

## Herzliche Weihnachtsgrüße



Barock-Weihnachtsmarkt Ludwigsburg

Liebe Leserinnen und Leser,

wer hat an der Uhr gedreht, ist es wirklich schon so spät? Der Liedtext von Paulchen Panther passt für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 2013 gut als Überschrift des Jahresrückblicks, bei welchem Fachliches und Persönliches nahe beieinander liegen:

- Durch Aufträge in vielen Gemeinden in Deutschland und im Ausland konnten wir im laufenden Jahr unsere Beratungstätigkeit wieder einmal räumlich ausweiten. Der Blick über den Tellerrand rückt andere Lösungen in den Blickpunkt, wovon Sie als Auftraggeber direkt profitieren.
- Auf mehr als 20 Veranstaltungen haben wir 2013 mit Ihnen v. a. die Themen „Stadt von morgen“, „Nahversorgung“ und „Einzelhandelsentwicklung“ diskutiert, kommen Sie im nächsten Jahr wieder.
- Für das Jahr 2014 haben wir uns auch sonst einiges vorgenommen. Wir wollen unser Printmedium neu

gestalten und damit nicht dem Mainstream der E-Mail-Newsletter folgen. Neue Forschungsprojekte laufen an – wir werden berichten.

- Mit dem Nachwuchs von Frau Wachs und Frau Meyer-Delpho haben zwei leitende Kolleginnen in der zweiten Jahreshälfte ihr Kleinprojekt zum demografischen Wandel erfolgreich umgesetzt – weitere Kolleginnen sind „im Plan“. Neben den Glückwünschen an die Mütter gilt der Dank auch den Kolleginnen und Kollegen, die mit ihrer zupackenden Art die Lücken schlossen, und last but not least den Kunden, die für die eine oder andere Verlegenheit bei der Übergabe Verständnis hatten. – Und für die jungen Mütter gilt: Wir rechnen fest mit einer Rückkehr!

Für das Jahr 2013 dankt Ihnen das GMA-Team herzlich. Wir wünschen Ihnen beschauliche Feiertage und freuen uns, wenn Sie 2014 wieder auf uns zukommen.

Dr. Manfred Bauer  
Geschäftsführung  
Büro Dresden

Raimund Ellrott  
Niederlassungsleiter  
Büro Hamburg

Birgitt Wachs  
Prokuristin  
Büro Köln

Monika Kollmar  
Niederlassungsleiterin  
Büro Köln

Dr. Stefan Holl  
Geschäftsführer  
Zentrale Ludwigsburg

Gerhard Beck  
Prokurist  
Zentrale Ludwigsburg

Dr. Stefan Leuninger  
Niederlassungsleiter  
Büro München

# Gastronomie als Stadtentwicklungstool

von Nelly Roth, Initiatorin des Winterdorfs Heilbronn

Neue Themen aufzugreifen, ein Anspruch, dem sich die GMA in der Veranstaltungsreihe „Zukunft findet Stadt“ immer wieder stellt, fand seinen Niederschlag im vielleicht ersten Vortrag in Deutschland zum Thema „Gastronomie als Stadtentwicklungstool“. Thomas Aurich und Nelly Roth zeigten am 27.09.2013 in Böblingen die Entwicklung dieser Nutzung für Heilbronn auf.

## Schritt für Schritt zum Ausgeh-Viertel

In den achtziger Jahren war in Heilbronn die Gastronomie noch über die gesamte Stadt verteilt gewesen, fußläufiges Kneipenbummeln war damals obsolet. Dementsprechend konnte die Gastronomie auch keine belebende Wirkung in den abendlich verlassenen Straßen entfalten. Erst nach und nach wandelte sich das Zentrum von der reinen Einkaufs-Innenstadt auch zur Ausgeh-Innenstadt. Ein bedeutender Schritt, an dem die Stadt unter OB Helmut Himmelsbach gewichtigen Anteil hatte, war die Eröffnung des Kino- und Theaterforums K3 im Jahr 2000. Mit dem K3, am gegenüberliegenden Ende des von Kaufhof als Auftakt dominierten Fußgängerbereiches gelegen, wurde ein Kontrapunkt geschaffen. Bewusst siedelte man im K3 auch Systemgastronomie an („Alex“), um auch in der Nacht Frequenzen zu halten. Ebenso verfuhr man in der Bahnhofstraße durch Einbringung der Kette „Lehners“, um auch dort Belebung zu generieren. An den beiden anderen Punkten des Heilbronner Fußgängerkreuzes steht die Integration der Gastronomie noch

aus, doch behindern schwierige Eigentumsverhältnisse und langfristige Mietverträge ein Vorankommen.

## City mit hohem Freizeitwert

Derzeit wird ein besonderes Augenmerk auf die Ausformung einer Gastronomieile am innerstädtischen Altnecker (Untere Neckarstraße) gelegt. Dies fällt insofern relativ leicht, als dass sich dort 50% der Immobilien im Eigentum der städtischen Tochter Stadtsiedlung befinden. Mit der Installation zweier Fußgängerbrücken gelang es, die Untere Neckarstraße mit dem gegenüberliegenden Altnecker-Ufer zu verbinden und einen

Rundlauf herzustellen. Dieser eignet sich ideal für einen Spaziergang immer am Wasser entlang und mit zahlreichen Einkehrmöglichkeiten, z. B. einem Biergarten am westlichen Ufer. Besucher entspannen hier nach einer gelungenen Shopping-Tour, Innenstadt-Bewohner ohne eigenen Balkon genießen den hohen Freizeitwert der Lage.

Ein solcher Erholungsraum direkt bei der Innenstadt ist ein Alleinstellungsmerkmal, das wenige Großstädte in Baden-Württemberg vorweisen können. Ein weiteres Highlight entsteht derzeit mit dem Umbau des früheren C&A-Gebäudes am südlichen Beginn

## Inhalt

Weihnachtsgrüße . . . . .	1
Gastronomie als Stadtentwicklungstool . . . . .	2
Veranstaltungsrückblick: Zukunft findet Stadt . . . . .	5
Neue Lust auf altes Blech . . . . .	8
Die aktuelle GMA-Umfrage: Bürgerbarometer Sindelfingen-Böblingen. . . . .	11
In letzter Minute. . . . .	12



Karte 1: Innenstadt Heilbronn

Quelle: Nelly Roth/GMA; Kartengrundlage: Regiograph 2012



Abb. 1: Kindern wird im Food Court nicht langweilig

Quelle: Nelly Roth

der Gastromeile in das „Antonio-Marra-Haus“, wo ebenfalls Gastronomie einziehen wird.

**Professionalisierung und Filialisierung in der Gastronomie**

Mittlerweile ist der Gastronomiesektor

auch wegen des Studiengangs „Hotel- und Restaurantmanagement“ in Heilbronn zum Selbstläufer geworden. Die Hochschule Heilbronn beheimatet die einzige Professur für Systemgastronomie in Europa, getragen von der Stadt Heilbronn. Gastronomie-Ketten finden hier Franchisenehmer für ihr Unter-

nehmen. Dass die Filialisierung längst auch den Gastronomiesektor erreicht hat, zeigt sich eindrücklich am Beispiel Heilbronn: In den kommenden zwei Jahren sollen 3.100 m<sup>2</sup> an neuer Gastronomie entstehen, wobei ca. 90 % der Neuansiedlungen Ketten sind. Nun gilt es verstärkt, der lokalen Gastronomie Aufmerksamkeit zu zollen, denn Heilbronn soll nicht den Weg des Handels gehen, der in den Großstädten durch uniforme Angebote von Filialisten zunehmend austauschbar wird.



Abb. 2: Besinnlichkeit und Party im Winterdorf

Quelle: Nelly Roth

Fakten – Analysen – Trends  
zu Gewerbe- und Stadtentwicklung

IMPRESSUM

Herausgeber: Gesellschaft für  
Markt- und Absatzforschung mbH,  
Hohenzollernstraße 14,  
71638 Ludwigsburg

Telefon: 071 41/93 60-0  
Telefax: 071 41/93 60-10  
e-Mail: info@gma.biz  
Internet: http://www.gma.biz  
ISSN 1610-4714

Schriftleitung: Eileen Schmeckenbecher  
eileen.schmeckenbecher@gma.biz  
Gesamtverantwortung:  
Dr. Manfred Bauer  
Dr. Stefan Holl

Druck: Ungeheuer + Ulmer, Ludwigsburg

### Immer den Gast im Blick: Im Sommer im Biergarten ...

Thomas Aurich beweist mit seinen eigenen Gastronomie-Betrieben, dass professionelles Marketing durchaus nicht nur von Filialisten betrieben werden kann. So überzeugt der Biergarten „Food Court“ mit Familienfreundlichkeit als bedeutendem Alleinstellungsmerkmal. Familien wünschen sich Gastronomiebetriebe, die die Bedürfnisse der ganzen Familie befriedigen. Eine Gastronomieform, die diesen Anspruch perfekt bedienen kann, ist der Biergarten. So verfügt der Food Court über vielfältige Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersstufen, z. B. Bobbycar-Fuhrpark, Seilparcours, Kletterwand, Baumhaus und Hüpfkissen. Gleichzeitig ist der Biergarten barrierefrei gestaltet, was für Kinderwagen, Rollstuhl- und Rollator-Fahrer praktisch ist.

Für derlei Aufmerksamkeiten für die Bedürfnisse der Gäste wurde der Food Court bereits mehrfach prämiert, u. a. war er Preisträger im Wettbewerb der Tourismus Marketing GmbH Baden-Württemberg zum Thema Familienferien und errang eine Goldmedaille des Bundesministeriums für Familie und Senioren im Bereich barrierefreies Reisen. Schade nur, dass in den Zentren häufig der Platz für Biergärten fehlt.

### ... und im Winter im Winterdorf

In der Winterzeit wandelt sich der Food Court nun im zweiten Jahr in das sogenannte Heilbronner Winterdorf. Zehn Jahre lang war die „Kiliansalm“ der Anziehungspunkt des Heilbronner Weihnachtsmarkts. Zentral gelegen, war sie noch nach dem abendlichen Marktschluss beliebt bei Feiernden – aber nicht immer gern gehört von Anliegern. Nach Beschwerden über laute Musik zu später Stunde entschieden die Verantwortlichen um Uschi Schröter (Heilbronner Imbiss-Urgestein), auf das Gelände des Food-Court-Biergartens „umzuziehen“ und mit einer weiteren Hütte, der „Neckaralm“, gleich ein ganzes Winterdorf zu gestalten.

### Erfolgskonzept gegen jede Regel

Das Konzept stand schnell: Zwei rustikale, warme Almhütten und ein „Dorfplatz“ mit lodernden Schwedenfeuern und Glühweinduft in der Luft. Dazu wurde ein Programm erstellt, das verschiedene Nutzergruppen anspricht. Montags und dienstags sind die Hütten für Weihnachtsfeiern zu buchen, von Mittwoch bis Samstag ist Hüttengaudi angesagt und sonntags gibt es ein Familien-Programm. Bereits in den

ersten Tagen nach Bekanntgabe des neuen Konzepts kündigte sich ein hohes Interesse der Heilbronner an. Die meisten der verfügbaren Termine wurden nach nur zwei Wochen für Weihnachtsfeiern vergeben und täglich erfolgten zahlreiche Tischreservierungen über das Buchungsportal auf der Homepage. Nach 54 Tagen purer Emotionen endete die erste Winterdorf-Saison mit einer rauschenden Partynacht. Insgesamt wurden über 23.000 Besucher gezählt. Wo lag das Geheimnis des einschlagenden Erfolgs? Nelly Roth erklärt es mit einfachen Worten: „Emotionen, Authentizität und ein Programm für jede Zielgruppe.“ Entgegen aller Marketing-Weisheiten, dass nur eine klare Zielgruppenfokussierung zum Erfolg führe, entwickelte sich im Winterdorf ein bemerkenswertes Mehrgenerationen-Miteinander, das alle gemeinsam genießen. Auch Familien mit Kindern besuchen an den Nachmittagen und Sonntagen das Winterdorf und zur späteren Stunde übernimmt das tanzende Publikum.

Am Freitag, 8. November 2013, startete das Winterdorf in die neue Saison. Dann heißt es wieder feiern wie in Tirol – aber im Herzen von Heilbronn. Mehr Informationen unter [www.winterdorf-hn.de](http://www.winterdorf-hn.de)



Thomas Aurich ist Diplombetriebswirt der Touristikbetriebswirtschaft und unterhält selbst mehrere Gastronomiebetriebe. Er berät als öffentlich bestellter IHK-Sachverständiger für Gaststätten, Szenegastronomie und Familienfreundlichkeit. Als Sachverständiger ist er auch aus Beiträgen in Birgit Schrowanges Magazin „RTL-extra“ bekannt. Zudem ist er Stadtrat in Heilbronn.

◀ Nelly Roth studierte an der Hochschule Heilbronn Betriebswirtschaft und macht derzeit an der TU Kaiserslautern ihren Master in Organisationsentwicklung. Beruflich ist sie heute Geschäftsführerin des zweitgrößten Biergartens Baden-Württembergs, des Food Court am Neckar.



# Veranstaltungsrückblick: Zukunft findet Stadt – Forum für zukunftsorientierte Stadtentwicklung

von Eileen Schmeckenbecher, GMA Ludwigsburg

Engagierte Stadtentwicklung am Puls der Zeit zu betreiben, lautet die Zielsetzung vieler Stadtgestalter: aber wie? Die Aufgabenfelder sind vielfältig und zudem werden Menschen und Märkte heute zunehmend komplexer: Die Ausdifferenzierung der Lebensstile macht den Bürger bzw. den Kunden schwieriger fassbar, so dass sich die Frage stellt, wie auf die neuen, vielschichtigen Bedürfnisse zu reagieren sei. Ist z. B. der bewusste Verzicht auf ein eigenes Auto nur ein kurzlebiger Trend oder eine langfristige Tendenz, die in der Verkehrs- und Siedlungsplanung Berücksichtigung finden muss? Gemeinsam luden die GMA und das Schwester-Unternehmen Wüstenrot Haus- und Städtebau dazu ein, diesen Fragen bei einer Tagung im Meilenwerk Region Stuttgart in Böblingen nachzugehen.



**Wolfgang Lützner**, Oberbürgermeister der Stadt Böblingen, begrüßte die Gäste und skizzierte einige Meilensteine der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung von Böblingen. Das wohl bedeutendste Projekt konnten die Gäste bereits bei der Anreise begutachten: Das ehemalige Flugfeld des alten Landesflughafens Stuttgart-Böblingen, gelegen zwischen der A 81 und der Innenstadt, stellt eine enorme Entwicklungsfläche für die 46.000-Einwohner-Stadt im Dunst-

kreis von Stuttgart dar. Hier sollen Zug um Zug Flächen für Gewerbe, Forschung, Bildung, Wohnen und Erholungsräume entstehen. Das Meilenwerk, in dem die Tagung stattfand, war eines der ersten Leuchtturm-Projekte auf dem Flugfeld. In den denkmalgeschützten ehemaligen Abfertigungshallen entstand ein Oldtimer- und Klassiker-Zentrum, das Schau-Boxen, Händler und Werkstätten für Oldtimer bietet. Zugleich fungiert das Meilenwerk als durchgestylter Veranstaltungsort und Hotel.

Mit einem Plädoyer für die Rückbesinnung auf die Qualitäten der europäischen Stadt eröffnete **Prof. Dr. Franz Pesch** vom Städtebauinstitut Stuttgart den Vortragsreigen. Im Fokus standen aktuelle Dynamiken in den Innenstädten. Als Wohnquartiere zeugen Innenstädte von einer zunehmenden sozialen und ethnischen Polarisierung: Sie sind klassische Zuzugsorte für Menschen mit ausländischen



Wurzeln, während das bürgerliche Milieu hier seine Erwartungen an den Wohnstandard nicht mehr erfüllt sieht. Die Marktkräfte begünstigen daher ein Fortschreiten der sozialen Entmischung, so dass die Kommunen gefragt sind zu intervenieren. Zum Beispiel werden in Celle Anbauten an Bestandsgebäuden vorgenommen, um Wohnflächen zu erweitern und Barrierefreiheit zu ermöglichen. Auf diese Weise kann die Anpassung an die veränderte Nachfrage gelingen. Der In-

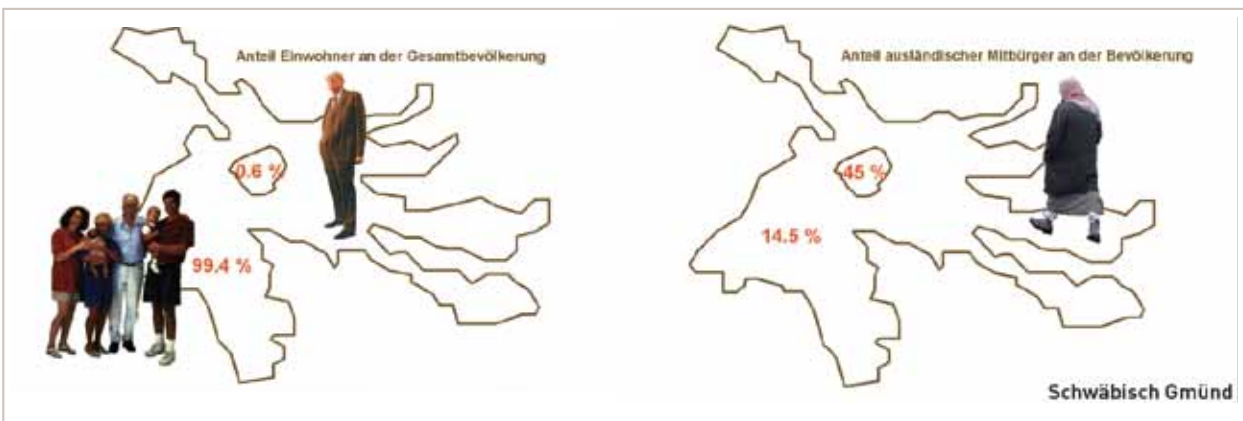


Abb. 1: Innenstädte als Orte der Zuwanderung, Beispiel Schwäbisch Gmünd

Quelle: Franz Pesch



Abb. 2: Schloss-Arkaden Braunschweig – pompöse Front, geschlossene Rückseite  
Quelle: Franz Pesch

nenstadt-Handel unterliegt ebenfalls bedeutenden Veränderungen. Nach Jahrzehnten der Suburbanisierung ist mit der Shopping-Mall der großflächige Handel in die Stadt zurückgekehrt und besetzt brach gefallene Grundstücke am Rand der Innenstädte – Bahnflächen, Brauereigelände, Infrastrukturflächen. Die sperrigen Immobilien nähren jedoch Zweifel, dass damit viel erreicht sei. Auch wird sich zeigen, ob die Shopping-Center der wachsenden Konkurrenz durch den Online-Handel standhalten können.

Unter dem Titel „Wie weiter wohnen? Der Wohnungsneubau zwischen gesellschaftlichem Anspruch und Wirtschaftlichkeit“ gewährte **Alexander Heinzmann**, Geschäftsführer der WHS Wüstenrot Haus- und Städtebau, Einblicke in die Perspektiven des Wohnungsbaus in verdichteten Räumen aus Sicht eines Wohnungsbauunternehmens. Er stellte 5 Thesen auf, wie



Alexander Heinzmann

sich aktuelle gesellschaftliche Trends und technische Innovationen auf den Wohnungsbau übertragen werden. 1. These: „Wohnen in der Stadt gewinnt weiter an Bedeutung.“ Neben den klassischen Aufgabenfeldern Nachverdichtung und Umnutzung wurde hier auch die neue Wohnform des Collaborative Living angesprochen, soll heißen: Das Prinzip Nutzen-statt-Besitz hält jetzt auch beim Wohnen Einzug. Der private Wohnraum reduziert sich auf ein Minimum an täglich genutzten Funktionen, z. B. Schlafen. Alles darüber hinaus findet außerhalb der eigenen vier Wände statt. So ersetzt der Beauty-Salon die eigene Badewanne, der Stadtpark den eigenen Freiraum, der Lieblings-Italiener die eigene voll ausgestattete

ving lautet die Lösung, ein offenes, flexibles Wohnkonzept, das nicht in Räumen, sondern in Zonen denkt. These 3: „Wohnen wird intelligent durch mehr Automatisierung/IT/Haustechnik.“ Es sind heute bereits ausgefeilte Systeme zur automatischen Steuerung der Haustechnik auf dem Markt, doch wird es wohl noch einige Zeit dauern, bis diese zum Standard im Hausbau werden. These 4: „Baumaterialien: Zurück in die Zukunft!“ Nachdem die energetische Sanierung in Form einer Wärmedämmung mit den typischen Styropor-Dämmplatten erste Schwachstellen offenbart (schlechtes Raumklima, ungeklärte Entsorgung, „Gesichtsverlust“ von Altbau-Fassaden), ist eine Rückbesinnung auf natürliche Materialien



Abb. 3: Umnutzung von Büro- zu Wohnräumen in Frankfurt, Kölner Straße

Quelle: WHS

Küche. Collaborative Living bedeutet also eine dezentrale Wohnkultur mit minimalistischen Wohneinheiten, da ohnehin viel Zeit außerhalb der Wohnung in Gesellschaft verbracht wird. 2. These: „Demografie und Lebensmodelle – Wohnen wandelt sich von der Daseinsvorsorge zur Selbstverwirklichung.“ Nach Erfahrung von A. Heinzmann sind die Käufer städtischer Neubau-Immobilien – trotz des begrenzten Angebotes – heute durchaus anspruchsvoll in Bezug auf Ausstattung und Wohnumfeld. Aber auch die Grundrisse müssen überdacht werden, denn die Käufer suchen eine Wohnung, die sich ihren wandelnden Lebenssituationen anpasst, und das kann der Standard „3ZKB“ nicht leisten. Conceptual Li-

festzustellen. Holzbaukonstruktionen finden sich inzwischen nicht nur bei Einfamilienhäusern, sondern auch bei Mehrfamilienhäusern und sogar Gewerbebauten. Auch Stroh, Lehm und sogar Altpapier weisen natürliche Materialeigenschaften auf, die heute wieder geschätzt werden. These 5: „Green Buildings als (Energie-)Standard der Zukunft.“ Vieles im Bereich des klimaneutralen Wohnens spielt sich noch im Rahmen städtebaulicher Modellprojekte ab, so z. B. das BIQ Algenhaus in Hamburg, das seine Energie über eine Fassade aus Algen-Paneelen gewinnt, die die Sonnenenergie umwandeln. Ein erster Test der WHS in puncto Green Building erfolgte mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses als Passivhaus

in Frankfurt. Allerdings zeigte sich bei der Vermarktung, dass es relativ schwierig war, die Käufer vom langfristigen Mehrwert der Immobilie zu überzeugen: „Die Baukosten für die Passivhaus-Bauweise sind vergleichsweise hoch und somit auch der Quadratmeter-Preis. Die Einsparungen bei den Nebenkosten gegenüber einer Standard-Neubau-Immobilie sind bei der verdichteten Bauweise nicht allzu hoch. Da sind Immobilien-Anleger skeptisch, ob sich das lohnt“, zieht A. Heinzmann Bilanz.

**Thomas Aurich**, Gastronom und Stadtrat in Heilbronn, schilderte den Zuhörern am Beispiel von Heilbronn eindrücklich, wie mit einer gezielten räumlichen und qualitativen Entwicklung des Gastronomiesektors positiv Einfluss auf die Stadtstruktur genommen werden kann. **Nelly Roth**, Initiatorin des Winterdorfs Heilbronn, stellte das Gastronomie- und Eventkonzept des Winterdorfs vor. Details lesen Sie im Artikel ab Seite 2 in diesem Heft.



Johannes Ferber

Von der schwierigen Standortsuche für IKEA berichtete **Johannes Ferber**, Geschäftsführer der IKEA Verwaltungs-GmbH. Zu den 46 in Deutschland bestehenden Einrichtungshäusern sollen nach Wünschen von IKEA bis zum Jahr 2020 weitere 20 hinzukommen. Stellt sich allein die Frage, wo. Denn mit dem „Rastatt-Urteil“ (wir berichteten im InfoDienst Oktober 2012) war klar: Zumindest in Baden-Württemberg ist die Ansiedlung eines IKEA-Hauses im üblichen Flächen- und Sortimentslayout ausschließlich in Oberzentren – und dort nur in integrierter Lage – genehmigungsfähig. Mit diesen Maßgaben geeignete Flächen zu finden, stellt



Abb. 4: IKEA Hamburg-Altona

Quelle: IKEA

IKEA vor eine bislang unlösbare Aufgabe. J. Ferber bringt es folgendermaßen auf den Punkt: „Draußen dürfen wir nicht, drinnen können wir nicht.“ Zudem sieht er durch die baden-württembergische Landesplanung die durch die EU-Gesetzgebung geltende Niederlassungsfreiheit untergraben. Denn nur wenn die Zweckdienlichkeit einer Beschränkung der Niederlassungsfreiheit nachgewiesen werden kann, ist diese zulässig; die Bundesländer haben indes den Nachweis der Notwendigkeit der Regelungen noch nicht erbracht. Auch eine Vorhaben-Beurteilung, die vorrangig an Umsatzverteilungsquoten festgemacht wird, geht nach Meinung von J. Ferber an der Realität vorbei, denn sie berücksichtigt den boomenden Online-Handel nicht: „Der Online-Handel betreibt Standorte mit mehr als 100.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf der grünen Wiese. Und diese haben 7 Tage die Woche, 24 Stunden am Tag geöffnet. Die Entwicklung im Online-Handel stellt unsere Innenstädte vor größere Herausforderungen. Hier findet derzeit keine Regulierung statt.“ Dass IKEA Innenstadt-Standorte nicht grundsätzlich ausschließt, beweisen die Schweden jetzt in Hamburg-Altona, wo das erste innerstädtische IKEA-Haus entsteht. Es handelt sich dabei um einen Test-Standort, und nur wenn dieser positiv aufgenommen wird und ähnliche Grundstücke in anderen Innenstädten verfügbar wären, sind weitere innerstädtische Standorte

zukünftig denkbar. Gleichzeitig versucht sich IKEA in Lübeck an einem weiteren neuen Standort-Konzept, dort entsteht ein neues Einrichtungshaus als Teil eines Shopping Centers.



Franz Untersteller

**Franz Untersteller**, Minister des Landes Baden-Württemberg für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, stellte aktuelle Schwerpunkte und Initiativen aus seinem Ministerium vor. So z. B. die „Kommunale Initiative Nachhaltigkeit“, die nachhaltig agierenden Kommunen ein Netzwerk bietet. Es ist ein Anliegen des Ministers, die Fortschritte im Bereich der Nachhaltigkeit greifbar zu machen: „Wenn Nachhaltigkeit für die Menschen konkret werden soll, dann müssen auch die Auswirkungen nachhaltigen Handels sichtbar werden.“ Darum werden quantitativ messbare Indikatoren entwickelt, die einen Entwicklungstrend erkennen lassen. Z. B. wurde das

konkrete Klimaschutzziel formuliert, bis zum Jahr 2020 die Treibhausgasemissionen um 25% zu reduzieren. Ein Konzept, wie dieses Ziel erreicht werden kann, wird derzeit erarbeitet, wobei nicht nur die Verbände, sondern auch die Bürgerschaft einbezogen wurden. Diese konnten sich online oder auch direkt an sogenannten Bürgertischen beteiligen.

Auch hinsichtlich der Städtebauförderung wird auf Klimaschutz gesetzt: Der aktuelle Förderschwerpunkt konzentriert sich auf die ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen und Aktivierung von Naturkreisläufen. Ein verkehrspolitischer Schwerpunkt wird in der Förderung des Radverkehrs gesehen, denn Fahrradverkehr macht keinen Lärm, keine Abgase, keinen Stau. Deshalb bringen fahrradfreundliche Städte ein Plus an Lebensqualität, wie entsprechende Rankings zeigen. Zudem kann in der Radverkehrsförderung mit vergleichsweise geringen finanziellen Mitteln viel erreicht werden. So konnte die Stadt Karlsruhe ihren Radverkehrsanteil am Modal Split innerhalb von nur 10 Jahren von 16 auf 25% steigern.



Prof. Dr.-Ing. Günter Sabow

Aktuellen Verkehrsproblemen widmete sich auch **Prof. Dr.-Ing. Günter Sabow** vom Kompetenzzentrum der Region Stuttgart für Integrierte Telematik-Systeme (ITS). Er gab einen Einblick in den aktuellen Stand der Technik im Bereich der Verkehrstelematik, Verkehrsinformationsdienste und intelligenter Verkehrssysteme. Für G. Sabow steht fest, dass nur eine realistische Betrachtung der Verkehrsentwicklung zielführend sein kann. Und das heißt, zu akzeptieren, dass die Mobilität zukünftig weiter zunehmen wird und das Auto weiterhin ein unverzichtbarer Verkehrsträger ist. Intelligente Verkehrssysteme können aber

dabei helfen, die Verkehrsströme dynamisch zu beeinflussen und die Mobilität sicherer zu machen. G. Sabow sieht in der Mobilitätsgestaltung auch einen Image- und Standortfaktor, so dass gute Verkehrslösungen kommunales Wachstum (i. S. von Bürgern und Unternehmen) beflügeln können. Kommunen, die sich dieser Herausforderung stellen, müssen Kreativität und Innovation in die Problemlösung einbringen, aber auch Realismus und Investitionen sind gefordert.

**Hans-Jürgen Birk**, Geschäftsführer bei der Activ Group und seinerzeit für das Projekt „Meilenwerk“ verantwortlich, zeichnete die Historie des Standortes nach und erläuterte aus Sicht des Projektentwicklers, wo die Chancen und Erfolgsfaktoren dieser Spezialimmobilie lagen. Mehr hierzu lesen Sie in einem separaten Artikel in diesem Heft.

In einer an die Vorträge anknüpfenden Diskussion unter Moderation von Dr. Stefan Leuninger, GMA, wurden weitere Argumente ausgetauscht und Positionen vertieft. Zum Abschluss hatten die Teilnehmer noch die Möglichkeit, an einer Führung durch das Meilenwerk mitsamt seinen Schätzen auf vier Rädern teilzunehmen.

## Neue Lust auf altes Blech – ambitionierte Projektentwicklung auf dem ehemaligen Flughafen Böblingen

von Gabriele Ostertag, GMA Ludwigsburg

„The quality remains long after the price is forgotten!"; dieses Zitat von Frederick Henry Royce mussten die Projektentwickler, Herr Andreas Dünkel und Herr Hans-Jürgen Birk von der ACTIV-Group, im Kopf gehabt haben, als sie über den Erwerb und die mögliche Entwicklung der völlig maroden Gebäude des ehemaligen Flughafens in Böblingen entscheiden mussten. Mittlerweile sind seitens der ACTIV-Group ca. 40 Mio. Euro in den Standort geflossen ... und es sieht so aus, als ob sich mit dieser Immobilieninvestition das angeführte Motto zu bestätigen scheint.

### Innovation hat hier Tradition

Im Juli 1915 eröffnete der „Flughafen Stuttgart-Böblingen“ mit dem Ziel, Flugzeugführer und Beobachter für militärische Zwecke auszubilden. Seit 1925 wurde der Standort zivil von der neu gegründeten Luftverkehr Würt-

temberg AG (LUWAG) genutzt; die hohe Verkehrsgunst des Geländes war damals schon der ausschlaggebende Faktor für die Standortwahl. Von hier aus gingen Flüge bis nach Südamerika, täglich starteten oder landeten 100 Flugzeuge. Der neue Landesflughafen bot auch ideale Startbedingungen für

Hanns Klemm, dessen Unternehmen für Leichtflugzeugbau rasch zum größten Industriebetrieb in Böblingen aufstieg. Die schwachmotorigen, kraftstoffsparenden und umweltfreundlichen Flugzeuge aus der Produktion von Klemm zählen bis heute zu den bedeutenden Entwicklungen im Flugzeugbau. Nach-





Abb. 1: Lufthansa-Maschine auf dem Landesflughafen

Quelle: Stadtarchiv Böblingen

dem sich der Luftverkehr in den 30er Jahren stark entwickelte, kam der Böblinger Landesflughafen an die Grenzen seiner Kapazität, woraus die Verlagerung des Landesflughafens auf die Fildern resultierte. Nach einer Phase militärischer Nutzung fand die Fliegerei auf dem ehemaligen Landesflughafen nach dem 2. Weltkrieg ein Ende; die amerikanischen Streitkräfte übernahmen den Standort und richteten u. a. ein Reparaturwerk für Fahrzeuge der US-Armee ein.

**80 ha Raum für Neues in der Region Stuttgart**

1992 wurde das Areal an die Bundesvermögensverwaltung übergeben. Die wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungschancen, die das ehemalige Flughafengelände für die beiden Mittelzentren Böblingen und Sindelfingen mit sich bringt, wurden schnell erkannt; so entschlossen sich beide Städte bereits im Sommer 2001, die Entwicklung des für

die Gesamtregion Stuttgart sowohl aufgrund seiner Größe (ca. 80 ha) als auch aufgrund seiner hohen Verkehrswertigkeit strategisch einzigartigen Geländes in eigener Regie voranzutreiben, und gründeten den Zweckverband „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“.

Als Herzstück des gesamten Areals mussten die noch verbliebenen und denkmalgeschützten Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden.



Abb. 2: Hangar und Wertgebäude im Originalzustand und heute

Quelle: ACTIV-Group



Abb. 3: Ehemaliges Terminalgebäude, heute V8-Hotel

Quelle: www.meilenwerk-region-stuttgart.de, ACTIV-Group

Mit der ACTIV-Group aus dem ober-schwäbischen Schemmerhofen war ein enthusiastischer, aber bedächtiger Entwickler gefunden, der den Standort passioniert entwickelte; mit dem Meilenwerk-Konzept wurde in nur wenigen Jahren ein in Europa einmaliges Mekka für Fahrkultur in der Region Stuttgart umgesetzt; ein Zukunftsmarkt mit stetig wachsender Bedeutung. Aktuell werden in diesem Segment knapp 17,0 Mrd. Euro in Europa umgesetzt und der deutsche Oldtimer-Liebhaber gibt knapp 1.200 Euro jährlich für Restaurierung, Reparatur und Wartung aus (Quelle: ADAC, fivetonine, Wirtschaftswoche).

**Forum für Auto-Liebhaber**

Das Meilenwerk Region Stuttgart umfasst beinahe alles zum Thema

Oldtimer und Liebhaberfahrzeuge. So wird auch Newcomern der Zugang zu diesem Hobby leicht gemacht; auf mittlerweile über 30.000 m<sup>2</sup> führt das Konzept Oldtimerenthusiasten, Fahrzeughändler, Teilelieferanten, Werkstätten, Restaurationsbetriebe, Karosseriebauer, Lackierer, Techniker, Gutachter und Fahrzeugaufbereiter zusammen. Einzelhandel, Gastronomie, Hotellerie und Eventbereiche ergänzen das Angebot. Mit jährlich ca. 500.000 Besuchern ist das Meilenwerk Stuttgart innerhalb der Region schnell zum wichtigsten Anziehungspunkt für Oldtimerliebhaber avanciert.

Mit einer Auslastungsquote von ca. 90% ist auch das neu hinzugekommene 4-Sterne-Themenhotel V8 eine Erfolgsgeschichte. Jüngst wurde

der Standort durch zwei neue, hochwertige Gebäude erweitert; mit der Einbindung der Stuttgarter Niederlassung der italienischen Vollblutbol-len Ferrari, Maserati und der Niederlassung von Harley Davidson sowie dem Tower 66-Steakhouse erfuh der PS-Standort nochmals eine deutliche Aufwertung.

**Prämierter Wagemut**

Im November 2011 wurde das Meilenwerk Region Stuttgart mit dem Immobilien Award der Metropolregion Stuttgart ausgezeichnet: „Das Projekt zeige, wie mit Mut und Visionskraft eines privaten Investors eine Branche wieder mit pulsierendem Leben gefüllt werden könne und sich zum Frequenzbringer eines ganzen Stadtteils entwickle.“



Abb. 4: Veranstaltungsräumlichkeiten

Quelle: ACTIV-Group



## Die aktuelle GMA-Umfrage

# Bürgerbarometer Sindelfingen-Böblingen: Ergebnisse der repräsentativen GMA-Trendstudie

von Fabian Heumann, GMA Ludwigsburg

Zum bereits vierten Mal nach 2004, 2007 und 2010 hat die GMA im Auftrag der Sindelfinger Zeitung/Böblinger Zeitung (SZ/BZ) jeweils 300 Bürger in Sindelfingen und Böblingen im Rahmen des sog. „Bürgerbarometers“ befragt. In der repräsentativen Telefonumfrage, die die GMA im Juli durchführte und anschließend statistisch auswertete, geht es um die Langzeit-Themen Lebensqualität, Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Verkehr. Außerdem beschäftigt sich die Trendstudie mit der Idee einer gemeinsamen Stadt, der Entwicklung auf dem Flugfeld und in der Böblinger Unterstadt. Im Herbst werden die Umfrageergebnisse in einer großen Artikelserie der Zeitung den Bürgern des gemeinsamen Mittelzentrums südwestlich von Stuttgart (ca. 107.000 Einwohner) vorgestellt. Eine kleine Auswahl an Ergebnissen vorab ...

### ... die Idee einer gemeinsamen Stadt

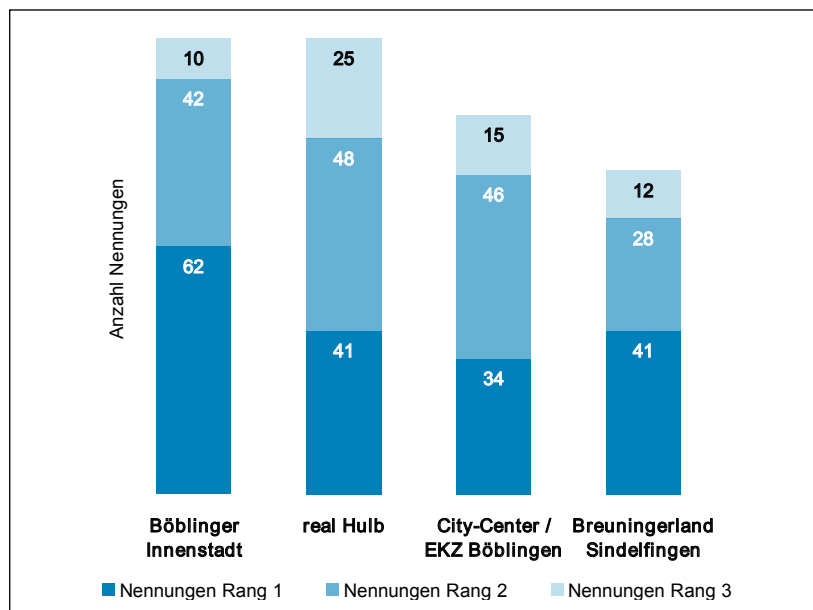
Wenn es nach den Bürgern Sindelfingens und Böblingens ginge, gäbe es nur noch eine gemeinsame Heimatstadt: Rund 40% der Sindelfinger und 50% der Böblinger sagen, eine gemeinsame Stadt Sindelfingen-Böblingen wäre längst überfällig, lediglich jeweils ein Viertel hält nichts von der Idee. Dass diese an Befürwortern gewinnt, zeigt ein Blick auf die Ergebnisse aus dem Jahr 2010: Damals waren nur 27 % (Sindelfinger) bzw. 37 % (Böblinger) der Befragten für eine gemeinsame Stadt.

### ... schaffe, schaffe ...

Dass auch in den Daimler-Städten in guter schwäbischer Tradition das „Schaffe“ eine große Rolle spielt, kommt an verschiedenen Stellen zum Vorschein. Die Bürger sind sich auf beiden Seiten einig, wo zukünftig v. a. investiert werden sollte: in die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Knapp 90 % der Sindelfinger bzw. 97% der Böblinger sehen hier wie

schon 2010 die höchste Priorität. Es ist daher kaum verwunderlich, dass das Thema Arbeitsplätze auch unter den Top-10-Nennungen bei der Frage nach

den herausragenden Standortvorteilen der beiden benachbarten Städte rangiert. Die wirtschaftliche Solidität wird schließlich dazu beitragen, dass über



Grafik 1: Wo kaufen Sie am häufigsten ein? Bitte nennen Sie die drei am häufigsten besuchten Standorte. (Antworten der 304 Befragten aus Böblingen, Mehrfachnennung möglich) Quelle: GMA, eigene Befragung

90% der Bewohner sehr gerne oder gerne in ihrer Stadt leben, mehr als zwei Drittel bewerten auch die zukünftige Entwicklung ihres Wohnorts als mindestens gut.

### ... Flugfeld, Mercaden & Co.

Das Flugfeld als interkommunale Entwicklungsfläche wird von den Bürgern Sindelfingens und Böblingens mehrheitlich als Bereicherung für beide Städte gesehen. Geplant sind hier weitere Immobilienentwicklungen beispielsweise im medizinischen Bereich. Die Hälfte der Böblinger spricht sich dabei für

einen Neubau einer Großklinik aus, die Sindelfinger sind mit ca. 44% allerdings überwiegend gegen ein solches Projekt. Das Flugfeld gilt als eine der größten Stadtentwicklungsflächen im süddeutschen Raum und beherbergt u. a. das Meilenwerk Region Stuttgart in den Gebäuden des ehemaligen Landesflughafens Württemberg. Beim Thema Einkaufen wirft die Entwicklung auf dem Bahnhofsgelände in der Böblinger Unterstadt bereits ihre Schatten voraus. Das „Mercaden“ wird von einer überwiegenden Zahl der Böblinger freudig erwartet (rund 80 %), während die Sindelfinger etwas zurückhaltender sind

und sich mehrheitlich indifferent zeigen (knapp 50%). Das mag an der neuen Konkurrenz liegen, die das im Bau befindliche Einkaufszentrum in Böblingen mit seiner Verkaufsfläche von fast 25.000 m<sup>2</sup> für das Shopping-Center BreuningerLand in Sindelfingen darstellen wird, dem bisherigen Haupteinkaufsort der Sindelfinger: Jeder 3. Befragte aus Sindelfingen gab an, dort am häufigsten zu shoppen. Dagegen wird sich die Innenstadt Böblingens als von Böblingern bereits am häufigsten aufgesuchter Einzelhandelsstandort weiter als Einkaufsdestination etablieren können.

## In letzter Minute

Im zweiten Quartal 2013 bearbeitete die GMA zahlreiche Projekte im ganzen Bundesgebiet (Auswahl):

- **Auswirkungsanalysen** wurden und werden u. a. in Abtsgmünd, Achern, Aken, Alfter, Altbach, Asperg, Balve, Bamberg, Berghülen, Berlin-Gesundbrunnen, Berlin-Mitte, Berlin-Pankow, Berlin-Reinickendorf, Berlin-Rosenthal, Bischofswerda, Blumberg, Böblingen-Dagersheim, Böblingen-Sindelfingen, Bozen, Brackenheim, Bruchsal, Düren, Ebhausen, Ehingen (Donau), Eisligen, Engelsbrand, Eppelheim, Erfurt, Esens, Falkensee, Flöha, Frankfurt am Main, Friedberg/Hessen, Fulda, Gebesee, Gemrigheim, Geretsried, Geyer + Löbnitz, Gieboldehausen, Gröbenzell, Gronau, Güstrow, Hamburg, Hannoversch Münden, Hatten-Sandkrug, Hechingen, Hersbruck, Himmelkron, Hockenheim, Hofbieber, Immendingen, Iserlohn, Jena, Jülich, Karlsdorf-Neuthard, Keltern, Kempten, Kiel, Königsbach-Stein, Kulmbach, Lahr, Lampertheim, Lauchheim, Lenningen, Leonberg, Lippetal, Löhne, Lübben, Magdeburg, Marktredwitz, Marxzell, Meßkirch, Möckmühl, Mülheim a. d. Ruhr, München, München-Schwabing, Münster, Neuenkirchen-Vörden, Neuss, Neustadt/Orla, Neustadt/Holstein, Niederkrüchten, Oberharz-Elbingerode, Oberhausen, Oberhausen/Langenfeld, Oberhausen-Rheinhausen, Olpe, Pfnzthal, Pfullendorf, Philippsthal, Plettenberg, Potsdam, Pritzwalk, Regensburg, Rehna, Renningen, Rosenheim, Sachsenheim, Salem, Sangerhausen, Schenefeld, Schömberg, Schorndorf, Schwäbisch Hall, Singen, Soest, Starzach, Staufenberg-Landwehrhagen, Stutensee, Stuttgart, Torgau, Tuttlingen, Vechta, Velten, Wadgassen, Waldenbuch, Walldürn, Warburg, Weibenhorn, Wiesbaden, Wildeshausen, Winterbach, Wölfersheim, Wuppertal und Zwickau gefertigt.
- **Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepte** wurden und werden u. a. in Bad Hersfeld, Bad Mergentheim, Balingen, Bersenbrück, Bietigheim-Bissingen, Brüggen, Buxheim, Düsseldorf, Einbeck, Eppingen, Graz, Jena, Kevelaer, Koblenz, Lastrup, Limburgerhof, Merzenich, Merzig, Neunburg vorm Wald, Niesky, Rhein-Nahe, Salach, Sande, Schlüchtern, Schwaigern, Schwäbisch Gmünd, Stolberg, Ueckermünde und Zirndorf erarbeitet.
- **Gewerbeflächenkonzepte** werden bearbeitet in Güglingen, Mannheim, München, Sangerhausen, Schwandorf und Singen.
- **Stellungnahmen und unterstützende Arbeiten** zu speziellen Themenstellungen fertigte bzw. leistete die GMA u. a. in Bad Mergentheim, Biberach, Dorsten, Emsbüren, Endingen, Engstingen, Freiberg/Sachsen, Garbsen, Gemrigheim, Giengen an der Brenz, Gotha, Heilbronn, Kaltenkirchen, Kempten, Lüneburg, Meißenheim, Menden, Meppen, Mettendorf, Mönchengladbach, Monheim am Rhein, Öhringen, Pfedelbach, Plettenberg, Rielasingen-Worblingen, Sulzbach/Murr und Wertheim.
- **Due-Diligence-Prüfungen/Feasibility Studies** wurden in Berlin, Dorsten, Dortmund, Esslingen, Frankfurt, Giengen a.d. Brenz, Hamburg, Hanau, Heilbronn, Hückelhoven, Magdeburg, Mannheim, Mainz, Nürnberg, Paderborn, Rostock, Valmontone/Italien, Waiblingen, Wolfsburg und Wörth durchgeführt.
- Mit **Vorträgen, Präsentationen oder Moderationsleistungen** war die GMA u. a. in Achstetten, BKS Sachsen, Deckenpfronn, Delmenhorst, Eisleben, Frankfurt a. M., Garrel, Halle, Hamburg, Hannoversch Münden, Jena, Ludwigsburg, Odenwaldkreis, Ratingen, Sangerhausen, Suhl, Übach-Palenberg, Wesel und Weißenfels vertreten.