

Themen der Stadtentwicklung

STADTTEILZENTREN KONKRET – HANDLUNGSKONZEPTE FÜR LEBENDIGE STADTTEILZENTREN

Der wirtschaftliche Strukturwandel, insbesondere im Einzelhandel und in den Zentren, hat bundesweit vielfach zu einem Abwertungsprozess in den Stadtteilzentren geführt. Trading-Down-Prozesse lassen sich auch in Stuttgarter Stadtteilzentren ablesen. Diese (negativen) Entwicklungen äußern sich in leerstehenden Ladenlokalen, erhöhter Fluktuation, Billiganbietern und dem Vordringen von Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten ähnlichen Gastronomiebetrieben. Die Ursache dieser Entwicklung liegt in der Veränderung des Einkaufsverhaltens und der zunehmenden Bedeutung des Internets, im Wandel der Einzelhandelslandschaft und fehlenden baulichen Investitionen in Geschäftshäusern und Ladenlokalen sowie teilweise im öffentlichen Raum. In diesen Zentren ist nicht nur die bezirkliche Versorgung mit Waren und Dienstleistungen, sondern auch die gesellschaftliche und kulturelle Mitte gefährdet.

Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie die Abteilung Wirtschaftsförderung hatten deshalb gemeinsam 2015 die Stuttgarter Stadtteilzentren in den Blick genommen und eine erste Standortbewertung vorgenommen. Die Hauptkriterien waren dabei Ladenleerstand, Ladenfluktuation, Handelsniveau, Handelsstruktur, Frequenz und städtebaulicher Zustand. Mehrere Stuttgarter Stadtteilzentren weisen demnach erhebliche funktionale Defizite und Trading-Down-Prozesse auf.

Untersuchung / Konzeption

Sechs dieser Stadtteilzentren wurden nun im Rahmen von Stadtteilzentren konkret detaillierter untersucht und für sie ortsspezifische Handlungskonzepte entwickelt: Bad Cannstatt (Ortsmitte), Feuerbach (westliche Stuttgarter Straße), Vaihingen (Vaihinger Markt), Weilimdorf (Löwen-Markt), Untertürkheim (Ortsmitte) sowie Zuffenhausen (Unterländer Straße). Hierfür hatte der Gemeinderat - im Rahmen der Beratungen zum Doppelhaushalt 2016/17 - entsprechende Finanzmittel bereitgestellt.

Die Erarbeitung zentrenspezifischer Handlungskonzepte erfolgte mit Akteuren vor Ort. Dies implizierte die Ausarbeitung konkreter Maßnahmen zur Stabilisierung und Stärkung (Optimierung des Handelsmixes) sowie im Einzelfall zum begleiteten Rückzug des Einzelhandels, die Ausarbeitung konkreter Maßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung, zur Aufwertung des öffentlichen Raums und – soweit sinnvoll und machbar – zur Verbesserung der Erreichbarkeit, Parkierung und der nachhaltigen Mobilität. Für das gesamte Untersuchungspaket der sechs Stadtteilzentren wurden ein zusammenfassendes Handlungsprogramm und Schlüsselmaßnahmen mit den Akteuren vor Ort erarbeitet und abgestimmt.



Bericht mit Handlungsempfehlungen

Die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der Stadtteilzentren ist eine wesentliche Aufgabe der Stadt Stuttgart, die entsprechend auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert ist. Eine Kommune kann bei der Entwicklung der Stadtteilzentren vor allem mit rahmensetzenden Maßnahmen und Förderprogrammen unterstützen. Eine erfolgreiche Zentrenentwicklung kann aber nur durch das Zusammenspiel und Engagement aller Akteure (u.a. Immobilieneigentümer, Anwohner, Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister) gelingen.

In allen sechs untersuchten Zentren wurde ein Rückgang der Betriebe und Verkaufsflächen gegenüber der Einzelhandelsuntersuchung von 2008 festgestellt, d.h. in Stuttgart - wie in vielen anderen Städten auch - ist ein Bedeutungsverlust der Stadtteilzentren erkennbar. Eine wesentliche Voraussetzung, um die Stadtteilzentren als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu stärken ist die konsequente Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Stuttgart. Ziele des Konzeptes sind u.a. die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den Stadtteilzentren sowie die Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Nahversorgungsstruktur durch die Stadtteilzentren.

Die Untersuchung / Konzeption Stadtteilzentren konkret enthält eine städtebaulich-funktionale Analyse, die Auswertungen aus den von Herbst 2016 bis Frühjahr 2017 durchgeführten Workshops mit relevanten Akteuren in den sechs untersuchten Stadtteilzentren sowie die daraus entwickelten Handlungsempfehlungen – jeweils als umsetzungsorientiertes und integriertes Handlungskonzept.

Das beauftragte Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung hat neben den zentrenspezifischen Empfehlungen, die intensiv mit relevanten Akteuren in den jeweiligen Stadtteilzentren in diversen Workshops erarbeitet und diskutiert wurden, auch allgemeine Empfehlungen für die Revitalisierung der Stadtteilzentren erarbeitet. Sie thematisieren grundsätzliche Handlungsmaßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung der strukturellen Probleme in den Stadtteilzentren.

Allgemeine Empfehlungen für die Handlungskonzepte

- Fortlaufende Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart
- Erneuerung und Aufwertung Öffentlicher Raum
- Schaffung von Frequenzbringern / Ankernutzungen in den Zentren
- Kommunaler Flächenerwerb zur Aktivierung und Standortentwicklung
- Einleitung von Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen
- Stärkung der Wohnfunktion in den Zentren
- Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP)
- Förderprogramm zur Revitalisierung und adäquaten Nutzung von Ladenlokalen
- Unterstützung der Revitalisierung von Ladenzentren in WEG-Eigentum (u.a. Löwenmarkt, Storchenmarkt)
- Einrichtung eines kommunalen Investitionsfonds

Schwerpunktsetzungen / Schlüsselmaßnahmen

In den Workshops mit den Akteuren vor Ort wurden zahlreiche Anregungen und Hinweise über Probleme und Lösungsansätze in die Diskussion eingespeist. Aus den



hieraus entwickelten Empfehlungen des Büros Dr. Acocella wurden Schlüsselprojekte durch die Prozessbeteiligten identifiziert.

Stadtteilzentrum Bad Cannstatt: Schlüsselprojekte (aus Sicht der lokalen Akteure)

- die Gestaltung und Aufwertung von Eingangsbereichen ins Zentrum und von Verbindungen in benachbarte Quartiere
- die Entwicklung des Wilhelmsplatzes zu einem zentralen Ort mit urbanen und attraktiven Aufenthaltsqualitäten (Gestaltungskonzept)
- die Verbesserung der Anbindung der Altstadt an den Neckar (Thema „Stadt am Fluss“)
- die Aufwertung des Bahnhofsbereiches (Bahnhofstraße/ Bahnhofsvorplatz) und dessen Entwicklung zu einem Standort für kulturelle und öffentliche Nutzungen, Hotels und studentisches Wohnen (Gestaltungskonzept, Kunst-/ Kulturprojekte), Standortentwicklung/ Aktivierung des Baublocks König-Karl-Straße/ Bahnhofstraße/ Eisenbahnstraße (Entwicklungskonzept)
- ein Verkehrs- und Parkierungskonzept für das Zentrum (u.a. Parkleitsystem)
- die verbesserte Vermarktung der touristischen Potenziale von Bad Cannstatt.

Stadtteilzentrum Feuerbach: Schlüsselprojekte (aus Sicht der lokalen Akteure)

- die Entwicklung des Baublocks Klagenfurter Straße/ Stuttgarter Straße/ Rudolf-Gehring-Platz (Kelter),
- die Stärkung des Edeka-Marktes (einschließlich der Modernisierung/ Aktivierung der kaum genutzten Parkieranlage) im Bereich Grazer Straße und
- die Stärkung der Aufenthaltsqualität im Bereich der westlichen Stuttgarter Straße, u.a. mit der Neugestaltung des Platzbereiches im Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße/ Grazer Straße (Grazer Platz) sowie im Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße/ Klagenfurter Straße und Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße/ Linzer Straße, verbunden mit der Prüfung eines verkehrsberuhigten Straßenabschnitts (als Shared Space oder verkehrsberuhigter Geschäftsbereich).

Stadtteilzentrum Untertürkheim: Schlüsselprojekte (aus Sicht der lokalen Akteure)

- Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes mit dem Ziel Aufenthaltsqualität zu schaffen, insbesondere am Leonhard-Schmidt-Platz (Augsburger Straße/ Arlbergstraße)
- Entwicklung Postareal mit gemischten Nutzungen - nicht ausschließlich Einzelhandel (Musikschule, Museum, Familienzentrum, VHS, Kita, ...)
- Intensive Unterstützung/ Beratung der Immobilieneigentümer in der Widdersteinstraße durch die Stadt zur Leerstands-beseitigung (Umbau, Fördermöglichkeiten, Baurecht...)
- Kommunales Grundstücksmanagement für den Bereich Leonhard-Schmidt-Platz/ Augsburger Straße unbedingt erforderlich, u. a.:
 - durch (Zwischen-)Erwerb des Bahnhofsgebäudes durch die Stadt, um dieses zu einem attraktiven Eingangsbereich für das Ortszentrum und Kulturstandort zu entwickeln,



- ggf. durch (Zwischen-) Erwerb des AOK-Gebäudes an der Augsburgers Straße durch die Stadt im Kontext der Quartiersentwicklung auf dem Post-Areal.

Stadtteilzentrum Vaihingen: Schlüsselprojekte (aus Sicht der lokalen Akteure)

- die Entwicklung/Umgestaltung des Vaihinger Marktes als lebendige Mitte, d.h. als öffentlicher Platz mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität, mit Gastronomie/ öffentlichen Einrichtungen/ Wochenmarkt/ temporären kulturellen Angeboten (Gestaltungs- und Nutzungskonzept), studentisches Wohnen in den Obergeschossen (prüfen),
- eine Mediathek/ ein Medienhaus (in Ergänzung/Ausweitung der Stadtbücherei) als attraktiver Nutzungsanker am Vaihinger Markt,
- für den Vaihinger Markt (Erdgeschossbereich) ist die Einrichtung eines GQP-Quartiers näher zu untersuchen,
- die Umgestaltung der Hauptstraße zu einer attraktiven Einkaufsstraße sowie Umgestaltung der Querungsmöglichkeiten (Hauptstraße, Robert-Leicht-Straße/ Vaihinger Markt).

Stadtteilzentrum Weilimdorf: Schlüsselprojekte (aus Sicht der lokalen Akteure)

- die Revitalisierung des Löwen-Marktes (Einkaufszentrum, Umfeld/ Plätze, Einbindung ÖPNV, Tiefgarage, Parkleitsystem),
- die Anbindung/ Qualifizierung der Glemsgaustraße als Standort für Fachgeschäfte und Gastronomie im Bereich des historischen Ortskerns,
- die Aufwertung/ Gestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Pforzheimer Straßen (u.a. Platz an der Solitudestraße, Köstlinstraße, Staigerstraße, Querungsmöglichkeiten, Verringerung der Geschwindigkeit).

Stadtteilzentrum Zuffenhausen: Schlüsselprojekte (aus Sicht der lokalen Akteure)

- die Aufwertung des Straßenraums der Unterländer Straße (auf Grundlage der heutigen Gestaltung) einschließlich der Neuordnung der Parkplatzsituation,
- die funktionale Stärkung vor allem der östlichen Unterländer Straße im Sinne eines lebendigen Einkaufs- und Aufenthaltsbereiches und
- die Gestaltung von lesbaren Wegebeziehungen zwischen Bahnhof/ S-Bahn und Kelterplatz/ Stadtbahn sowie zwischen Bahnhof und Unterländer Straße (u.a. Stadtraumgestaltung, Beschilderung).

Umsetzungsperspektive

Die Stadtteilzentren werden sich auch künftig in einer "Schwitzkastensituation" befinden - bedingt durch den Strukturwandel im Einzelhandel, insbesondere Online-Handel, neue Betriebsformen und Betriebstypenentwicklung und Standortdynamiken. Sie sind mehr als Orte der Einzelhandels- und Dienstleistungsversorgung, sie sind vor allem soziale und kulturelle Mitten für die jeweiligen Stuttgarter Stadtbezirke. Sie stiften Identität und stärken den Heimatbezug.

Konsequenterweise bedürfen sie künftig noch größerer Aufmerksamkeit als heute. Sie erfordern es, dass man sich um sie kümmert. Mit Stadtteilmanagement und Sa-



nierungsvorhaben ist schon Einiges in Arbeit, um die in Bedrängnis geratenen Zentren zu stärken und aufzuwerten, aber der anhaltende Funktionsverlust und Trading-Down-Effekte erfordern ein stärkeres, durchgreifenderes und vor allem nachhaltigeres städtisches Handeln. Um den spezifischen Problemen der Stadtteilzentren gerecht zu werden bzw. diese im gesamtstädtischen Kontext richtig einordnen zu können, ist in den nächsten Jahren eine Aktualisierung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erforderlich. Nur die gesamtstädtische Betrachtung ermöglicht eine tatsächliche Abschätzung der Möglichkeiten und Entwicklungsspielräume für die Stadtteilzentren.

Die positive Sicherung und Entwicklung der städtebaulich-funktionalen Situation der Zentren ist aber ohne Investitionen im öffentlichen und privaten Bereich nicht zu bewältigen. Öffentliche Investitionen, insbesondere in den öffentlichen Raum, induzieren private Investitionen in mehrfachem Umfang der öffentlichen Summen, wie aus der Erfahrung mit dem Investitionsverhalten in städtebaulichen Sanierungsgebieten bekannt ist. Die mit der Untersuchung / Konzeption Stadtteilzentren konkret identifizierten Handlungs- und Investitionserfordernisse sind Schwerpunktaufgaben der Stadtentwicklung und der Stadtpolitik, die finanziell untersetzt werden müssen, um das Kernthema und die Charakteristik der europäischen Stadt nachhaltig zu sichern.

Dies hat die Politik durchaus erkannt und einen eigens dafür eingerichteten, kommunalen „**Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret**“ für die Umsetzung unterschiedlicher Maßnahmen zur Verfügung eingerichtet. Ergänzend wurde für das Stadtteilzentrum Vaihingen erfolgreich ein Antrag auf Aufnahme in das Sanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg gestellt, so dass die Umsetzung dieses Handlungskonzeptes im Rahmen des kommenden Stadterneuerungsprozesses erfolgt.

Konzeptstudien zur Revitalisierung von Einkaufs- und Ladenzentren

Als eines der zentralen Projekte wurde die Erarbeitung von Konzeptstudien für in die Jahre gekommene Einkaufs- und Ladenzentren beschlossen. In diesem Rahmen betrachtet wurden die folgenden acht in die Jahre gekommene Einkaufs- und Ladenzentren:

- König-Karl-Passage und Schwabenbräu-Passage im Stadtteilzentrum Bad Cannstatt
- Burgenlandzentrum im Stadtteilzentrum Feuerbach
- Storchenmarkt im Stadtteilzentrum Untertürkheim
- Bülow-Center im Stadtteilzentrum Vaihingen
- Löwen-Markt im Stadtteilzentrum Weilimdorf
- Kulturzentrum und Z-Carré im Stadtteilzentrum Zuffenhausen

Diese funktional und strukturell schwierigen Handelskomplexe aus den 1970er und 80er Jahren finden sich in vergleichbarer Form in jedem der sechs Stadtteilzentren. Sie befinden sich häufig in zersplittertem, privatem oder institutionellem Teileigentum, weisen zum Teil erheblichen Sanierungsstau und dadurch bedingt technische, atmosphärische und funktionale Mängel auf, zeigen inhomogene Nutzungsstrukturen und bauliche Gegebenheiten, die den Anforderungen des modernen Einzelhandels nicht



mehr gerecht werden. Insbesondere Passagensituationen und Einzelhandelsflächen über mehrere, intern erschlossene Geschosse zeigen sich als nicht mehr marktgängig.

Der zentrale Ansatzpunkt fußt auf der Annahme, dass diese immobilienwirtschaftlichen Defizite im Wesentlichen nur durch die Eigentümerschaft selbst behoben werden können. Bereits in den Handlungskonzepten Stadtteilzentren konkret wurde die grundsätzliche Empfehlung ausgesprochen, die Eigentümer*innen als zentrale Akteure der Immobilienwirtschaft in die Zentrenentwicklung einzubeziehen. Die Konzeptstudie zur Revitalisierung von Einkaufs- und Ladenzentren in Stuttgart wird derzeit fertiggestellt.