

# COBRAMAN



Manager Coordinating Brownfield  
Redevelopment Activities

CENTRAL EUROPE Project 1CE014P4 COBRAMAN

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

## Marketing Study Area Quellenstraße Developing a vision for Cannstatt Site

**WP No. 5**  
**Output No. 5.3.3**

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 | Actions

The City of Stuttgart commissioned Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) with the development of an external Marketing Study for Area Quellenstraße on March 10<sup>th</sup> 2010.

### Schedule

The tender included a clear timeframe for the study:

1 <sup>st</sup> workshop	Kick-Off-Meeting	Feb. 04 <sup>th</sup> 2010
2 <sup>nd</sup> workshop	Presentation of first ideas & discussion	May 07 <sup>th</sup> 2010
3 <sup>rd</sup> workshop	Presentation 1 <sup>st</sup> draft of final version study	July 5 <sup>th</sup> 2010
4 <sup>th</sup> workshop	Municipal internal discussion of final version	July 16 <sup>th</sup> 2010.

---

### Choosing a development option, creative municipal workshop (May 2010)

The development option for Area Quellenstraße was officially chosen in the second workshop, which was attended by WHS, planners (Wick + Partner) and members of all relevant municipal departments (Department for Real Estates and Housing, Department of Urban Planning and Renewal, Office for Economic Development).

WHS first explained the results of a site analysis, including a rough Brownfield SWOT, then focussed on the potentials of the surrounding quarters of the municipal Area Quellenstraße. WHS developed according to existing planning law the vision of a common boulevard connecting different parts of the quarters. This new spine of the quarters shall be developed and supported by the adjoining neighbours / private owners.

Then WHS introduced three alternatives for a future development of the municipal site Quellenstraße:

- Option 1: Office Buildings
- Option 2: Indoor-Playground
- Option 3: "Craftsmen Centre Reloaded"

When discussing the ideas, the participants agreed to focus further on Option 3 for the following reasons:

- Industrial / commercial areas are declining, at the same time a vivid market for such areas exists.
- Similar models failed in the past – a new approach is possible.
- Sustainable uses, different owners / users guaranteeing a vivid quarters.
- Appropriateness in context: Small scale units, flexible uses.

Option 1 was refused because of competitive offers nearby; option 2 includes a fixation on one operator and his successful business.

---

### Finalisation of Study and development of a vision (July 2010)

Until the 3<sup>rd</sup> workshop WHS deepened the planning for Craftsmen Centre 2.0., talked to neighbours to communicate the municipal ideas and did first financial calculations. In July 2010 WHS delivered the final version of the marketing study with concrete conclusions how to continue in a successful development.

In the 4<sup>th</sup> workshop on July 16<sup>th</sup> 2010 municipal participants internally agreed to pursue actively the direction of the marketing study and to enforce an implementation.

## September 2010

In September 2010 Mayors and Leaders of the involved departments were informed by the responsible Brownfield Managers and gave a positive feed-back. Further suggestions of these municipal representatives are to be added to the study.

---

### Upcoming Steps (Road Map)

Step	Action	Timeframe	Status
1	Internal clarification with mayors; agreement on implementation. Communication of planning to relevant target groups (representatives of local craftsmen).	till 12/2010	started
2	Presentation to public in COBRAMAN Annual Meeting	22.11.2010	in preparation
3	political decision making (Councils)	01-03 / 2011	upcoming
4	Start marketing campaign Output 5.3.4.	04 / 2011 - 11 / 2011	upcoming
5	contact to at least two developers for anchor projects	09 / 2011	upcoming
6	applications for building permission and sale of plots	beginning 2012	upcoming

## EU-Projekt COBRAMAN

**Immobilienwirtschaftliche Entwicklungs- und Marketingstrategie für den Standort Quellenstraße im Gewerbegebiet Pragstraße, Stuttgart Bad Cannstatt**

**Zwischenpräsentation | Freitag, 07. Mai 2010**

---

**Ort: LH Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Raum 102**

**Zeit: 13:30 – 15:30 Uhr**

---

1. Kurzzusammenfassung Ziele der Studie (LHS)
2. Vorstellung Herangehensweise + erste Ideen (WHS + Wick + Partner)
3. Diskussion
4. Übergabe ergänzende Informationen
5. Ausblick und weiteres Vorgehen
6. Sonstiges
7. Nächster Termin:

Präsentation Vorabzug Endfassung  
Montag, 05. Juli 2010, 13:30 – 15:30 Uhr  
Amt für Liegenschaften und Wohnen | Raum 102

Besprechung	Kurzprotokoll	
<b>am 07.05.2010</b>	<b>Anwesend:</b>	
Ort: AfLW Raum 102	<b>WHS</b>  <b>Wick + Partner</b>  <b>OB/82</b> <b>61-2</b> <b>23 AL</b> <b>23-2.1</b>	Frau Hanisch Herr Großmann Herr Haag Frau Brummack Herr Rentschler Herr Schmid Herr Zügel Frau Zinz

## Immobilienwirtschaftliche Entwicklungs- und Marketingstrategie für den Standort Quellenstraße

### Zwischenpräsentation der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

F. Zinz stellt die Zielsetzungen der LHS für die Studie nochmals kurz vor. Anschließend präsentiert Herr Großmann (WHS) die Ergebnisse der Standortanalyse. Das Gesamtgebiet Pragstraße gliedert sich in verschiedene Zonen:

- \_ GE-West: Dienstleistungsstandort am Löwentor, großflächige Strukturen mit Ausläufer Landespolizeidirektion, Projektentwicklungen + Neubauten
- \_ GE-Zentral: Umnutzungsstandort Quellenstraße = städtische Flächen ehem. Epple + Hasenweiden, kleinteilige Nutzungen, Stagnation
- \_ GE-Ost = Kreativdienste Wizemann-Areal und Altgewerbestandort Foxboro (früher Eckart) bis Mahle, Umwandlungsbereiche (neue Nutzungen in alten Strukturen).

Die WHS entwickelt die Vision eines Boulevards, der alle drei Zonen qualitativ voll verknüpft. An den Schnittstellen sollen Plätze entstehen („Gesamtnetz“). Eine Leitidee für das Gesamtquartier lässt sich nach Meinung der WHS nicht von extern entwickeln. Der Boulevard soll sich im Zuge seines Ausbaus zum Identitätsstifter für das Gesamtquartier entwickeln und von den Eigentümern mit getragen werden.

Die für den Standort Quellenstraße entwickelten Ansätze sind aufgrund der abseitigen Lage nicht als Impulsgeber für das Gesamtquartier zu sehen. Vielmehr gehen WHS und Wick + Partner von einer Addition zu bestehenden Strukturen aus. Der Boulevard soll dazu beitragen, die Neuansiedlung im Bereiche Quellenstraße weiter nach vorne an die Pragstraße zu bringen.

Herr Haag (Wick + Partner) erläutert die verschiedenen Planungsvarianten für die städtischen Flächen Quellenstraße, die auf Grundlage der bestehenden B-Pläne entwickelt wurden.

Als zentrales Manko stellt sich die „fehlende Mitte“ des Makrostandorts Quellenstraße im Bereich der aktuell durch Wizemann als Parkplatz genutzten Fläche dar.

**Variante 1: Büro- und Dienstleistungsnutzung:**

Nutzung ist zu hinterfragen, starke Konkurrenz im Gebiet Pragstraße und angrenzend (Heilbronner Straße). Boulevard = Rückgrat, die „Mitte“ (Wizemann-Parkplatz) markiert ein Gebäude und ein gemeinsamer Grünbereich als Angebot an die Beschäftigten. Verschiedene Bebauungsvarianten (Blockstrukturen, U-förmige Kubaturen, alternativ Riegelbebauung).

Die im B-Plan vorgesehene Ringerschließung ist in der Variante umgesetzt.

**Variante 2: Nutzung „Indoor-Spielplatz“**

Die WHS hat eine Marktanalyse durchgeführt. Indoorspielplätze gibt es in der Region Stuttgart, in der Kernstadt fehlt ein solches Angebot bisher. In Ergänzung zur Wilhelma scheint ein Indoor-Spielplatz, vergleichbar dem Sensopolis in Böblingen für das Areal Quellenstraße als Nutzung möglich, Synergien nicht ausgeschlossen. Eine solche Anlage könnte z. B. auf dem ehem. Epple-Areal errichtet werden, auf dem Areal Hasenweiden die Parkierung erfolgen.

**Variante 3: „Handwerkerhof 2.0“**

Ein Handwerkerhof, inhaltlich hinterlegt mit dem Zukunftsthema regenerative Energien, ist nach Aussage der WHS gut vorstellbar. Ausgehend vom ursprünglichen Kernthema „Energieerzeugung“, das auch den Altstandort Epple prägte, kann über eine solche Ansiedlung das Thema neu interpretiert und aufgegriffen werden. Mögliche Ausrichtung: Handwerk + Beratung + Energie.

In modularer Bauweise könnten zunächst auf dem ehem. Epple-Areal, später in einem zweiten BA auf dem Areal Hasenweiden Cluster entstehen, die eine gewerbliche Ansiedlung für Mittelständler beinhalten.

Die Anwesenden diskutieren die drei Varianten.

- Variante 1 scheint aufgrund der skizzierten starken Konkurrenz im Bürosegment nicht verfolgenswert.
- Variante 2 (Indoorspielplatz) erscheint zunächst als Ansatz interessant, birgt aber die Gefahr der Bindung an einen Betreiber und dessen Erfolgsmodell. Fragen wirft auch die Parkierung mit integrierter Energieerzeugung (Solardächer) auf. Die in der Berechnung unterstellte höhere Rentabilität für die Stadt im Verkaufsfall wird kritisch beurteilt.
- Variante 3 (Handwerkerhof) wird aus folgenden Gründen favorisiert:
  - \_ Gewerbeangebote rückläufig und politisch gewollt
  - \_ Anläufe zum Handwerkerhof nach Berliner Vorbild scheiterten in der Vergangenheit. Ein neues, für Stuttgart angemessenes Modell wurde bisher nicht entwickelt, könnte am Standort Quellenstraße erprobt werden („Reihenhäuser“ für Handwerker, eigene Parzelle in übergeordneter Struktur, weg vom „kommunardischen Ansatz“).
  - \_ Nachhaltiger Nutzungsansatz, Sicherung Arbeitsplätze.
  - \_ Angemessenheit im Rahmen der Gesamtsituation: Kleinteilige Einheiten möglich, flexibles Eingehen auf den Markt.

Es ist klar, dass Variante 3 weitere Überzeugungsarbeit bedingt (Kreishandwerkerschaft), der Stadt somit mehr Aufwand verursacht, trotzdem scheint der LHS diese Variante am besten geeignet um auf die bestehenden Rahmenbedingungen zu reagieren.

Variante 2 soll inhaltlich im Sinne einer möglichen Lösung „Plan B“ noch weiter untersucht werden, Fokus trotzdem klar auf Variante 3.

Die WHS wird sich im weiteren Verlauf der Studie mit der Begrifflichkeit des „Handwerkerhofs“ auseinandersetzen: Dieser impliziert eine starke „Gemeinschaft“, die aber auf die in Stuttgart vorhandene Zielgruppe eher abschreckend wirkt.

In der weiteren Bearbeitung werden die aktuell privaten Grundstücke der Quellenstraße (ET Schiedt & Chmaissani) von einer Neubebauung ausgenommen. Die „leere Mitte“ (Parkplatz Wizemann) hingegen, wird als künftiger 3. BA (u.U. auch durch die aktuellen Eigentümer zu entwickeln) modular als Bebauungsvorschlag skizziert.

Die WHS wird die Ergebnisse der Besprechung jetzt in Eigentümergegespräche tragen und hier ein Feed-Back einholen. Daran anknüpfend wird die Marketingstrategie in einer Variante entwickelt, eine vertiefende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erstellt.

Aufgestellt, 10.05.2010, Regine Zinz

Verteiler:

- \_ Besprechungsteilnehmer der LHS
- \_ F. Fischer, 23-2.1
- \_ Dr. Ertel, et environment and technology

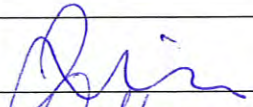
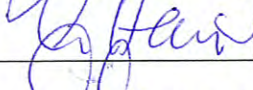
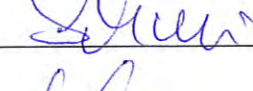
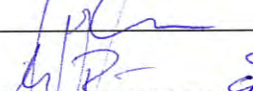
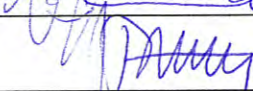
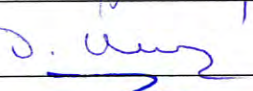




**Areal Quellenstraße**  
**Zwischenpräsentation immobilienwirtschaftliche Entwicklungs- und**  
**Marketingstrategie Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**

07. Mai 2010 | 13:30-15:30 Uhr

Amt für Liegenschaften und Wohnen, Raum 103

**Teilnehmerliste**

Organisation / Amt	Name	Unterschrift
AFLW	ZINE	
WHS	Hanisch	
ASS	Schmid	
WHS	Großmann	
W+P	Braunmack	
wick + partner	Karl HATH	
OB/82	Dieter Reintschler	
23	Zügel	



## EU-Projekt COBRAMAN

**Immobilienwirtschaftliche Entwicklungs- und Marketingstrategie für den Standort Quellenstraße im Gewerbegebiet Pragstraße, Stuttgart Bad Cannstatt**

**Zwischenpräsentation | Montag, 05. Juli 2010**

---

**Ort: LH Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Raum 102**

**Zeit: 13:30 – 15:30 Uhr**

---

1. Vorstellung der WHS Weiterentwicklung der Studie
2. Diskussion
3. Feed Back für die Endfassung der Studie
4. Nächster Termin:

Präsentation Endfassung  
Freitag, 16. Juli 2010, 13:30 – 15:30 Uhr  
Amt für Liegenschaften und Wohnen | Raum 102

Besprechung	Kurzprotokoll	
<b>am 05.07.2010</b>	<b>Anwesend:</b>	
Ort: AfLW Raum 102	<b>WHS</b>  <b>Wick + Partner</b>  <b>36-3</b> <b>61-2</b> <b>23 AL</b> <b>23-2.1</b> <b>23-2.1</b> <b>23-2.3</b> <b>23-1</b>	Frau Hanisch Herr Großmann Herr Haag Frau Brummack Herr Schweiker Herr Schmid Herr Zügel Frau Zinz Frau Fischer Frau Zeleny Frau Gunzenhäußer

## Immobilienwirtschaftliche Entwicklungs- und Marketingstrategie für den Standort Quellenstraße

### Präsentation Vorabzug Endfassung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Herr Großmann stellt die auf Grundlage des Abstimmungsgesprächs am 07. Mai 2010 weiterentwickelten Planungen vor.

Die Idee eines die Einzelbereiche des Gesamtquartiers verbindenden Boulevards wurde weiterentwickelt und in Gesprächen mit den „großen“ Eigentümern im Quartier vorgestellt (DIBAG und Wizemann). Ebenso stellte die WHS in diesen Gesprächen die Überlegungen für die städtischen Grundstücke Quellenstraße vor (Konzept Handwerkerhof). Nach Einschätzung der Schlüsseleigentümer ist der Standort im Wandel, die heterogenen Nutzungen werden als Stärke gesehen. Bemängelt wird das Defizit an gastronomischen Einrichtungen und einer Gebietsnahversorgung.

In Gesprächen mit Vertretern der Kreishandwerkerschaft und der Handwerkskammer der Region Stuttgart versuchte die WHS eine Markteinschätzung für einen möglichen Handwerkerhof zu erhalten sowie die Realisierungschancen auszuloten.

In der weiteren Planung schärfte die WHS das Profil des Handwerkerhofs als möglicher Cluster für regenerative Energien, ein in Stuttgart bisher nicht vorhandenes Angebot. Die Gebäude wurden im Hinblick auf eine modulare Aufteilung vertieft untersucht. Es können Typen zwischen 60 m<sup>2</sup> bis über 300 m<sup>2</sup> vergeben werden.

Für die Vermarktung zeichnen sich zwei mögliche Wege ab.

Die DIBAG signalisierte im Gespräch mit der WHS, dass sie sich eine Projektentwicklung vorstellen könnte, gefolgt von einer Vermietung an Nutzer („Alles aus einer Hand.“). Nach Erfahrungen der Wirtschaftsförderung will das Handwerk in Stuttgart aber ins Eigentum.

Alternativ könnte eine Eigentümersuche über die Kreishandwerkskammer erfolgen, was aber zusätzlichen Organisationsaufwand erfordert. Allerdings bietet dieses Vorgehen die Möglichkeit, ein Pilotprojekt zu initiieren.

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zeichnet sich bisher keine rentierliche Entwicklung des Standorts ab, da die getätigten Investitionen (Sanierungskosten und zusätzlicher Grunderwerb Hasenweiden) extrem zu Buche schlagen. Kontrovers diskutiert wird die Umsetzung der laut B-Plan möglichen Ringerschließung. Eine Umlegung der Erschließungskosten auf die Anrainer wird seitens der WHS kritisch eingestuft. Vertreter der LHS geben zu bedenken, dass diese Kosten kaum auf die städtischen Grundstücke alleine abgewälzt werden können.

Die WHS empfiehlt für das weitere Vorgehen, sich für ein Vermarktungskonzept zu entscheiden, dann eine Entwicklung in Bauabschnitten anzustreben. Grundsätzlich gilt es die vorhandenen Impulse aus den Eigentümergesprächen zu kanalisieren und für die städtischen Entwicklungsziele zu nutzen.

Aufgestellt, 08.07.2010, Regine Zinz

Verteiler:

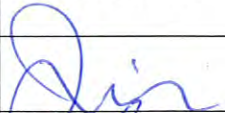

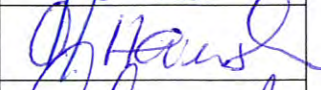


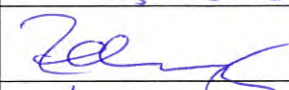


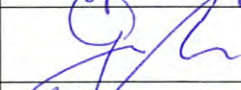


- \_ Besprechungsteilnehmer der LHS
- \_ F. Fischer, 23-2.1
- \_ Dr. Ertel, et environment and technology

**Areal Quellenstraße  
 Präsentation Vorabzug immobilienwirtschaftliche Entwicklungs- und  
 Marketingstrategie Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**

05. Juli 2010 | 13:30-15:30 Uhr

Amt für Liegenschaften und Wohnen, Raum 102

**Teilnehmerliste**

Organisation / Amt	Name	Unterschrift
APLD	Zirz	
WÜSTENROT	Gröppelmann	
WHS	HANSCHE	
ASS	SCHMID	
23	Fischer	
23-2.3	Zeleny	
WICK+PARTNER	BRUNNACK	
~	HAAS	
23-1	Gunzenhäuser	
36-3	SCHWEIKER	
23	Zügel	

## EU-Projekt COBRAMAN

**Immobilienwirtschaftliche Entwicklungs- und Marketingstrategie für den Standort Quellenstraße im Gewerbegebiet Pragstraße, Stuttgart Bad Cannstatt**

**Verwaltungsinterne Abschlussrunde | Freitag, 16. Juli 2010**

---

**Ort: LH Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Raum 102**

**Zeit: 13:30 – 15:30 Uhr**

---

1. Kurzvorstellung Ergebnisse der WHS (F. Zinz)
2. Diskussion
3. Sammlung korrekturbedürftiger Punkte
4. Festlegung weiteres Vorgehen / Umgang mit den Projektergebnissen (H. Zügel)
  - \_ Vorschlag: Einbringung in Jour-Fixe am 26.07.2010 (WFB / OB/82, STU)
  - \_ Wer informiert wen bis zum diesem Termin?
  - \_ Welche zentralen Botschaften können wir weitergeben?
  - \_ Wer meldet an?
  - \_ weiterführende Aktivitäten COBRAMAN-Team
  - \_ eventuelle Folgebeauftragungen in COBRAMAN
  - \_ Zeitplanung
5. Sonstiges

<b>Besprechung</b>	<b>Protokoll</b>			
<b>am 16.07.2010</b>	<b>Anwesend:</b>			
Ort: AfLW   Raum 102	<b>OB/82</b> <b>61-6</b> <b>61-6</b> <b>61-2</b> <b>36-3</b> <b>23 AL</b> <b>23-2.1</b> <b>23-2.1</b>	Herr Rentschler Herr Sonntag Frau Kolb-Ruthardt Herr Schmid Herr Schweiker Herr Zügel Frau Fischer Frau Zinz		
<b>Immobilienwirtschaftliche Entwicklungs- und Marketingstrategie für den Standort Quellenstraße</b>  <b>Verwaltungsinternes Abschlussgespräch</b>		<b>Erledigung</b>		
		<table border="1"> <tr> <td>wer?</td> <td>bis wann?</td> </tr> </table>	wer?	bis wann?
wer?	bis wann?			
Der vorläufige Abschlussbericht der WHS mit Stand vom 13.07.2010 wurde den Anwesenden im Vorfeld der Besprechung mit der Bitte um Durchsicht zugesandt. Ziel des Abstimmungstermins ist die ämter- und abteilungsübergreifende Verständigung bezüglich des weiteren Vorgehens mit den Ergebnissen der Studie. Ebenfalls werden erforderliche Korrekturen für die Endfassung des WHS-Berichts erhoben.  F. Zinz stellt die Ergebnisse der WHS-Studie nochmals in gestraffter Form vor: Die im Zwischentermin am 07.05.2010 favorisierte Variante eines „Handwerkerhofs reloaded“ wurde von der WHS weiterentwickelt, die erforderlichen Gespräche mit den benachbarten „großen“ Anrainern geführt. Die WHS stellte die überarbeitete Fassung am 05.07.2010 vor, im Nachgang übersandte die WHS den Vorabzug Endbericht (Stand 13.07.2010). Die korrekturbedürftigen Punkte liegen als Anlage diesem Protokoll bei.  <b>Weiteres Vorgehen</b> Die Anwesenden sind sich einig, dass das Konzept des Handwerkerhofs seitens der LHS weiterverfolgt werden sollte, da auch das Interesse der Kreishandwerkerschaft an dem Konzept bereits geweckt werden konnte. Herr Rentschler wird daher der „Stuttgarter Stiftung für Wissenschaft und Religion“, welche die Errichtung eines kulturell-religiösen Zentrums am Standort Quellenstraße beabsichtigte, zunächst absagen, da seitens der Stadt				



<b>Immobilienwirtschaftliche Entwicklungs- und Marketingstrategie für den Standort Quellenstraße</b>  <b>Verwaltungsinternes Abschlussgespräch</b>	Erledigung	
	wer?	bis wann?
<p>andere Überlegungen im Vordergrund stehen.</p> <p>Herr Zügel bekräftigt die Position des AfLW, das Projekt auf Grundlage der WHS-Studie auf den Weg zu bringen und verwaltungsintern weiter zu kommunizieren. Hierbei seien die planerischen Aspekte in den Vordergrund zu stellen.</p> <p>Die Botschaften der Studie lassen sich wie folgt zusammenfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ neue qualitätvolle Planung vorhanden; ein zukunftsfähiges, nachhaltig robustes Grundkonzept mit Nutzungen, die seitens der LHS bisher nicht vollumfänglich angeboten werden konnten.</li> <li>_ Die Neuplanung kann voraussichtlich ohne B-Plan-Änderungen umgesetzt werden. Die Lärmthematik ist im Baugesuchsverfahren zu klären. Die Vorgaben des FNP werden eingehalten.</li> <li>_ Eine Entwicklung in Bauabschnitten ist gesichert, ein Zukauf privater Flächen ist zunächst nicht erforderlich, im Zuge der Verwirklichung des Gesamtkonzepts aber wünschenswert.</li> <li>_ Mit dem Konzept kann die LHS kurzfristig an die Kreishandwerkerschaft / Handwerkskammer des Verbands Region Stuttgart herantreten und in Gespräche gehen.</li> <li>_ Mit der Realisierung des Rosensteintunnels wird das Gesamtgebiet besser zugänglich = Mehrwert für Eigentümer und Nutzer.</li> </ul> <p>Die Anwesenden kommen überein, die WHS-Studie im Jour-Fixe im September einzubringen (WFB, OB/82, STU). 23 wird zum Jour-Fixe anmelden.</p> <p>Nach Überarbeitung der Studie durch die WHS werden F. Zinz und H. Schmid Herrn Dr. Kron im Rahmen der regelmäßigen COBRAMAN-Rücksprachen informieren.</p> <p>Herr BM Hahn wird in einem zweiten Schritt gemeinsam mit 61-6 über die Ergebnisse der WHS-Studie und den Projektfortschritt COBRAMAN informiert.</p>	<p>23</p> <p>F. Zinz H. Schmid</p> <p>FEM + 61-6</p>	<p>August</p> <p>August</p>



<b>Immobilienwirtschaftliche Entwicklungs- und Marketingstrategie für den Standort Quellenstraße</b>  <b>Verwaltungsinternes Abschlussgespräch</b>	Erledigung	
	wer?	bis wann?
<p>Nach der Vorstellung im Jour-Fixe wird das COBRAMAN-Team gemeinsam mit OB/82 auf die Kreishandwerkerschaft zugehen um die Bedarfe qualitativ und quantitativ nochmals zu erfassen.</p>	H. Rentschler F. Zinz	Ende September nach JF
<p><b>Erforderliche Änderungen / Ergänzungen</b></p> <p>F. Zinz und H. Schmid werden mit der WHS (F. Hanisch und H. Großmann) einen separaten Termin in kleiner Runde vereinbaren und offene Fragen sowie die erforderlichen Änderungen / Ergänzungen klären.</p>	F. Zinz H. Schmid	KW 31
<p>H. Rentschler schlägt vor, die 4,3 Mio € Rückbau Gebäude und Altlastensanierung im Rechenmodell nicht zu veranschlagen, besser als Fußnote zu vermerken. Die Summe sei bereits bezahlt, aus Sicht von OB/82 aufgrund der zu erwartenden Unrentierlichkeit ein Posten, der nur extrem negativ zu Buche schlägt, aber nicht mehr rückgängig gemacht werden kann.</p> <p>Die Anwesenden stimmen dieser Lesart zu. Bzgl. des Rechenmodells (Veranschlagung der 4,3 Mio € ja oder nein) konnte beim Treffen aber keine endgültige Vereinbarung getroffen werden. (Zu klären 23-intern).</p>	23 AL F. Zinz	erledigt
<p>[Anmerkung: Die 4,3 Mio € sollen nach Festlegung durch Herrn Zügel im Nachgang der Besprechung als Fußnote ausgewiesen werden.]</p>		

Aufgestellt, 20.07.2010, Regine Zinz | Ergänzt 30.07.2010

Verteiler:

- \_ Teilnehmer der Besprechung
- \_ F. Kickbusch, F. Zeleny, 23

## **Feed-Back der einzelnen Verwaltungseinheiten zum bisherigen Stand des Abschlussberichts (13.07.2010)**

### **Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung**

1. Die Vorzüge und Perspektiven, die sich aus der Umsetzung des Rosensteintunnels für das Gesamtquartier sind zu wenig ausformuliert. Die bessere Anbindung ab 2017 wäre als Zukunftsperspektive nochmals deutlich herauszustellen.
2. Gleiches gilt für die Straßenbahnlinie U12, die 2012 den Betrieb aufnimmt.
3. Parkraumkonzeption Zapata ist im Zuge von Neuplanungen zu beachten: Bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze müssen auch künftig bereitgehalten werden. Dies könnte in der WHS-Planung integriert werden (westlicher Riegel auf Zapata-Parkplatz = Parkhaus).
4. Zu 5.1.2. / Seite 36: Ein neuer B-Plan ist nicht erforderlich. Der aktuelle Nutzungskatalog umfasst gewerbliche Nutzungen, der B-Plan von 1970 wurde auf die BauNVO 1990 umgestellt. Auswirkungen auf Finanzierung sind zu prüfen.
5. Zu 3.2.1. Einzelhandel und Gebietsnahversorgung / 2. Absatz / 3. Satz: 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, hier GE gemäß §8 BauNVO.
6. Die praktische Umsetzbarkeit des Boulevards wird speziell im Bereich hinter der Landespolizeidirektion bezweifelt. Aufgrund des engen Straßenquerschnitts wird eine Begrünung des öffentlichen Raums nicht möglich sein, die Mitwirkung der angrenzenden Eigentümer ist daher zwingende Voraussetzung für die Ausformung des Boulevards an der Stelle.

### **Wirtschaftsförderung | Amt für Liegenschaften und Wohnen**

1. Begriff „Hasenweide“ in Gesamtdokument ersetzen durch „Hasenweiden“
2. Abbildung 4 / Gebietsmilieus: Charakteristik Altgewerbestandort „homogen – heterogen“? Beides zugleich geht kaum.

3. SWOT Analyse Makrostandort / Stärken:  
„Citynähe“ ist eine Frage des Blickwinkels. Nähe zum Zentrum Bad Cannstatts wäre besser.  
„Keine repräsentative Straßenfront“ und die beiden weiteren Folgepunkte sind keine Stärken sondern Schwächen.
4. SWOT Analyse Makrostandort / Chancen:  
„Anknüpfungspunkte vorhanden“: An was? Inhaltlich oder verkehrlich bedingt? Gleiche Fragestellung beim Punkt „Gebietsöffnung“
5. Punkt 2.1.6 / letzter Satz: Besser: „Positive Entwicklungstendenzen“ lassen sich nur...
6. Seite 13 / 2.2.1. Planungsrecht  
B-Plan-Änderung zur Umsetzung einer Wohnbebauung nicht zwingend erforderlich.
7. Seite 14, zweiter Absatz: Die Schaustellerin ist Eigentümerin, „befindet“ sich somit nicht auf dem Grundstück. (Formulierung missverständlich).
8. Kontaktaufnahme H. Chmaissani: Warum war diese erfolglos?
9. Seite 14, vorletzter Absatz: Die LHS ist seit 2005 Eigentümerin der Fläche (vgl. Flächenstatus Seite15).
10. SWOT-Analyse Mikrostandort / Stärken:  
„Lage an Pragstraße“: Kernproblem der städtischen Flächen ist ihre abseitige Lage!  
„mittige Lage im Makrostandort“ wird als Stärke und als Schwäche identifiziert – wie wird es schlussendlich bewertet?  
Chancen und Risiken:  
Die unterschiedlichen Begrifflichkeiten für die Flächen an der Lämmleshalde sind irritierend (Plateau und höher liegende Grundstücksteile). Für Leser, die sich vor Ort gut auskennen ist dies OK, aber davon kann man nicht immer ausgehen.
11. 3.1.2 KANN-Situation  
Besser: „Durch den laut B-Plan möglichen Ringschluss...“  
Verweis auf Öffnung des „DIBAG-Geländes“ bleibt Lesern, die in der Materie nicht drin sind unverständlich.  
Die Eigentumsverhältnisse wären an anderer Stelle (Analyseteil) in groben Zügen darzustellen (u. U. Skizzenplan).
12. 3.1.3 SOLL  
„Rückgrat“, nicht „Rückrad“
13. Perspektive Boulevard mit Handwerkerhof im Hintergrund:  
Wohnhaus zwischen Epple-Areal und Hasenweiden ist zu entfernen, grüne

Fuge kenntlich zu machen. Auf dieser Perspektive bitte Vermerk, dass es sich um die Darstellung der Endausbaustufe handelt unter Einbeziehung der (noch) privaten, zwischen den kommunalen Flächen liegenden, Grundstücke. Darstellung der Landschaftstreppe wäre zu ergänzen.

14. Seite 24, Ausführungen zum Indoorspielplatz: Gute Einsehbarkeit von der Pragstraße aus ist nicht gegeben.
15. Seite 24 / 3.2.5. Bezugnahme Gemeinderatsvorlage:  
Es handelt sich um eine Anfrage der CDU-Fraktion zum Flächenbedarf Handwerk, nicht um eine Vorlage (Vorlage = Gemeinderatsdrucksache).
16. Seite 25, letzter mit Spiegelstrich gekennzeichnete Punkt: Satz ist unvollständig.
17. Seite 28: Szenario 1, Darstellung Wohnbebauung Lämmleshalde:  
Maximal 3 Baukörper städtebaulich zulässig, Umriss ganz links entfernen.  
Anzahl Wohnhäuser in Perspektiven von Boulevard und „Handwerkerhof reloaded“ nochmals prüfen, ggf. anpassen auf obige Vorgabe

Seiten 32 + 33, Darstellungen des Handwerkerhofs:

Skizze der Bauabschnitte: mögliche Erweiterung 3. BA hängt nicht am rückwärtigen Verbindungsriegel, diesen möglichst verlängern, dass nicht der Eindruck eines „Wurmfortsatzes“ entsteht.

Im Lageplan + BA-Übersicht Wohnhaus stricheln oder anderweitig als „Auf Abruf“ kenntlich machen.

Ist der an der Lämmleshalde eingezeichnete Baum der Bestandsbaum?

Perspektive Handwerkerhof aktuelle Darstellung:

Wohnhaus in Grünzug entfernen, Grünzug zwischen Epple + Hasenweiden darstellen. Verweis auf Darstellung Endausbaustufe.

Zweite Darstellung erforderlich: Darstellung 1. + 2. BA mit Wohnhaus, auf privaten Flächen Darstellung Grünzug.

Frage zu Darstellung Flachbauten hinterer Bereich Epple-Areal: Wären dies z. B. Bürogebäude oder Wohnungen für Handwerker?

Bestandsbaum an Lämmleshalde in Perspektive bitte einfügen.

18. Überlegungen zur Vermarktung.  
Wurden bisher WHS-seitig nicht vorgestellt. Die unter Punkt 4.2. geschilderten Maßnahmen sind schwer nachvollziehbar und müssen ggf. von privater Seite mit initiiert werden.  
Ansätze sind im Gespräch WHS / COBRAMAN-Team (KW 31) nochmals zu diskutieren  
4.4.: Entwicklung von Slogans ist verfrüht. Seitens der Stadt müsste die Wirtschaftsförderung als möglicher Initiator zumindest genannt werden.

**19. Zu 5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:**

Rechenmodell ist seitens der WHS im Gespräch nochmals darzulegen.  
Anpassung der Kosten Wohnbebauung gemäß Vorschlag 23 AL ist vorzunehmen

5.1.2. Frage des veralteten Baurechts siehe Anmerkungen der Stadtplanung

5.1.2. Letzter Satz: ggf. „bzgl der Nutzung...“??

5.1.3. bisher aufgelaufene Kosten für Rückbau und Sanierung von € 4,3 Mio werden als Fußnote aufgenommen.

5.1.5.: ..“ist eine Investition der LHS in den öffentlichen Raum...

5.2.1. Laufende Einnahmen aus den städtischen Grundstücken: Was wird in Ansatz gebracht?

5.2.2.: Kennzeichnung der Absätze mit „Lämmleshalde“ und „Quellenstraße“

Seite 39 / letzter Absatz: Bezugnahme auf den „erforderlichen Grunderwerb“:  
Ist hier der bereits getätigte Grunderwerb gemeint (der ja aus bekannten Gründen erforderlich war)? Missverständlich, der Gedanke an den weiteren Zukauf der privaten Grundstücke drängt sich auf.

**20. Generell:**

Bitte Verwendung der korrekten Bezeichnungen für städtische Ämter und COBRAMAN-Inhalte / Personen:

„Liegenschaftsamt“ = Amt für Liegenschaften und Wohnen

„Flächenpass“ u.ä. = Flächenstatus (falls das Dokument damit gemeint ist).

„Brachflächenentwicklungsmanager“ = Flächenentwicklungsmanager  
weitere bitte seitens WHS prüfen.

Grammatik- und Rechtschreibprüfung im Gesamtdokument erforderlich.

Zugunsten einer besseren Leserlichkeit bitte Verzicht auf Blocksatz.



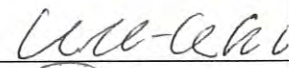

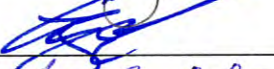
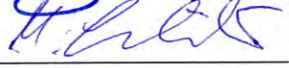
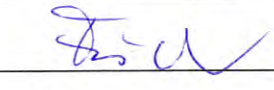
## Areal Quellenstraße | Immobilienwirtschaftliche Entwicklungs- und Marketingstrategie Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Verwaltungsinterne Abschlussrunde

16. Juli 2010 | 13:30 – 15:00 Uhr

Amt für Liegenschaften und Wohnen, Raum 102

### Teilnehmerliste

Organisation / Amt	Name	Unterschrift
AFLW	ZINZ	
ASS	SCHMID	
ASS	Wolb-Kukundl	
ASS	Conrath	
23	Zügel	
36-3	SCHWEIKER	
23	Fischer	
OB/82	Rentschler	