

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
GZ: 61-8.2 und 61-2

Stuttgart, 23. Oktober 2018  
Nebenstelle 20324 und 20050  
Bearbeiterin: Frau Schmelzer  
Herr Dr. Oediger

**Sanierung Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße-  
Stadtteilzentren konkret  
Zentrum Vaihingen  
Umsetzungskonzept zur Revitalisierung und Neuausrichtung des Vaihinger  
Markts**

**Leistungsbeschreibung**

**Anlass | Ausgangssituation**

Der Vaihinger Markt und der direkt angrenzende Stadtraum weisen unterschiedlich ausgeprägte, funktionale Defizite und erste Trading-Down-Prozesse auf. Diese negative Entwicklung äußert sich u.a. in schwieriger Vermietbarkeit bzw. Leerstand von Ladenlokalen, der Zunahme von Billiganbietern oder einfacher Gastronomie und dem Vordringen von Spielhallen.

Die Ursachen dürften vielfältiger Art sein. Grundsätzlich tragen sicher ein verändertes Einkaufsverhalten mit einer starken Zunahme von Internetumsätzen und eine sich ändernde Einzelhandelslandschaft zu dieser Problematik bei, wie auch Defizite bei der Ausprägung der Einzelhandelsangebote und bei den Kooperationsbemühungen der Händler. Aber auch Veränderungen der Umgebung, strukturelle Mängel und fehlende bzw. fehlgeleitete bauliche Investitionen in Geschäftshäusern und Ladenlokalen sowie in den öffentlichen Straßen und Plätzen können Gründe hierfür sein.

Mittelfristig ist im Vaihinger C-Zentrum nicht nur die lokale Versorgung mit Waren und Dienstleistungen, sondern auch die gesellschaftliche und kulturelle Mitte gefährdet. Dieser Entwicklung gilt es rechtzeitig vorzubeugen.

Ähnlich ist es auch in anderen Stadtgebieten. 2016/17 wurden deshalb im Rahmen der Studie „Stadtteilzentren KONKRET“ ortsspezifische Handlungskonzepte für lebendige Stadtteile sowie Schlüsselmaßnahmen entwickelt und mit den Akteuren vor Ort abgestimmt. Sie bezogen sich unter anderem auch auf das Stadtteilzentrum Vaihingen. Für die Umsetzung einzelner Maßnahmen der vorgeschlagenen Handlungskonzepte hat der Gemeinderat einen Investitionsfonds eingerichtet.

Für das Stadtteilzentrum Vaihingen wurde zudem erfolgreich ein Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) Baden-Württemberg gestellt. Das Sanierungsgebiet „Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße-“ ist bereits förmlich festgelegt. Fördermittel wurden bewilligt und sind für das vorgesehene Projekt verfügbar.

Sowohl die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße- als auch das Handlungskonzept „Stadtteilzentren konkret“ für Vaihingen haben als eine wichtige Schlüsselmaßnahme die Neuordnung und Revitalisierung des in die Jahre gekommenen „Vaihinger Markts“ definiert, dessen hofartiger Platzraum u.a. hinsichtlich seiner erhöhten Lage und der tief in den Platzraum eingeschnittenen Zufahrt zur Tiefgarage gestalterische und funktionale Mängel aufweist, und der sich seit seiner Entstehung in den 1980er-Jahren nicht wirklich zur belebten Mitte Vaihingens entwickeln konnte.

Aufgrund der Komplexität der Bestandssituation und der Vielschichtigkeit der Aufgabe soll, teilweise in Abhängigkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft, eine **umsetzungsorientierte, modular aufgebaute und fachübergreifende Untersuchung und Konzeption** vergeben werden. Es liegen bereits umfangreiche Studienergebnisse vor, die auf Entwicklungstendenzen zu hinterfragen und auf die örtlichen Gegebenheiten zu vertiefen sind. Zu nennen sind hier: 1) Handlungskonzepte Stadtteilzentren konkret“ von Juni 2017, Dr. Donato Acocella, 2) „Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße-“ von August 2016, Wick + Partner und 3) „Rahmenplan Stuttgart Vaihingen“ von März 2016, Wick + Partner.

Zielsetzung ist es, konkrete Handlungsszenarien und die hierfür erforderlichen Maßnahmen mittels unterschiedlich ausgerichteter Varianten aufzuzeigen, als Entscheidungsgrundlage für (städte-) bauliche sowie einzelhandelsbezogene, nachhaltige Maßnahmen.

Die Untersuchung ist wie folgt in drei Stufen unterteilt:

Die **1. Stufe** beinhaltet im Wesentlichen eine vertiefende Analyse aus fachlich unterschiedlicher Sicht und unter Berücksichtigung vorliegender Studienergebnisse.

In der **2. Stufe** sind erste Ideen aus fachlich unterschiedlicher Sicht für eine Revitalisierung bzw. Neuausrichtung des Vaihinger Marktes und seiner Umgebung zu entwickeln.

Mit der **3. Stufe** werden grundsätzliche Szenarien hinsichtlich des Vaihinger Marktes erarbeitet und ggf. kurzfristige wirtschaftsfördernde Maßnahmen umsetzungsreif vertieft.

Der Auftraggeber (AG) stellt eigene Vorarbeiten zur Verfügung (dies sind z.B. Zusammenfassung der wesentlichen Studienaspekte, Interviews mit Eigentümer, Hausverwaltungen und gewerblichen Mietern und Zusammenstellen der Eigentumsverhältnisse und der Bauakte) und begleitet die zu erfüllenden Leistungen aktiv. Eine enge Abstimmung mit dem AG ist deshalb erforderlich. Auf AG-Seite werden die zu erbringenden Leistungen kooperativ durch zwei Abteilungen des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung gesteuert: die Abteilung Stadtentwicklung und die Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung. Für die resultierenden Umsetzungsmaßnahmen wird später vor allem der Fachbereich Stadterneuerung zuständig sein, ggf. unter ergänzender Einbindung der Wirtschaftsförderung. Die verwaltungsinterne Zuordnung von Umsetzungsmaßnahmen korreliert im Wesentlichen mit den herangezogenen Finanzierungsquellen.

Die Abstimmung mit der Verwaltung bezüglich der Ausrichtung und weiteren Vertiefung der Lösungsansätze ist Bestandteil der Leistung. Hierzu wird ein begleitender Arbeitskreis aus Vertretern der Stadtverwaltung und örtlichen Interessensvertretern gegründet,

der voraussichtlich viermal tagen wird. Teilnehmen werden vonseiten der Stadt insbesondere die Abteilung Wirtschaftsförderung, das Amt für Liegenschaften und Wohnen, das Kulturamt, das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie der Bezirksvorsteher. Die Vorbereitung, Moderation und Protokollierung liegt beim Auftragnehmer.

Vorgesehen ist eine intensive Einbindung der Eigentümer, der Gewerbetreibenden und Mieter sowie der Bürgerschaft. Das hierfür erforderliche Format ist im Rahmen der Studienbausteine zu entwickeln. Eine größere Veranstaltung nach Vorliegen erster, diskussionswürdiger Ergebnisse ist vorgesehen. Die vorbereitende Veranstaltungsorganisation übernimmt der AG.

### **Aufgabenbeschreibung | Leistungsbild | Zeitplan**

Für die Leistungserbringung bedarf es einer wiederkehrenden Präsenz vor Ort, ggf. unter Teilnahme des AG. Die Aufgabenbearbeitung erfolgt stufenweise und bedarf unterschiedlicher Fachkompetenzen. Vor allem in den ersten beiden Stufen soll zunächst aus der jeweiligen fachlichen Sicht heraus gedacht werden, um dann in fachübergreifender Gesamtsicht, unter Darlegung der gegenseitigen Abhängigkeiten und Bedingungen, gemeinsam Lösungen zu erarbeiten. Dies erfordert entsprechende Abstimmungstreffen zwischen den unterschiedlichen Fachdisziplinen.

Sämtliche Ergebnisse sind als PDF-Bericht mit Plananhang zusammen zu fassen und umfänglich zu visualisieren.

#### **STUFE 1 Analyse**

Die umfangreichen vorhandenen Grundlagen sind zu überprüfen, auch hinsichtlich ihrer Aktualität, und, soweit sinnvoll, aufzunehmen. Es wird darauf Wert gelegt, die einzelnen Ortsgegebenheiten und konkreten Ausprägungen, ob positiv oder negativ, deutlich herauszuarbeiten, falls erforderlich auch anonymisiert. Es wird eine höhere Ausarbeitungstiefe als aus den Studien vorliegend erwartet.

##### **1.1 Funktional-bauliche Analyse des Vaihinger Markts und des umgebenden Stadtraums, u.a.**

- Darstellung der verkehrlich-räumlichen Situation (z.B. Anlieferung, Kurzzeitparken, Parkgebühren- und bedingungen, Behindertenbelange, Fußwegebeziehung, Einbindung ins örtliche Wegenetz, Sichtbezüge, Qualitäten zum Bummeln)
- Darstellung der baulichen und städtebaulichen Situation der öffentlichen Räume (z. B. Beläge, raumbildende Flächen, Ausrichtung auf Frequenzflächen, gestalterische Aspekte, Angebote zu Aufenthalt und Spiel)
- Darstellung der kulturell-gesellschaftlichen Angebote des Vaihinger Markts und der angrenzenden Umgebung und der Bedeutung des Vaihinger Markts als Mitte des Stadtteils Vaihingen

- Darstellung des augenscheinlich wesentlichen baulichen Zustands der Gebäude des Blocks Vaihinger Markt einschließlich der Tiefgarage auf Basis einer Ortsbesichtigung und vereinfachte Darstellung der Nutzung aller Geschosse und der Eigentumsverhältnisse
- Plan der Straßenraum- und Innenhofebenen einschließlich der Tiefgarage sowie der Zugänge und Zufahrten auf Basis vorliegender Bauantragsunterlagen samt diesbezüglich kontrollierender Ortsbesichtigung unter Zuordnung der Flächennutzungen und sowie unter Einbindung des umgebenden Straßenraums samt gegenüberliegender Gebäude (letzteres vereinfacht auf Basis der Stadtkarte)
- Darstellung der grundsätzlichen Funktionalität und baulichen Bedingungen der TG

## **1.2 Wirtschaftliche Analyse (Einzelhandel und Gastronomie mit relevanter Dienstleistung) des Vaihinger Markts und Umgebung, u.a.**

- Darstellung und Bewerten der Angebotsstruktur bzw. des Angebotsmixes und des Flächenbestands im Bereich östliche Hauptstraße / Pfarrhofstraße / Vaihinger Markt / Schwabengalerie; d.h. für das sogenannte „erweiterte Gebiet“ (siehe Anlage 3 Lageplan)
- Darstellung der Frequentierung und wesentlicher Wegebeziehungen von Kunden für das erweiterte Gebiet
- Darstellung des Angebotsniveaus für das erweiterte Gebiet mit erläuternden Beispielen
- Darstellung der Ausprägung des Angebots (Schaufensterauslage, Angebot-Service Produktmix, Warenpräsentation, Zielgruppenausrichtung etc.) mit erläuternden Beispielen, schwerpunktmäßig für den Vaihinger Markt
- Darstellung von einzelhandelsrelevanten Aktivitäten für das erweiterte Gebiet rund um den Vaihinger Markt (Organisationsstruktur der Gewerbetreibenden, Aktivitäten, sozial-gesellschaftliche Aspekte etc.)
- Bewertung der stadträumlich-verkehrlichen Gegebenheiten und der hochbaulichen Gegebenheiten nur aus Sicht der in EG-Flächen Gewerbetreibenden
- qualitative Tiefeninterviews (mind. 10) mit ausgewählten Laden- und Gastronomiebetrieben
- qualitative Tiefeninterviews (mind. 20) mit Kunden vor Ort (Laden, Service und Gastronomie)
- Ermittlung der erreichbaren Zielkundschaft der Umgebung und Bewertung konkurrierender Angebote bzgl. dieser Zielkundschaft

## **1.3 Wirtschaftlichkeitsbewertung des Vaihinger Markts**

- Bewertung generierbarer Flächenpotentiale
- Bewertung des Flächenangebots des Vaihinger Markts und dessen Nutzung hinsichtlich Zukunftsfähigkeit einschließlich Leerstandsrisiko sowie potentieller Vermietbarkeit und Nutzung von Leerstands- oder Fehlnutzungsflächen.

## **STUFE 2**

### **Ideenentwicklung**

Es sollen grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten vorgestellt werden; dies bei unterschiedlichem Detaillierungsgrad der betriebswirtschaftlichen und baulichen und städtebaulichen Themen. Mit der zweiten Stufe werden wesentliche Weichen für die spätere Vertiefung gelegt, entsprechend ist zu diesem Zeitpunkt eine intensive Einbindung der Betroffenen, der Bürgerschaft, der Politik und der Verwaltung erforderlich.

#### **2.1 Ideenentwicklung zur baulichen Revitalisierung** und Entwicklung des Vaihinger Markts im Zusammenspiel der unterschiedlich fachlichen Sichtweisen (städtebaulich, baulich, wirtschaftlich, eigentumsrechtlich)

- Beispielhaft-typologische Entwicklungsszenarien für das erweiterte Gebiet
- Skizzenhafte Darstellung von grundsätzlichen, alternativen Veränderungsoptionen des Vaihinger Markts einschließlich der städtebaulich erforderlichen Einbindung
- grundsätzliche Handlungsempfehlungen

#### **2.2 Empfehlungen hinsichtlich Einzelhandel und Gastronomie**

- Konkretisierung von Beratungsangeboten für Gewerbetreibende
- Konkretisierung von zielführenden Kooperationen und Aktivitäten der Gewerbetreibenden
- Formulierung eines Bedarfs- und Zielumfangs als Grundlage für die Beauftragung eines Zentrenmanagements
- Prüfung eines GQP für die EG-Flächen des Vaihinger Markts
- Kostenschätzung für Beratungsangebote
- Erläuterung der Ergebnisse im direkten Austausch mit Gewerbetreibenden samt Rückkopplungsprozess für die Empfehlungen

#### **2.3 Folgen für den Stadtteil Vaihingen**

- Folgewirkungen für Verkehr und Freiraumnutzung
- Ermittlung von erforderlichen Flächenalternativen aufgrund der Veränderungen
- Klärung der Notwendigkeit der finanziellen Unterstützung von Maßnahmen durch die Landeshauptstadt Stuttgart

#### **2.4 Kommunikation und Diskussion**

- Diskussion der Konzeptstudie mit der Bürgerschaft (ein Termin)
- Diskussion der Konzeptstudie mit den betroffenen bzw. mit den mitwirkungsbereiten Eigentümern und Mietern (ein bis zwei Termine)
- Präsentation der Ergebnisse im Bezirksbeirat Vaihingen (ein Termin)

## **STUFE 3**

### **Vertiefung und Umsetzung der Ideen**

In der dritten Stufe sollen die Ergebnisse der zweiten Stufe ausgearbeitet werden und erste Umsetzungen angestoßen werden; dies bei unterschiedlich ausgeprägter Vertiefung der betriebswirtschaftlichen und baulichen Themen. Die baulichen Lösungsvorschläge bedürfen der Einbindung der gastronomischen und einzelhandelsbezogenen Expertise. Die vorgesehene Ausrichtung ist mit dem AG abzustimmen.

#### **3.1 Entwicklung baulicher und städtebaulicher Lösungsszenarien**

- Mindestens drei typologisch grundsätzlich unterschiedliche bauliche Szenarien für den Vaihinger Markt unter Berücksichtigung der erarbeiteten Ergebnisse und der grundsätzlichen Optionen Verdichtung, Privatisierung, Umbau und Ertüchtigung, Einbindung ins umliegende Netz; Darstellung im Maßstab 1:200
- Vertiefung der betroffenen baulichen Aspekte (Zugänge und Anlieferungsmöglichkeiten, Höhenentwicklungen, Leitungen u.a.)
- Erarbeitung von Visualisierungen (graphisches Leitbild) für die Szenarien als Kommunikationshilfe
- Aufzeigen der Voraussetzungen für die Lösungen samt funktionaler Anforderungen an die Umgebung, Hemmnisse, Risiken u.a.
- Aufzeigen möglicher Schnittstellen für eine ggf. abschnittsweise Umsetzung
- Kostenschätzung (mit aufgeschlüsselter Herleitung) für die Szenarien

#### **3.2 Kurzfristig umsetzbare Kleinmaßnahmen zur Aufwertung**, die unabhängig bzw. ohne Vorwegnahme von den oben genannten Lösungsszenarien umgesetzt werden können

- Skizzenartige Darstellung und Erläuterung einer hochbaulichen Aufwertungsmaßnahme v.a. in Erdgeschosszonen (Zielsetzung und Rahmenbedingung) inkl. ihrer zeitlichen Anforderung und Schätzkosten
- Skizzenartige Darstellung und Erläuterung einer innenräumlichen Aufwertungsmaßnahme vor allem von Läden oder gastronomischen Einrichtungen sowie der Stadtbücherei (Zielsetzung und Rahmenbedingung) und ihrer Zugänge zum öffentlichen Raum, inkl. ihrer zeitlichen Anforderung und Schätzkosten
- Skizzenartige Darstellung und Erläuterung einer stadträumlichen Aufwertungsmaßnahme (Zielsetzung und Rahmenbedingung) inkl. ihrer zeitlichen Anforderung und Schätzkosten

Diese Leistungen können mehrfach abgerufen werden oder auch entfallen.

#### **3.3 Beratungsleistungen zu Einzelhandel und Gastronomie** sowie damit zusammenhängenden Serviceleistungen

- Ausarbeitung eines umsetzbaren Betriebskonzepts zur Zwischennutzung von Erdgeschoseinheiten bis ca. 100 m<sup>2</sup> Fläche inkl. Finanzierung, auf Basis erster Ideen eines potentiellen Zwischennutzers und unter dessen Einbindung

[aber ohne weiterführende Umsetzungsdetails wie Werbekonzept, Anleitung und Schulung, Einholung von Angeboten, Ausarbeitung von Verträgen, konkretisierte rechtliche Aspekte bzgl. Steuer, Versicherung, Personal, Sicherheit]

- Ausarbeitung eines Kooperationskonzepts/Zentrumsmanagements der Gewerbetreibenden rund um den Vaihinger Markt inkl. Vorschlag zur Finanzierung, entwickelt in Abstimmung mit den Gewerbetreibenden

[aber ohne Akquise von Kooperationsteilnehmern, weiterführende Detaillierung der vorzusehenden Umsetzung wie Werbekonzept, Ausarbeitung von Verträgen, konkretisierte rechtliche Aspekte]

Diese Leistungen können mehrfach abgerufen werden oder auch entfallen. Der AG behält sich zudem vor, diese Leistungen erneut separat auszuschreiben, vor allem, wenn umfangreiche ergänzende Beratungsleistungen aufgrund der „Empfehlungen hinsichtlich Einzelhandel und Gastronomie“ zur Beauftragung anstehen.

### **3.4 Kommunikation und Diskussion**

- Diskussion der Konzeptstudie mit der Bürgerschaft (ein Termin)
- Diskussion der Konzeptstudie mit den Eigentümern und Mietern (ein Termin)
- Präsentation der Ergebnisse in den politischen Gremien (zwei Termine)

## **ZEITPLAN DER LEISTUNGSERBRINGUNG**

Ein exakter Zeitplan ist aufgrund der erforderlichen Einbindung bzw. Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und der Öffentlichkeit bzw. Gremien vorab nicht zuverlässig definierbar, entsprechend werden nachfolgend die vorzusehenden Bearbeitungszeitfenster dargestellt

- Stufe 1: zwei Monate
- Stufe 2: zwei Monate
- Stufe 3: drei Monate (ohne Punkt 3)

Die Arbeitsaufnahme muss spätestens vier Wochen nach Auftragserteilung erfolgen.

## **UNTERLAGEN**

Sämtliche Unterlagen werden digital (v.a. PDF) zur Verfügung gestellt. Im Einzelnen:

- Studie Handlungskonzepte „Stadtteilzentren KONKRET“
- Studie „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart“
- Vorbereitende Untersuchung zum Sanierungsgebiet Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße-
- Rahmenplan Stuttgart Vaihingen
- Stadtkarte (dwg) und Luftbilder zum Vaihinger Markt und Umgebung
- Kopien der Bauakten der Gebäude des Vaihinger Markts
- Interviews mit Eigentümern/Hausverwaltern, Gewerbetreibenden etc.
- Eigentumsverhältnisse und vertragliche Bedingungen

Personenbezogene Daten und Informationen, Luftbilder und die Stadtkarte werden erst mit Beauftragung zur Verfügung gestellt. Der AG verweist auf die einzuhaltenden entsprechenden datenschutzrechtlichen Regelungen.