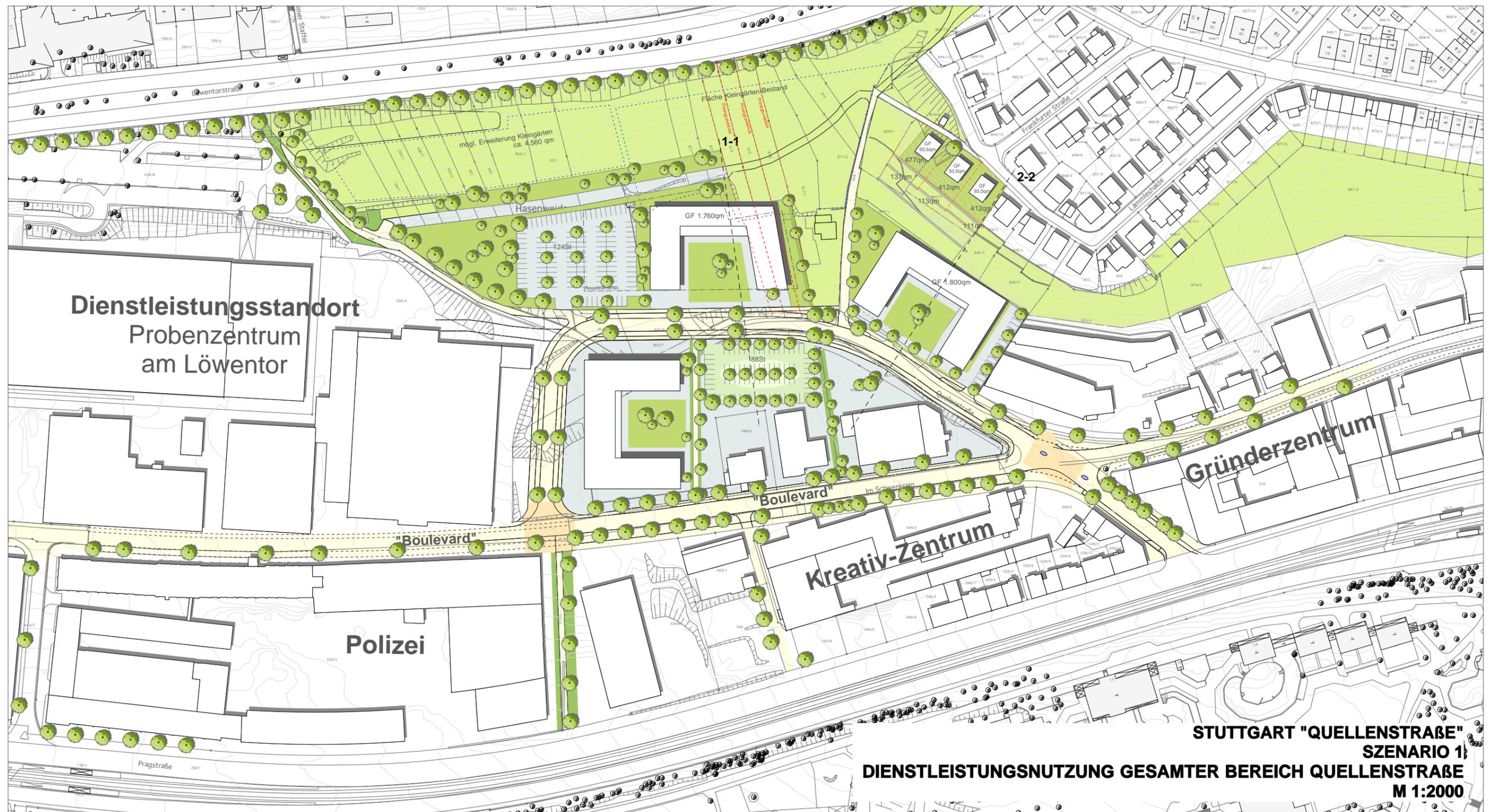
In allen Szenarien wird die Wohnbebauung auf der „Lämmleshalde“ fortgeführt.

### 3.3.2 Szenario 1 – Dienstleistungsnutzung

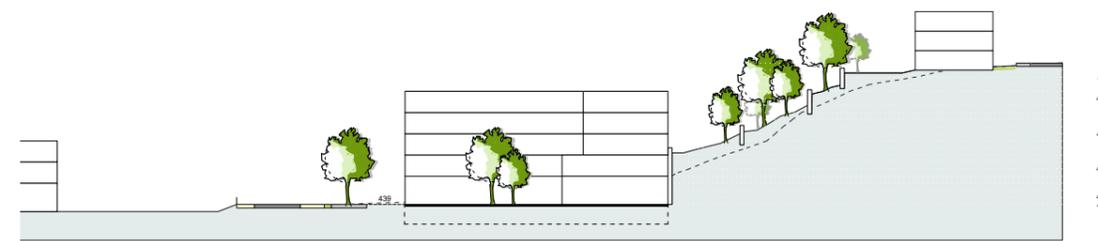
Vorrangnutzung in diesem Szenario sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Entsprechend den Anforderungen dieser Nutzungen werden architektonische Großformen gewählt und die Bausteine in U-Form platziert. Um die für einen Bürostandort notwendige Masse zu generieren, erfolgt ebenfalls eine Bebauung des heutigen Zapata Parkplatzes. Entsprechend den Bausteinen wäre dieses Szenario in ein bis drei Bauabschnitten entwickelbar.

Im Abgleich mit den Anforderungen eines Bürostandortes mit dem Standort „Quellenstraße“ wird deutlich, dass insbesondere die standortbezogenen Kriterien nicht bzw. nur z. T. erreicht werden können. Vor allem die fehlende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (v. a. Autobahn), die fehlenden Infrastruktureinrichtungen (Gastronomie etc.), aber auch die stadträumliche Solitärage im rückwärtigen Gebietsbereich stellen ungünstige Standortrahmenbedingungen zur Etablierung von Büroflächen dar.

Somit ist festzuhalten, dass für die Etablierung eines Büroflächenstandortes in der vorgesehenen Dimension am Planstandort sowohl vor dem Hintergrund der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation als auch auf Basis der spezifischen Standorteigenschaften kaum Potenzial vorhanden ist. In Bezug auf kleinere und mittlere Büroflächeneinheiten, welche von privaten Dienstleistern nachgefragt werden, ist neben den erwähnten standortspezifischen Rahmenbedingungen v. a. auch das aktuell verfügbare Büroflächenangebot in Bad Cannstatt und den angrenzenden Stadtbezirken relevant. Hier ist insbesondere auf die bislang freistehenden Büroflächen im Cannstatter Carré in einem Umfang von ca. 13.000 m<sup>2</sup> hinzuweisen, so dass auch für diese Nutzer aktuell Büroflächen in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsareal zur Verfügung stehen. Eine Darstellung wird im folgenden Plan gezeigt:



SCHEMASCHNITT 1-1 M1:500



SCHEMASCHNITT 2-2 M1:500

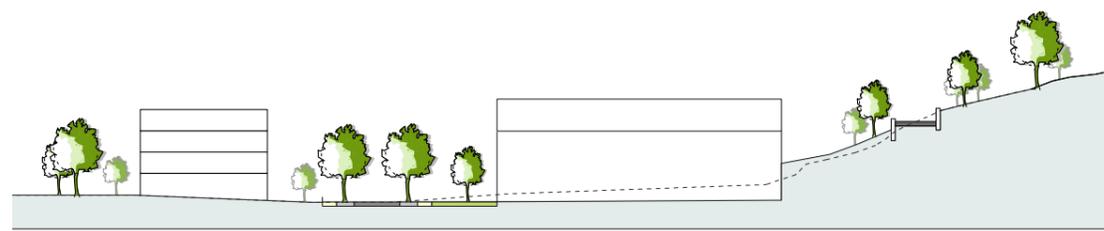
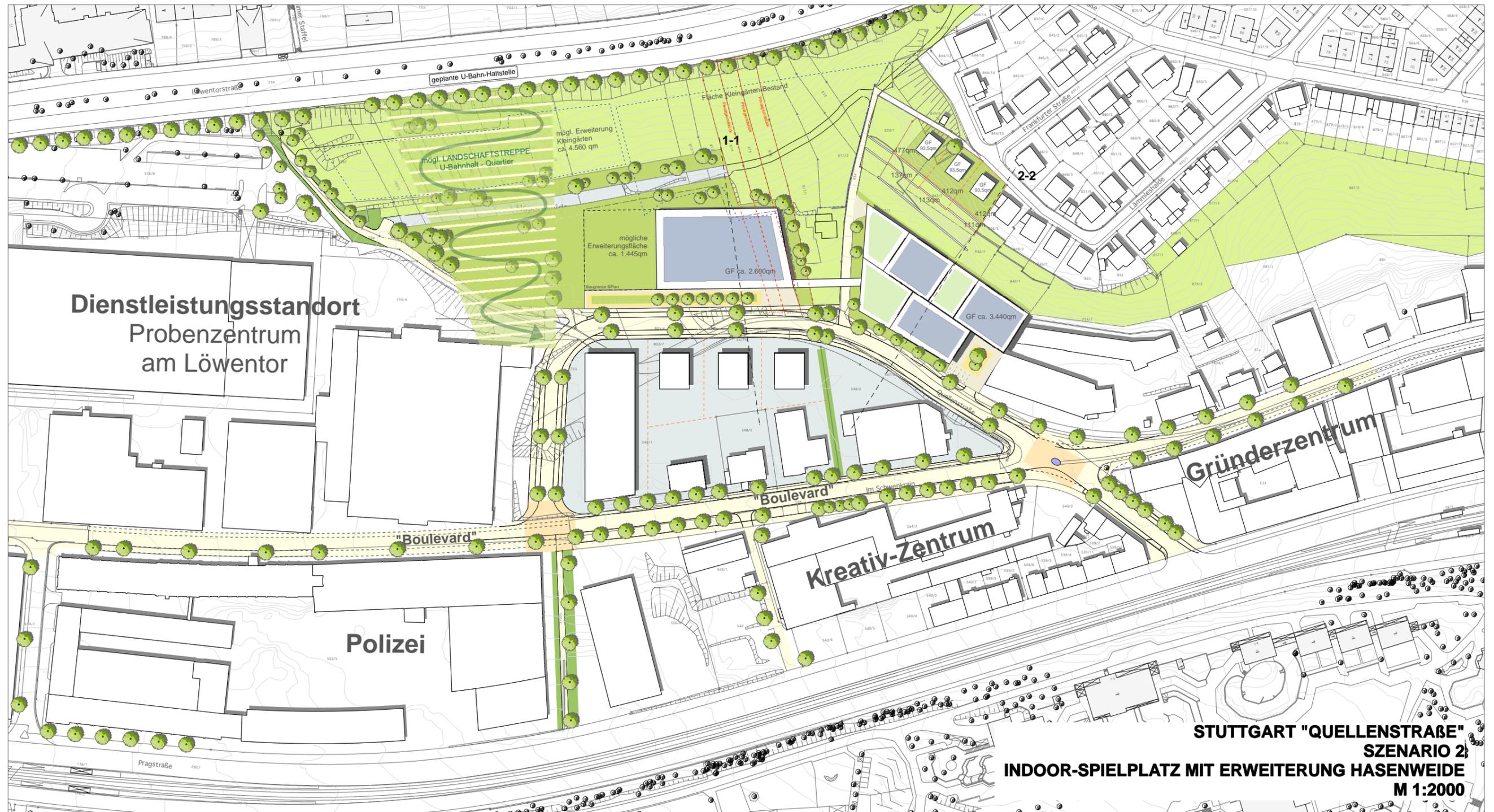
### 3.3.3 Szenario 2 – Indoorspielplatz (siehe Plan)

Die Solitärnutzung Indoorspielplatz wird in einer Halle auf dem ehemaligen Epple-Areal untergebracht. Aufgrund des Höhenversatzes ist diese dort „versteckt“. Mit einer Grundfläche von 3.440 m<sup>2</sup> ist mit der ersten Variante eine „Halle light“ möglich, die Flächen der „Hasenweiden“ werden zur Errichtung der notwendigen Stellplätze benötigt. Im Innenbereich werden beispielsweise Rennrodelbahnen, Ballpool, Eishockeytische, Kletterlabyrinth mit Riesenrutsche, Mega Trampoline, Riesenkrokodile und Vulkane untergebracht. Die Konzeption mit verschiedenen Ebenen lässt die Ergänzung um gastronomische Einrichtung zu.

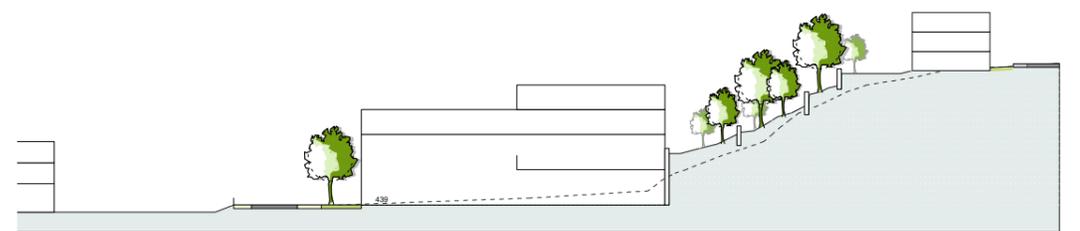
Bei eventuellem Erweiterungsbedarf, bzw. einer größeren Ausrichtung wäre zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze eine Erweiterung auf den Zapata-Parkplatz notwendig. Diese Entwicklung könnte in einem Zug durch einen Investor errichtet werden.

Problematisch ist der Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung zu werten. Zumal der Hauptbesuchsverkehr an Wochenenden abgewickelt werden müsste. Es ist zu beachten, dass trotz der momentan guten Marktlage für eine solche Nutzung diese Variante als eine weniger Nachhaltige zu werten ist, da sich im Freizeitbereich die Trends sehr schnell ändern können.

Eine mögliche Bebauung des Szenarios 2 wird im folgenden Plan visualisiert:



SCHEMASCHNITT 1-1 M1:500



SCHEMASCHNITT 2-2 M1:500

### 3.3.4 Szenario 3 – Handwerkerhof reloaded (siehe Plan)

Szenario 3 reiht entlang der „Quellenstraße“ modular kombinierbare Einheiten für Handwerker auf. Diese sind so konzipiert, dass je nach Größe des Betriebes und Nachfrage verschieden große Hallen angeboten werden können und eine größtmögliche Flexibilität gewährleistet wird. Das Raumkonzept sieht hierfür Lagerhallen mit einer Größe kleiner 60 m<sup>2</sup>, mittlere Gewerbehallen mit einer Größe ab 200 m<sup>2</sup> und Produktionshallen ab 300 m<sup>2</sup> vor.

Die Parkierung der Handwerker ist auf den Grundstücken und Besucherstellplätze entlang der öffentlichen Straße vorgesehen.

Die Ausrichtung der Einheiten erlaubt die Umfahrung der Hallen, um die An- und Ablieferung gewährleisten zu können. Die ausreichende Belichtung wird über Öffnungen in der Fassade und über Dachbelichtung sicher gestellt. Um eine Integration auch im Hinblick auf die höher gelegene Wohnbebauung zu gewährleisten, könnten die Dächer begrünt werden.

Im Hinblick auf eine gemeinsame Nutzung durch Betriebe aus der Branche regenerativer Energien bietet das Konzept die Möglichkeit zur Präsentation von Produkten und Materialien (Solarpanels, neue Fensterlösungen etc.).

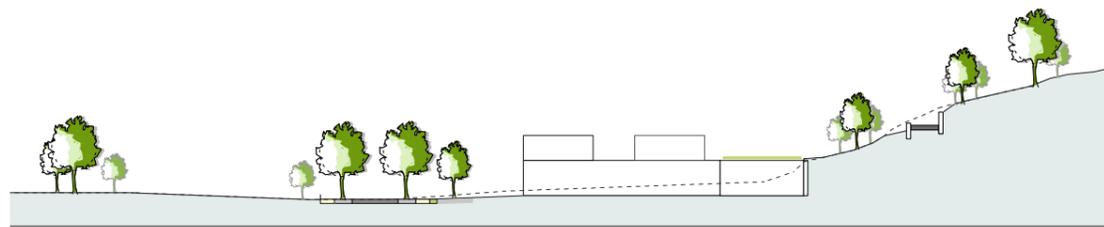
Szenario 3 schlägt im Fall des laut B-Plan möglichen Ausbaus des Erschließungsrings eine ergänzende Bebauung auf den zentral gelegenen Flächen der Firma Wizemann vor. Zum Erhalt der baurechtlich notwendigen Stellplätze Wizemann bietet sich ggf. der Bau eines Parkhauses im Westen, gegenüber der DIBAG-Halle an.

In jedem Fall sollte zeitgleich mit der Ertüchtigung „Quellenstraße“, zugunsten einer künftigen „Adresse Quellenstraße“, eine Neugestaltung der Kreuzung Glocken- / Quellenstraße erfolgen.

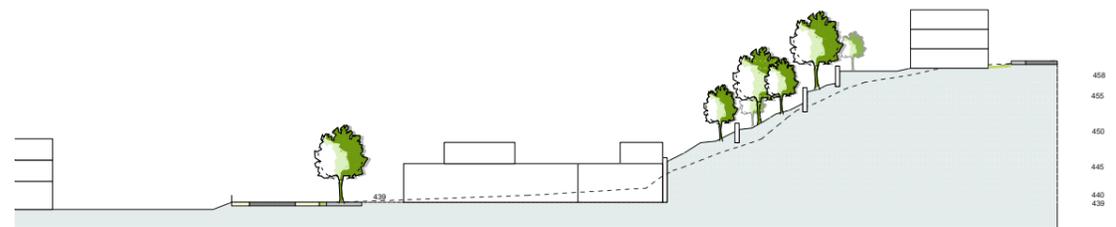
In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurde sich abschließend auf folgende Szenarienreihenfolge fokussiert:

- 1) Handwerkerhof reloaded
- 2) Indoorspielplatz
- 3) Dienstleistungsstandort (verworfen)

Einer vertiefenden Betrachtung wurde das Szenario Handwerkerhof reloaded unterzogen, mit der Zielsetzung ein für die Verwaltung kommunizierbares Konzept zu entwickeln. Neben der wirtschaftlichen Betrachtung wurde das Konzept auf mögliche Nutzergruppen und Umsetzungsmöglichkeiten vertieft.

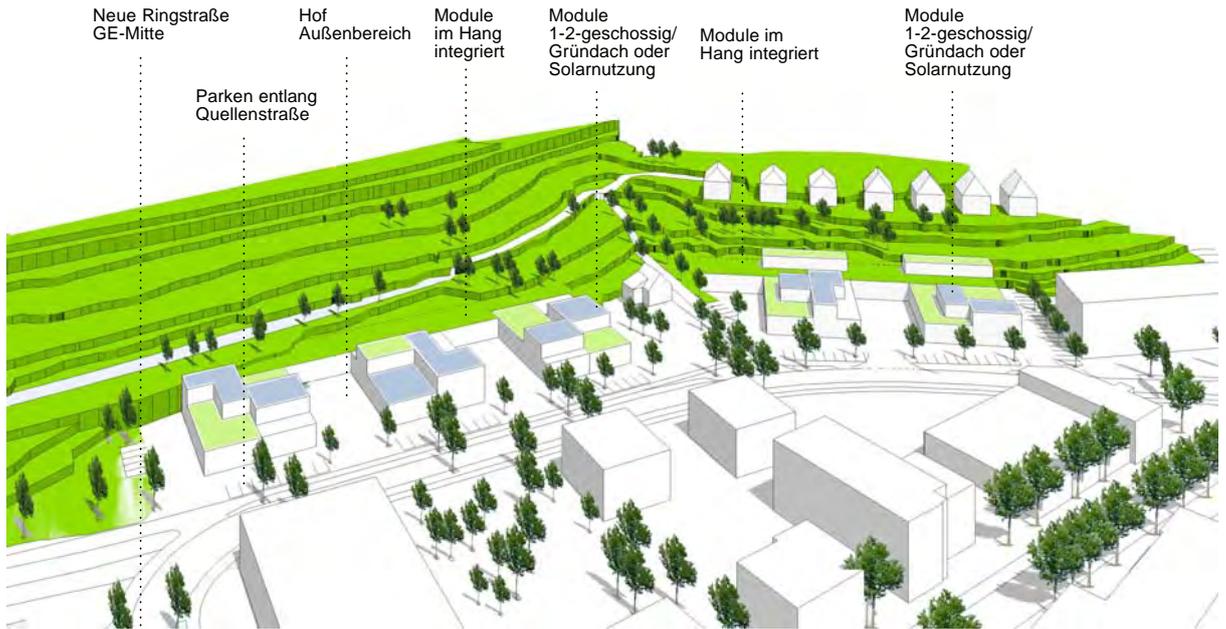


SCHEMASCHNITT 1-1 M1:500



SCHEMASCHNITT 2-2 M1:500

# Perspektive mit Bestandsgebäude



# Perspektive ohne Bestandsgebäude

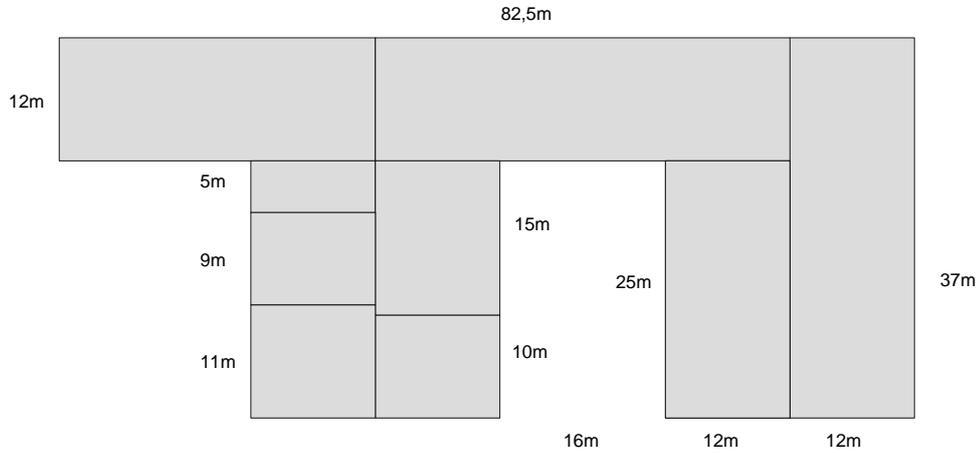


# Modulare Grundrissgestaltung Zelle / Boxen

## Grundrisse

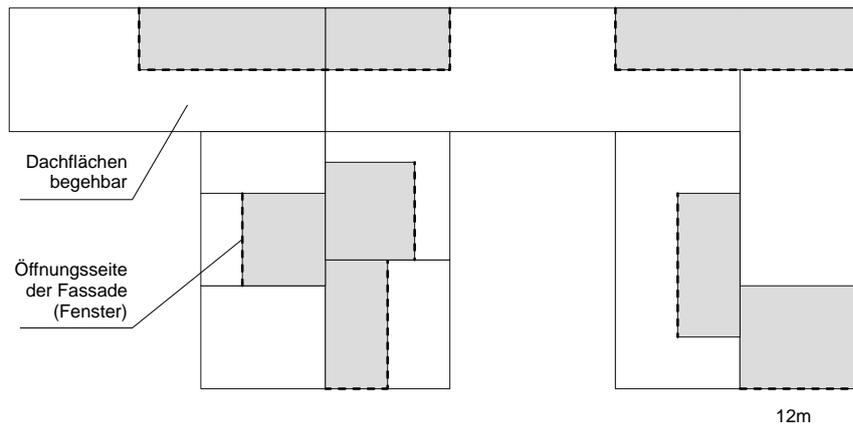
### Erdgeschoss

Halle/ Büro/ eigene Sanitärebereiche



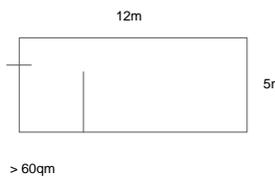
### 1. Obergeschoss

Aufbau Bürozeile/ -box, Aufenthaltsräume/ Lager/ Versorgung z.B.

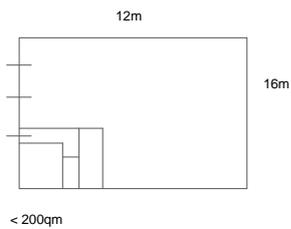


## Zellentypen

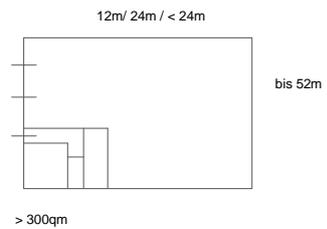
Die Kleinste im Programm  
**Lagerhalle**



mittlere Größe  
**Gewerhalle**



**Produktionshalle**



**STUTTGART "QUELLENSTRASSE"**  
Szenario 3  
HANDWERKER.reloaded.  
Module

W+P  
Stand: 16.08.2010

## 4 Überlegungen zur Vermarktung

### 4.1 Gebietsname

Als eine der ersten Maßnahmen sollte für die städtischen Flächen eine Namensänderung erfolgen. Der Begriff „Öl-Epple“ sollte – ausdrücklich auch innerhalb der Verwaltung – möglichst nicht mehr verwendet werden. Durch den Begriff „Quellenstraße“ ist dieser Schritt bereits erfolgt.

Für die Vermarktungsbemühungen sollte die „Altlastenfreiheit“ und nicht notwendige Risikoübernahme eines potenziellen Investors kommuniziert werden. Aufgrund des erfolgten Rückbaus eignet sich die östliche Fläche als Bauabschnitt Nummer eins.

### 4.2 Informieren und neugierig machen

Im Rahmen der Entwicklung des Makrostandortes bestünde durch den im September startenden Spielbetrieb des Improvisationstheaters die Möglichkeit, gemeinsam mit den privaten Anrainern auf die Veränderung und den Wandel des Standortes aufmerksam zu machen. Die dann zunehmende Anzahl an Besuchern sollte durch die Ansiedlung von gastronomischen Einrichtungen im Quartier gehalten werden. Eine Öffnung des Gebiets über den Boulevard würde das Interesse der Besucher am Gebiet steigern.

### 4.3 Kontakt fördern

Hilfreich für die Selbstwahrnehmung des Gebiets, aber auch für die Außenwahrnehmung durch den Stadtbezirk wäre es, wenn im Gebiet Infrastruktureinrichtungen angesiedelt werden könnten, die für den ganzen Stadtbezirk von Bedeutung sind (Theater, Handwerker mit Angeboten aus einer Hand etc.). Dies führt zu einem intensiveren Kontakt und Austausch und so auf der einen Seite zum Abbau von alten Bildern gegenüber dem Standort, auf der anderen Seite zum Bewusstsein als Stadtteil gebraucht zu werden.

### 4.4 Standortmarketing aus Sicht der großen Anrainer

Wizemann-Areal: Aus Sicht der Betreiber des Areals sind verstärkte Marketingmaßnahmen für das Gebiet eher zweitrangig. Die Adresse Wizemann-Areal ist bei potenziellen Mietern bekannt, Räume werden über einen Spezialmakler vermietet. Das Areal profitierte auch von der Ansiedlung des Clubs Zapata als Magnet („Dort, wo das Zapata ist“).

DIBAG AG: Die DIBAG AG bemängelt, dass für das Gebiet noch kein Standortmarketing betrieben wurde und signalisierte im Experteninterview gesteigertes Interesse an einer Vermarktung des Standorts. Hier könnte gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung ein Konzept erarbeitet werden.

Denkbar wäre im nächsten Schritt eine Vermarktung der einzelnen Anbieter unter ein Dach zu stellen. Beispielsweise zur Ansprache möglicher Handwerker, die sich auf der Fläche ansiedeln wollen, für Suchende aus der Kreativbranche im Wizemann-Areal oder Kundenansprache der Weinhandlung.

#### **4.5 Analyse möglicher Investoren / Nutzer für die städtischen Flächen**

Aus den geführten Gesprächen ließ sich eine klare Zustimmung für die Vorzugsvariante Handwerkerhof seitens der Stadt, der „großen Anrainer“, als auch der Kreishandwerkerschaft erkennen.

Die DIBAG AG hält ein eigenes Engagement für denkbar. In diesem Konzept würden die Gewerbeeinheiten im Bestand der DIBAG verbleiben und an die Handwerker vermietet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Nachfrage bei der Kreishandwerkerschaft ein Großteil der Stuttgarter Handwerksbetriebe Eigentum bevorzugt. Allerdings wäre mit dieser Variante die Entwicklung aus einer Hand gewährleistet.

Eine zweite Variante ist eine Entwicklung durch den Zusammenschluss mehrerer Handwerksbetriebe. Hier würde eine Ansprache der Nutzergruppen über die Medien der Kreishandwerkerschaft erfolgen und potentiellen Interessenten die Flächen vorgestellt. Damit ist aus Sicht der Stadt zwar ein gewisser Mehraufwand verbunden, allerdings unterstützt man damit die lokalen Handwerker bei der Eigentumbildung.

#### **4.6 Bauabschnitte**

Aus Gründen der Verfügbarkeit ergeben sich die auf der Abbildung 18 Szenario 3 (Seite 33) dargestellten Bauabschnitte. Um eine zeitlich gezielte Vermarktung betreiben und somit die Kosten der Zwischenfinanzierung so gering wie möglich halten zu können, ist es zwingend notwendig, diejenigen Flächen, die eine schnelle Vermarktung versprechen, zuerst zu entwickeln und zu veräußern. Hierbei sind zum einen die Verfügbarkeit als erschlossenes Bauland sowie die Vermarktungspotenziale (vorhandene Nachfrage) für die vorgesehene Nutzung zu beachten.

Die Konzeption der Gewerbehöfe erlaubt eine modulare Entwicklung auch ohne Kooperation der zwischen den städtischen Flächen liegenden Eigentümer. Es wird empfohlen, die Fläche des ehemaligen Epple-Areals zuerst zu entwickeln, da diese schon komplett freigeräumt ist. Als möglicher Zeitraum für eine Entwicklung des 1. Abschnittes erscheint Ende 2013 realistisch. Über die Fläche „Hasenweiden“ werden bis zur weiteren Vermarktung Pächterlöse erzielt und ab 2014 weitere Handwerkerhöfe entwickelt.

## 5 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

### 5.1 Ausgaben

#### 5.1.1 Kosten für den Grundstückserwerb

Berücksichtigt sind hier die Kosten, die zum Erwerb der Flächen Epple und „Hasenweiden“ entstanden sind. Die Kennwerte basieren auf den Angaben des Amtes für Liegenschaften und Wohnen. Nicht berücksichtigt ist evtl. anfallender Grunderwerb zur Herstellung der Ringerschließung.

#### 5.1.2 Kosten zur Vorbereitung für die weitere bauliche Nutzung

Die weiteren Kosten für die Planung wurden nach überschlägiger Berechnung anfallender Honorare nach HOAI geschätzt. Einbezogen sind etwaige Kosten, die zur Erkundung des westlichen Teils der Fläche „Hasenweiden“ und Untersuchungen zu Gründungsaufwendungen und Baugrubensicherung anfallen werden. Nach Einstufung des Amtes für Umweltschutz besteht aktuell kein akuter Handlungsbedarf, allerdings wird empfohlen, die bestehenden Kenntnislücken durch die Nutzung der Flächen für Autowracks und Baustellenabfälle zu schließen. Für die geplante Nachnutzung ist keine Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

#### 5.1.3 Kosten für Rückbau Gebäude und Altlastensanierung

Nicht in die Kalkulation eingestellt sind die im Flächenstatus vermerkten Kosten für Rückbau der Gebäude und Altlastensanierung des ehemaligen Epple-Areals. Diese Kosten fielen für die Landeshauptstadt Stuttgart zur damaligen zwingend notwendigen Sanierung der Altlastenverunreinigung an. Bis Ende 2007 fielen hier für das Freiräumen und die Altlastenbeseitigung insgesamt 4,3 Mio. Euro an.

#### 5.1.4 Kosten für Grundwasserhaltung

Zur Sicherung der verbliebenen Restkontaminationen ist der Betrieb einer Abstromsicherung notwendig, die seit 2006 wieder aufgenommen wurde und noch bis voraussichtlich 2020 notwendig sein wird. Nach Auskunft des Tiefbauamtes fallen für diese Sicherungsmaßnahme jährliche Betriebs- und Analytikskosten in Höhe von rund 25.000,00 Euro an. Es wird davon ausgegangen, dass die Kosten der GWS bis zum Ende bei der LH Stuttgart verbleiben werden. Diese Position ist kumuliert in die Berechnung eingestellt.

#### 5.1.5 Kosten für Erschließung

Zur besseren Erschließung des Gebietes, bzw. der Umsetzung des Bebauungsplanes im Schwenkrain ist eine Investition von der LH Stuttgart in den öffentlichen Raum notwendig. Zur Berechnung der Kosten wurde auf die Flächenbilanz von Wick + Partner zurückgegriffen. Aus der Erfahrung diverser Sanierungsgebiete wird ein Kostenansatz von 150,00 Euro/m<sup>2</sup> angenommen. Zum im B-Plan dargestellten Ring-

schluss ist ein Erwerb privater Flächen erforderlich (westliche Nord-Süd-Verbindung Quellenstraße – Glockenstraße). Diese Kosten sind in der Aufstellung nicht erfasst.

Die mögliche Erhebung von Erschließungsbeiträgen bei den bestehenden Anrainern für den Ausbau bestehender Straßen ist, soweit diese bereits beitragsveranlagt sind, gemäß BauGB nicht möglich. Gesondert zu prüfen wäre die Abgabepflichtigkeit im Bereich der neu hinzukommenden Straßenabschnitte (Nord-Süd-Verbindung Quellenstraße – Glockenstraße), bezogen auf die dort entstehenden Eigentumsverhältnisse.

Zur Umsetzung der zeichnerisch als Endausbaustufe dargestellten Ringerschließung gemäß dem B-Plan „Im Schwenkrain“ entstehen Kosten in Höhe von rund 1,82 Mio. Euro. Der Ringschluss wäre im Fall der Variante „Indoorspielplatz“ aufgrund des zu erwartenden Publikumsverkehrs notwendig.

Eine Umsetzung der Ringerschließung ist für die Entwicklung des Handwerkerhofs unter Vermarktungsgesichtspunkten wünschenswert, rein ablauftechnisch aber nicht zwingend erforderlich. Hier wären konform mit den Vorgaben des B-Plans „Im Schwenkrain“ ein adäquater Ausbau der bestehenden „Quellenstraße“ sowie eines Wendehammers in einer ersten Ausbaustufe möglich. Die dafür notwendige Dimensionierung und Ausbaustufe sind gesondert zu prüfen. Grob geschätzt fallen für diese erste Ausbaustufe 600.000,00 - 900.000,00 Euro an.

## 5.2 Einnahmen

### 5.2.1 Laufende Einnahmen der städtischen Grundstücke

Durch die Verpachtung der Teilflächen „Hasenweiden“ entstehen nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften und Wohnen jährliche Einnahmen von 36.578,00 Euro. Davon abzuziehen sind Ausgaben für Grundsteuer und Niederschlagswasser, wodurch ein jährlicher Saldo von 25.628,00 Euro entsteht. Die laufenden Einnahmen wurden für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von 2008 an gemäß der angenommenen und empfohlenen Entwicklung der Bauabschnitte errechnet. Gemäß den ökonomisch betrachteten Szenarien Indoorspielplatz, Handwerkerhöfen und einem unterstellten „Liegen lassen“ der Fläche ergibt sich folgende Staffelung der Einnahmensituation für die Fläche „Hasenweiden“:

Indoorspielplatz: Abverkauf der Flächen „Hasenweiden“ und Epple im Jahr 2011/2012. Berücksichtigte Einnahmen 2008 – 2011 rund 102.500,00 Euro.

Handwerkerhöfe: Entwicklung des ersten Bauabschnitts auf der freigeräumten Fläche Epple-Areal bis Ende 2013, dann Beginn der Entwicklung des 2. Bauabschnitts ab 2014 auf der Fläche „Hasenweiden“. Berücksichtigte Einnahmen 2008 – 2013 rund 153.800,00 Euro.

Brachfläche: Bei einer ausbleibenden Entwicklung belaufen sich die Einnahmen im Betrachtungszeitraum 2008 – 2016 auf rund 230.780,00 Euro auf Basis der heutigen Pachtverträge.

Die Summen sind ebenfalls kumuliert in die Berechnung eingestellt.

### 5.2.2 Einnahmen aus Flächenverkäufen

Auf Basis der erarbeiteten Rahmenpläne wird von vermarktbarem Nettowohnbauand von insgesamt 2.140 m<sup>2</sup> ausgegangen. Kalkuliert wird mit einem Abschlag von 50 % auf die lt. Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen 470,00 Euro/m<sup>2</sup>, aufgrund der gründungstechnischen Problematik im Bereich „Lämmleshalde“ und dem daraus resultierenden Grundstücksmangels. Der Abschlag entspricht den bisherigen Angeboten diverser Bauträger an das Amt für Liegenschaften und Wohnen. Anhand konkreter Planungen ermittelte das Tiefbauamt zuletzt im Januar 2010 gründungstechnische Mehrkosten für die städtischen Flächen entlang der „Lämmleshalde“ (Grobkalkulation bereits 2008). Diese sind – da in dem Abschlag auf den Bodenwert schon berücksichtigt – durch einen privaten Investor zu tragen, damit Teil einer Investorenrechnung im konkreten Fall und in der vorliegenden Studie nicht erfasst.

Optimierungspotenzial für private Investoren ergibt sich ggf. in der Ausführungsplanung und in der nochmaligen Diskussion der Vorgaben des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung. Hier wäre in der Gesamtabwägung der städtischen Interessen, das Zusammenspiel städtebaulicher Entwicklungsziele mit berechtigten Vermarktungsinteressen erneut zu klären.

Nach Abschlag von 50 % ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 235,00 Euro/m<sup>2</sup>. Der Bereich „Lämmleshalde“ sollte bei einer Entwicklung des gesamten Grundstücks allerdings nicht isoliert betrachtet werden.

Für die gemäß Rahmenplan zukünftig gewerblich nutzbaren Flächen wird gemäß Bodenrichtwertkarte ein Grundstückswert von 260,00 Euro/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Allerdings wird auch hier ein Abschlag von 25 % aufgrund der laufenden Grundwasserhaltung und der Vornutzung berücksichtigt und ein Grundstückspreis von 195,00 Euro/m<sup>2</sup> angenommen. Gemäß der Rahmenplanung ergeben sich vermarktbare Gewerbeflächen von insgesamt 16.360 m<sup>2</sup>.

**Quellenstraße Stuttgart****Wirtschaftlichkeitsbetrachtung - Zusammenschau (statisch)**

<b>Entwurf:</b>	Indoorspielplatz Variante 2	Handwerkerhöfe Variante 3	Brachfläche C
<b>Ausgaben</b>			
Kaufpreis	2.600.000 €	2.600.000 €	2.600.000 €
Planung (pauschal)	50.000 €	50.000 €	0 €
Rückbau Gebäude + Altlastensanierung*1			
lfd. Kosten Grundwasserhaltung (kumuliert)	350.700 €	350.700 €	350.700 €
Herstellung Ausbaustufe Ringerschließung (ohne etwaige Erschließungsbeiträge der Anrainer)*2	1.821.000 €	1.821.000 €	0 €
Summe Kosten	4.821.700 €	4.821.700 €	2.950.700 €
abzüglich Förderung COBRAMAN	30.000 €	30.000 €	30.000 €
<b>verbleibende Kosten</b>	<b>4.791.700 €</b>	<b>4.791.700 €</b>	<b>2.920.700 €</b>
<b>Einnahmen</b>			
lfd. Einnahmen Hasenweide*3	102.500 €	153.800 €	230.700 €
Wohnen	500.000 €	500.000 €	0 €
Mischnutzung	0 €	0 €	0 €
Gewerbe	3.200.000 €	3.200.000 €	0 €
<b>Summe Erlöse</b>	<b>3.800.000 €</b>	<b>3.850.000 €</b>	<b>230.700 €</b>
<b>Saldo</b>	<b>-990.000 €</b>	<b>-940.000 €</b>	<b>-2.690.000 €</b>

\*1 Die zur notwendigen Altlastensanierung angefallenen Kosten von rund 4,3 Mio. € sind nicht berücksichtigt

\*2 für eine erste Ausbaustufe Erschließungsstich "Quellenstraße" und Wendehammer fallen grob geschätzt 600.000 - 900.000 € an

\*3 Verschiedene Veräußerungszeitpunkte, je nach Bauabschnittsbildung (vgl. 5.2.1)

**Tabelle 3: Vergleichende Kosten- / Erlösübersicht**

Da die LH Stuttgart in der Pflicht war, die Altlastensanierung am Epple-Areal zu übernehmen, ist die Entwicklung des Gesamtareals „Quellenstraße“ defizitär vorbelastet. Weitere Kosten entstanden durch den getätigten Grunderwerb. In der Gesamtschau ist eine rentierliche Entwicklung daher objektiv kaum gegeben.

Lässt man diese arealimmanenten Hypotheken unberücksichtigt, da es sich zumindest im Fall der Sanierung um unumgängliche und dem Gemeinwohl zugute kommende Investitionen handelt, zeigt sich ein anderes Bild:

Im Vergleich mit der Belassung des Status-Quo kann die LH Stuttgart bezogen auf die bereits erfolgten Ausgaben mit verhältnismäßig geringen Investitionen für die erste Ausbaustufe der Erschließung das Gebiet über die Umsetzung der favorisierten Variante Handwerkerhof vermarkten und sowohl langfristig finanziell als auch in der gesamtstädtischen Betrachtung einen Mehrwert durch die Darstellung neuer Angebote generieren.

## 6 Weiteres Vorgehen

- Entscheidung für ein Konzept

Auf Basis der vorliegenden Studie wird empfohlen, sich verwaltungsintern auf ein Konzept zu verständigen, um möglichst zeitnah mit der Umsetzung beginnen zu können und die im Gebiet vorhandenen Impulse aufgreifen zu können.

- Gründung eines interdisziplinären Projektteams

Gründung eines interdisziplinären Projektteams, das die Umsetzung und Vermarktung des Standortes verfolgt. Insbesondere die Kommunikation mit der Kreishandwerkerschaft und potentiellen Nutzern wird voraussichtlich einen hohen Beratungs- und Abstimmungsaufwand erfordern.

- Gespräch mit den großen Anrainern

Zur Perspektive des Gesamtstandortes sollten vertiefende Gespräche mit den großen Anrainern DIBAG AG und Wizemann-Areal gesucht werden.

- Ausarbeitung eines Vermarktungskonzeptes

Aufbauend auf dem städtebaulichen Strukturplan und den aufgezeigten Ansätzen sollte in Abstimmung mit den großen Anrainern ein Vermarktungskonzept entwickelt werden und die Stärken des Standortes gemeinsam kommuniziert werden.

- Betreuung der Umsetzung durch die Flächenentwicklungsmanager

Für die Entwicklung des Gesamtstandortes empfiehlt sich analog zu einem Gebietsmanagement die Weiterbetreuung durch die Flächenentwicklungsmanager, auch um zukünftige Brachen zu vermeiden.

- Bedarf und Anforderungen über Kreishandwerkskammer vertiefen

In Abstimmung mit der Kreishandwerkerschaft sollte das vorgelegte Konzept vertieft und Umsetzungswege eingeschlagen werden.

- Vertiefende Untersuchungen

Die Kenntnislücken im Bereich der zwischen den kommunalen Flächen liegenden Flurstücken und auf der „Hasenweiden“ bezüglich etwaiger Bodenbelastungen sollten umgehend geschlossen werden, um erst dann etwaigen Flächentausch zu verhandeln.

- Prüfung von weiteren Fördermöglichkeiten

Für die Gebietsentwicklung sollte die Prüfung der Akquisition von weiteren Fördermitteln geprüft werden (z. B. Stadtumbau West).