



AKUT. Stuttgart.

Aktivierungs- und Transformationsstrategien für die Stuttgarter Innenstadt

Regina Stolz, Frank Gwildis

Welche Entwicklungstrends und Zukunftsfragen wirken auf die Innenstadt? Wo liegen besondere Problemfelder, wo bestehen Entwicklungspotenziale? Wie ist mit bestehenden, gefährdeten Stadtbausteinen umzugehen? Welche Bedeutung hat das wachsende Interesse am Gemeinwohl? Wo liegen künftige Handlungs(spiel)räume und Kristallisationsorte? Wer soll den erkennbaren und sich verstärkenden Transformationsprozess in der Innenstadt maßgeblich mitgestalten? Welche Themen, welche Impulse braucht die Innenstadt?

Wie in vielen anderen Städten haben auch in Stuttgart die Veränderungsprozesse der Innenstadt mit den damit verbundenen Herausforderungen schon lange vor der COVID-19-Pandemie begonnen. Diese hat sich aber als Katalysator für unterschiedlichste Prozesse herauskristallisiert, aktuelle Entwicklungen und Trends beschleunigt und verstärkt. Die Corona-Krise kann damit als Aufforderung verstanden werden, bestehende Ziele und Konzepte zu überdenken.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Landeshauptstadt Stuttgart Ende 2022 erfolgreich mit dem strategischen Beteiligungsprojekt AKUT – kurz für: „Aktivierungs- und Transformationsstrategien für die Stuttgarter Innenstadt und ihre Quartiere“ – beim Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ beworben. Mit dem quartiersbezogenen Projektansatz soll in einem dreistufigen Prozess bis Mitte 2025 diskutiert und erprobt werden, was die Innenstadt in Zukunft sein soll bzw. leisten muss.

Um raumspezifische und nachhaltige Antworten auf strukturelle Herausforderungen (z. B. den Funktionsverlust der Innenstadt als Einzelhandelsstandort) zu finden, sollen mit dem Projekt AKUT zukunftsfähige, hybride Nutzungskonzepte entwickelt, Flächen und Räume aktiviert und belebt sowie neue Akteure bzw. Akteurskonstellationen für die Innenstadt gewonnen werden. Der Fokus soll von heutigen Problemlagen und kurzfristigen Handlungsmöglichkeiten hin zu einer Innovation fördernden Strategie für die „Innenstadt von Übermorgen“ gelenkt werden. Auf bereits erkennbare Transformationsprozesse soll nicht nur reagiert, sondern diese künftig in einem kollektiv-koproduktiven Prozess aktiv (mit)gestaltet werden.

In einem dreistufigen beteiligungsorientierten Prozess sollen für den Handlungsraum der Stuttgarter Innenstadt übergeordnete, konzeptionell-strategische Grundlagen sowie exemplarisch und modellhaft in den von der Transformation besonders betroffenen Quartiersräumen und Immobilien Neuprofilierungen und Neuprogrammierungen erarbeitet und erprobt werden. Neben koproduktiv erarbeiteten Transformationsstrategien und



Handlungsansätzen sollen innovative bzw. eher untypische Nutzungskonzepte kooperativ entwickelt und getestet werden. So greifen die unterschiedlichen Ansätze von Wirtschaftsförderung und Stadtplanung ineinander.

Projekthintergrund

Die Landeshauptstadt Stuttgart kann insgesamt – trotz großer Herausforderungen – als nach wie vor prosperierend bezeichnet werden. Sie ist mit 2,8 Millionen Einwohner:innen, rund 200.000 Unternehmen und 1,2 Millionen Beschäftigten unbestrittenes Ober-, Wirtschafts- und Einkaufszentrum der Region und gehört mit 120 Milliarden Euro Bruttoinlandsprodukt (BIP) zu den wirtschaftsstärksten Räumen in Europa. Trotz der positiven gesamtwirtschaftlichen Situation ergeben sich auch für Stuttgart und seine Innenstadt durch den rapiden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturwandel neue Herausforderungen und Handlungsbedarfe.

Räume und Immobilien werden weiterhin stark nachgefragt. Das Preisniveau ist hoch, die Verfügbarkeit von Raum ist hingegen eher gering. Der hochpreisige Bodenmarkt ist ein Problem; ein anderes sind die einseitig ausgerichteten und wenig flexiblen Raumnutzungsprogramme und tradierten Geschäftsmodelle. Diese Bedingungen verwehren insbesondere neuen, stärker am Gemeinwohl orientierten Akteure den Zugang zur Innenstadt, unterbinden so innovative Nutzungs- und Geschäftsmodelle und damit auch ihre Neuausrichtung, Diversifizierung und Hybridisierung. Zudem erschweren bzw. verhindern der hohe Flächendruck und das hohe Preisniveau die Aktivierung von entsprechenden Möglichkeits- und Experimentierräumen, die für eine programmatische Weiterentwicklung der Innenstadt notwendig wären. Tragweite und Intensität der anstehenden Veränderungsprozesse werden vielfach noch unterschätzt.

Demgegenüber zeichnen sich insbesondere in einzelnen Stadt(teil)zentren erste Defizite und Negativtendenzen mit der Aufkündigung von Mietverträgen (Abmietungen), funktionalen Lücken, Nutzungswechseln sowie Leerständen ab. Diese Problemlagen haben sich durch die COVID-19-Pandemie weiter intensiviert und sich auch auf teils hochfrequentierte Lagen ausgeweitet. Auf diese ersten Symptome einer Transformation in der Innenstadt reagiert die sich auf immer weniger Anlagegesellschaften reduzierende Eigentümerschaft von Innenstadtimmobilien mit eingeübten Raumnutzungs- und Geschäftsmodellen. Allerdings werden diese pragmatischen Strategien als Antworten nur kurz- bis mittelfristig funktionieren.

Auch hat das mobile Arbeiten ein Umdenken eingeleitet. Wenn auch nach wie vor in klassische Büroimmobilien investiert wird, denken zahlreiche Unternehmen in Stuttgart vermehrt über die Umstrukturierung bzw. Reduzierung von angemieteten Büroflächen nach. Erste Großimmobilien mit reinen Handels- oder Büronutzungen wie die ehemalige Sportarena, Galeria Kaufhof Karstadt und Karstadt Sport, die Allianzstandorte an der Karlshöhe und am Charlottenplatz sowie einzelne Immobilien der LBBW stehen bereits zur Disposition. Auch an anderen Standorten zeichnen sich strukturelle Anpassungsprozesse ab.



Neben den strukturellen Problemlagen des Einzelhandels und dem Wandel der Arbeitswelt steht die Stuttgarter Innenstadt vor einer weiteren Herausforderung: der Mobilitätswende. Mittelfristig soll der motorisierte Individualverkehr, wie in anderen Innenstädten auch, von nachhaltigeren Mobilitätsformen abgelöst, reduziert und weitestgehend aus der Kernzone der Innenstadt ausgelagert werden. Damit werden (vorwiegend oberirdische) Infrastrukturen für den ruhenden Verkehr in den zentralen Lagen der Innenstadt mittel- bis langfristig obsolet. Von diesen Veränderungen ist überwiegend der öffentliche Raum betroffen. Für diesen und damit für angrenzende Erdgeschossflächen braucht es – auch unter Berücksichtigung des Klimawandels – ein neues Narrativ.

Projektansatz AKUT

Wie resiliente Antworten auf die strukturell-gesellschaftlichen Veränderungen und den Funktionsverlust der Innenstadt konkret aussehen könnten, soll zusammen mit relevanten innerstädtischen Akteuren und Stakeholdern im Rahmen von AKUT in den nächsten Jahren gemeinsam erarbeitet werden. Ziel ist es, Transformationsthemen und -dynamiken sichtbar zu machen, Strategien der Transformation in einem koproduktiven Prozess zu entwickeln und gleichzeitig in einer Experimentierphase erste Handlungsfelder und Konzepte mit unterschiedlichen Projektinitiativen – möglichst konkret vor Ort – umzusetzen.

Durch den Prozess entstehen so nicht nur dringend notwendige Praxisbeispiele und Konzepte für innovative, eher untypische, unterrepräsentierte Programmierungen, die zu normalen Marktbedingungen meist nicht realisierbar wären. Zugleich trägt das Projekt durch vielfältige Beteiligungsformate und Veranstaltungen zur Sensibilisierung und Aktivierung der Stadtgesellschaft bei. Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit sollen insbesondere bisher kaum in der Innenstadt vertretene Akteure erreichen und eine breite Diskussion zu einem vielfältigen Themenspektrum – von der nachhaltigen Nutzung von konkreten Immobilien bis hin zu einer Entwicklungsperspektive für die Stuttgarter Innenstadt – anregen. Somit versteht sich das Projekt grundsätzlich als offene Vernetzungs- und Austauschplattform für Ideen, Initiativen und Projekte in der Innenstadt, die auch über den eigentlichen Projektzeitraum verstetigt werden sollen. Die bereits existierenden Formate zur Transformation von Innenstädten mit vorwiegend wirtschaftsfördernder oder handelsorientierter Fokussierung sollen durch die Aktivitäten von AKUT konzeptionell ergänzt und verstärkt werden. Durch die Fokussierung auf Transformationsthemen und neue inklusive Raumprogramme soll mittelfristig ein nachhaltiges Transformationsmanagement eingeleitet und die dafür notwendigen Strukturen ermöglicht werden.

Vorhandene Vernetzungsformate und Projektinitiativen

In Stuttgart sind in den letzten Jahren, insbesondere durch die Initiative der städtischen Wirtschaftsförderung, erste Vernetzungsformate entstanden. In Folge der Corona-Krise hat sich auf Initiative des Oberbürgermeisters, der Wirtschaftsförderung und der City-Initiative Stuttgart e. V. der „City-Gipfel Stuttgart“ als Austauschformat von Handel, Gewerbe, Eigentümer:innen und Vertreter:innen der Politik und Verwaltung etabliert. Hier wurden pragmatische Maßnahmen zugunsten des Handels und zur Erhöhung von Sicherheit und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt angestoßen.



Das sogenannte „City Innovation Lab“ (CIL) ist eines der Produkte dieses Vernetzungsprozesses. Mit dem CIL wurde eine Vernetzungsplattform für neue Produktideen, Geschäfts- und Vertriebswege geschaffen. Ergänzend entstand am Josef-Süß-Oppenhaimer-Platz ein Raum zur Kommunikation und Vernetzung, der diesen innovativen Ideen und Produkten mehr Sichtbarkeit verschaffen soll: die BRYCKE – „connecting people, business & ideas“. Diese und weitere Aktivitäten der Wirtschaftsförderung sind mit dem AKUT-Prozess eng verzahnt. Erste bürgerschaftliche Projektinitiativen und Akteurskonstellationen für die Experimentierphase zeichnen sich ab.

AKUT-Phasen: Konzept – Experiment – Verstetigung

Der dreistufige Prozess – unterstützt von intensiver Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit – umfasst eine Konzeptphase, eine Experimentierphase sowie eine Verstetigungsphase, in denen zum einen übergeordnete, konzeptionell-strategische Grundlagen und zum anderen modellhaft konkrete quartiersbezogene Lösungsansätze für ausgewählte Teilräume (z.B. Neuprogrammierung und Neuprofilierung von Immobilien oder Quartiersräumen) entwickelt werden. Aktuell wird in der ersten Projektphase – der Konzeptphase – koproduktiv ein Transformationskonzept Innenstadt mit einer Trendstudie und Fokusthemen erarbeitet. Dabei werden Entwicklungstrends, Zukunftsfragen und Herausforderungen der Innenstadt identifiziert und auf den Handlungsraum übertragen.

In der zweiten Projektphase – der Experimentierphase – werden auf dieser Grundlage basierend die skizzierten Handlungsstrategien konkretisiert. Spezifische Quartiersentwicklungskonzepte und quartiersbezogene Handlungsansätze für die ausgewählten Teilräume („Testquartiere“) werden in Quartierswerkstätten erarbeitet. Gleichzeitig sollen konkrete Quartiersräume und Immobilien als Möglichkeits- und Aneignungsräume im Sinne von „Reallaboren“ für Testnutzungen, Impulsprojekte und Orte der koproduktiven Weiterentwicklung angemietet und mit ausgewählten Akteursgruppen kollektiv bespielt werden. Mit diesen Experimentierräumen und der mietfreien Abgabe exemplarischer Quartiersräume bzw. Immobilien will die Stadt räumlich sichtbare Orte für den Austausch in der Stadt, die koproduktive Zusammenarbeit und das Austesten innovativer Raumnutzungsmodelle zur Verfügung stellen. Die Stadt agiert dabei als Vermittlerin zwischen unterschiedlichen Stakeholdern, Akteuren und Initiativen mit dem Ziel, zu sensibilisieren, neue Netzwerkstrukturen aufzubauen und erste Handlungsansätze zu diskutieren. Für die Anmietung der leerstehenden Räumlichkeiten sollen möglichst unterschiedliche Quartiersräume bzw. Immobilien ausgewählt werden, um eine höhere Bandbreite an Fallbeispielen zu generieren.

Abschließend sollen in der dritten Projektphase – der Umsetzungs- bzw. Verstetigungsphase – die Arbeitsergebnisse und Erkenntnisse zu Transformationsprozessen und -ansätzen in einer „Handlungshilfe Transformation“ mit Handlungsempfehlungen dokumentiert und teilraumbezogene Prozessstrategien auf weitere Quartiere der Innenstadt übertragen werden.

Ausblick

In Stuttgart stehen wir im ersten Halbjahr mit AKUT noch am Anfang des Prozesses. Ein breites Spektrum an Transformationsthemen hat sich aber bereits herauskristallisiert –



so beispielsweise Mischung und Multicodierung, Gemeinwohlorientierung und Inklusion, Jugendkultur und Generationengerechtigkeit, hybride Lern- und Bildungsorte, kulturelle Freiräume und Diversität sowie Offenheit und konsumfreie Begegnungsorte („Wohnzimmer Innenstadt“). Handlungsfelder und Transformationsbedarfe sind zum Beispiel die Neuprogrammierung von Immobilien, die Aktivierung von Erdgeschoss- und Dachflächen, die Transformation der Verkehrsinfrastruktur, die Aktivierung und Vernetzung innerstädtischer Quartiersräume, die dezentrale Versorgung von Quartieren sowie die Gestaltung des sozialräumlichen Wandels.

Mittels der Anmietung von leerstehenden Immobilien in den ausgewählten Innenstadtquartieren und einer kollaborativen Bespielung sollen so konkrete Erfolge auf Quartiers- und Objektebene initiiert, zukunftsfähige Quartiersentwicklungskonzepte erarbeitet und innovative Raumnutzungsmodelle erprobt werden. Über einen begrenzten Zeitraum können so Non-Profit-Räume („Allmende“), neue Arbeitsorte für urbane Produktion, für die Kultur- und Kreativwirtschaft und Räume für Experimente, Werkstätten und Labore, Event- und Veranstaltungsflächen, Räume für Kommunikation, Austausch und gemeinschaftliches Arbeiten in Verkehrsinfrastrukturen oder von Leerstand betroffenen Strukturen entstehen. Hierbei sollen insbesondere die Schnittstellen von Gebäuden und öffentlichen Räumen mitbetrachtet und behandelt werden.

AKUT formuliert letztlich eine planerisch-konzeptionelle Agenda für die Transformation der Innenstadt. AKUT stellt eine offene Vernetzungsplattform für Ideen, Projekte und Initiativen dar – für ihre Macher:innen, Stakeholder:innen und alle, die sich für die Weiterentwicklung der Innenstadt engagieren. AKUT initiiert Konzeptentwicklungen und Experimente in der Innenstadt. Nicht zuletzt dient AKUT der Sensibilisierung der komplexen Transformationsprozesse in der Innenstadt und der strategischen Themen, die künftig für das Gelingen eines langfristigen Umbauprozesses der Stuttgarter Innenstadt zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Autor:innen

Regina Stolz, MA Architektur, regina.stolz@stuttgart.de

*Frank Gwildis, Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner AKBW SRL DASL, Regierungsbau-
meister, frank.gwildis@stuttgart.de*

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Stadtentwicklung. Koordinationsteam AKUT.

Das Bundesförderprojekt AKUT – Aktivierungs- und Transformationsstrategien für die Stuttgarter Innenstadt und ihre Quartiere – der Landeshauptstadt Stuttgart wird aktuell begleitet durch das Team Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH (Stuttgart), Weeber + Partner GmbH - Institut für Stadtplanung und Sozialforschung (Stuttgart) sowie eloprop GmbH – Agentur für Standorte und Immobilien (Nürnberg).