prognos

Basel | Berlin | Bremen | Brüssel
Düsseldorf | Freiburg | München
Stuttgart

Konzeption einer Wirtschaftsflächenstrategie für den Standort Sindelfingen

Abschlussbericht

Auftraggeber
Wirtschaftsförderung
Sindelfingen GmbH

Ansprechpartner
Tobias Koch
Marion Neumann

Stuttgart, 04.06.2018
8353

Das Unternehmen im Überblick

Geschäftsführer
Christian Böllhoff

Präsident des Verwaltungsrates
Dr. Jan Giller

Handelsregisternummer
Berlin HRB 87447 B

Rechtsform
Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht

Gründungsjahr
1959

Tätigkeit
Die Prognos AG berät europaweit Entscheidungsträger aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Auf Basis neutraler Analysen und fundierter Prognosen entwickeln wir praxisnahe Entscheidungsgrundlagen und Zukunftsstrategien für Unternehmen, öffentliche Auftraggeber sowie internationale Organisationen.

Arbeitssprachen
Deutsch, Englisch, Französisch

Hauptsitz
Prognos AG
Henric Petri-Str. 9
4010 Basel | Schweiz
Telefon +41 61 3273-310
Telefax +41 61 3273-300

Prognos AG
Domshof 21
28195 Bremen | Deutschland
Telefon +49 421 517046-510
Telefax +49 421 517046-528

Prognos AG
Schwanenmarkt 21
40213 Düsseldorf | Deutschland
Telefon +49 211 91316-110
Telefax +49 211 91316-141

Prognos AG
Nymphenburger Str. 14
80335 München | Deutschland
Telefon +49 89 9541586-710
Telefax +49 89 9541586-719

Internet
info@prognos.com
www.prognos.com
twitter.com/prognos_ag

Weitere Standorte
Prognos AG
Goethestr. 85
10623 Berlin | Deutschland
Telefon +49 30 520059-210
Telefax +49 30 520059-201

Prognos AG
Résidence Palace, Block C
Rue de la Loi 155
1040 Brüssel | Belgien
Telefon +32 28089-947

Prognos AG
Heinrich-von-Stephan-Str. 23
79100 Freiburg | Deutschland
Telefon +49 761 7661164-810
Telefax +49 761 7661164-820

Prognos AG
Eberhardstr. 12
70173 Stuttgart | Deutschland
Telefon +49 711 3209-610
Telefax +49 711 3209-609

Inhalt

1 Hintergrund und Zielsetzung 1

2 Positionsbestimmung und Bestandsanalyse des Wirtschaftsstandorts Sindelfingen 3

2.1 Positionsbestimmung des Wirtschaftsstandorts Sindelfingen 3

2.2 Bestandsanalyse der Gewerbeflächen in Sindelfingen 7

3 Bedarfs- und Potenzialanalyse der Gewerbeflächen in Sindelfingen 13

3.1 Gewerbeflächenentwicklung und -nachfrage in Sindelfingen und der Region Stuttgart 13

3.2 Ableitung der zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe in Sindelfingen bis zum Jahr 2035 15

3.3 Analyse von Potenzialflächen für die gewerbliche Nutzung in Sindelfingen 20

3.4 Gesamteinschätzung zu Gewerbeflächenbedarfen und Potenzialflächen in Sindelfingen 24

4 Handlungsempfehlungen zur strategischen Weiterentwicklung und Ausrichtung der Wirtschaftsflächenstrategie in Sindelfingen 26

Anhang 37

1 Hintergrund und Zielsetzung

Der Wirtschaftsstandort Sindelfingen ist eines der wichtigsten Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren in der Region Stuttgart und verzeichnete in den vergangenen Jahren ausgehend von einem hohen Niveau einen weiteren Beschäftigungszuwachs auf insgesamt 61.000 Beschäftigte (2016). Mit 93 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) je 100 Einwohnern weist Sindelfingen eine der höchsten Arbeitsplatzdichten im bundesweiten und regionalen Kontext auf (Region Stuttgart: 43) und ist ein bedeutender Industrie- und Gewerbestandort. Im Regionalplan ist Sindelfingen als Verdichtungsraum und Standort verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen und hat die Funktion eines Mittelzentrums. Als regionaler Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ist in Sindelfingen das Flugfeld als Vorranggebiet festgelegt.

Die Daimler AG ist das prägende und strukturbestimmende Unternehmen für den Wirtschaftsstandort Sindelfingen. Auf rund 295 ha Fläche (rd. 60 % der Gewerbeflächen Sindelfingens) arbeiten ca. 37.000 Beschäftigte. Jedoch besitzt Sindelfingen auch in anderen Branchen, wie dem Maschinenbau, der Metallindustrie sowie im Bekleidungssektor Kompetenzen und ist ein wichtiger Groß- und Einzelhandelsstandort in der Region Stuttgart. Sindelfingen ist sehr verkehrsgünstig an der A 81 sowie der B 464 nahe des Autobahnkreuzes Stuttgart gelegen, besitzt drei S-Bahn-Anschlüsse und profitiert von der räumlichen Nähe zu Flughafen und Landesmesse.

Die wirtschaftliche Dynamik und die guten Standortbedingungen führen zu einer hohen und weiter steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen in Sindelfingen sowie der gesamten Region Stuttgart. Zwar ist die Stadt Sindelfingen mit dem interkommunalen Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen an einem der größten Flächenentwicklungsprojekte der Region mitbeteiligt, dennoch bestehen im Stadtgebiet nur noch wenige Restflächen für die gewerbliche Entwicklung. Insgesamt zeichnet sich die Region Stuttgart im Zusammenspiel mit der Landesplanung durch restriktive Vorgaben der Regionalplanung bei der Flächenausweisung aus, was in Folge einer dynamischen Flächennachfrage in den letzten Jahren zu einer wachsenden Flächenknappheit im Wohn- und Gewerbebereich geführt hat. Das Angebot an verfügbaren Industrie- und Logistikflächen ist in der Region Stuttgart in den letzten Jahren stetig zurückgegangen. Viele Kommunen, gerade im besonders wirtschaftsstarken Landkreis Böblingen (Prognos Zukunftsatlas 2016: Rang 4 von 402 Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland), können abgesehen von einzelnen Kleinst- und Restflächen kurzfristig keine baureifen Gewerbegrundstücke am Markt anbieten.

Vor diesem Hintergrund hat die Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH die Konzeption einer Wirtschaftsflächenstrategie für den Standort Sindelfingen in Auftrag gegeben, um Transparenz im Hinblick auf die derzeitigen gewerblichen Bestandsflächen sowie Potenzialflächen für künftige zusätzliche Flächenausweisung in Sindelfingen zu schaffen. Neben der Analyse der aktuellen Ausgangsbedingungen in Sindelfingen verfolgt die Studie das Ziel, den zukünftig zu erwartenden Gewerbeflächenbedarf am Standort bis zum Jahr 2035 quantitativ abzuschätzen und qualitative Anforderungen der Flächennachfrage aufzugreifen. Dazu werden im Rahmen der Studie zwei unterschiedliche Methoden angewendet (Trendexploration, GIFPRO-Modell), die in verschiedenen Entwicklungsszenarien einen Korridor des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in Sindelfingen bis zum Jahr 2035 aufzeigen. Dabei werden auch qualitative Anforderungen an den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf am Standort Sindelfingen vor dem Hintergrund verschiedener Zielgruppen der Gewerbeflächennachfrage berücksichtigt und definiert. Auf Basis der Analyse und Gesamtein-

schätzung von Bestands- und Potenzialflächen sowie des zukünftigen Bedarfs an Gewerbeflächen wird vor dem Hintergrund der zeitlichen Verfügbarkeit und Möglichkeiten der Baureifmachung bzw. Aktivierung von Potenzialflächen ein Abgleich der freien Flächen und zukünftigen Bedarfen vorgenommen. Aus der Analyse werden mögliche Defizite sowie Herausforderungen für den Wirtschaftsstandort Sindelfingen abgleitet.

Im letzten Arbeitsschritt der Wirtschaftsflächenstrategie werden Handlungsempfehlungen zur strategischen Weiterentwicklung und Ausrichtung der Wirtschaftsflächenstrategie Sindelfingens abgleitet und aufgestellt. Neben der Ausweisung und Aktivierung von neu zu entwickelnden Gewerbeflächen liegt ein Fokus der Empfehlungen auch auf der Identifizierung möglicher Maßnahmen der Innenentwicklung auf Bestandsflächen. Die Wirtschaftsflächenstrategie stellt somit eine Basis für eine Steuerungsmöglichkeit und aktive Flächenpolitik der Stadt Sindelfingen dar und greift Möglichkeiten und Ansätze für eine Weiterentwicklung und Diversifizierung des Standortes auf. Vor dem Hintergrund der zukünftig zu erwartenden Gewerbeflächennachfrage am Standort sowie der Gesamtregion ist eine langfristige Strategie der Gewerbeflächenentwicklung eine zentrale Grundlage für kommunale Wirtschaftsförderung und der Verzahnung mit einer aktiven Flächenentwicklung im Rahmen der Innen- und Stadtentwicklung.

2 Positionsbestimmung und Bestandsanalyse des Wirtschaftsstandorts Sindelfingen

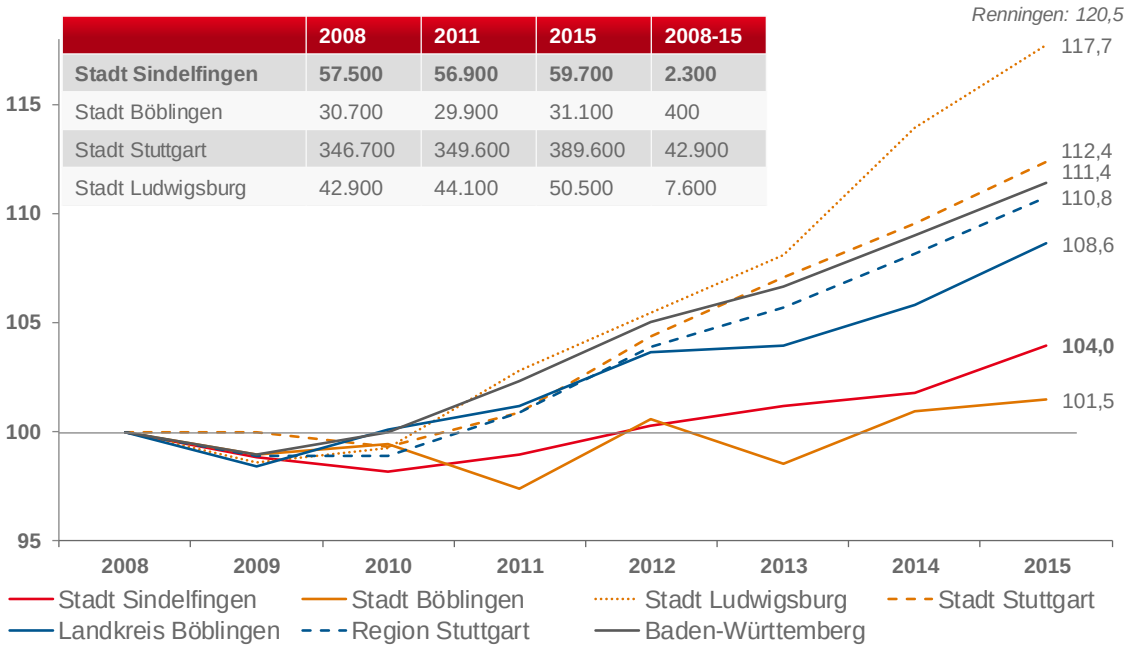
2.1 Positionsbestimmung des Wirtschaftsstandorts Sindelfingen

Demografie und Beschäftigung

Die Stadt Sindelfingen ist mit rd. 64.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Böblingen. Aufgrund der starken Zuwanderung stieg die Bevölkerung in Sindelfingen zwischen 2008 und 2015 um 4,4 % (rd. 2.700 Einwohner) an, womit die Stadt im Vergleich zum Landkreis Böblingen und der Region Stuttgart (beide 2,3 %) eine überdurchschnittliche Dynamik verzeichnete. Die positive Bevölkerungsentwicklung ist insb. von der starken Arbeitskräftemigration aus Ost- und Südeuropa geprägt.[1]

Ausgehend von einem sehr hohen Niveau nahm die Beschäftigung in Sindelfingen im selben Zeitraum auch um 4 % (2.300 SVB) zu. Im regionalen Vergleich weist Sindelfingen damit eine tendenziell unterdurchschnittliche Dynamik auf (Stadt Ludwigsburg: 18 %, Stadt Stuttgart: 12 %, LK Böblingen: 9 %, Region Stuttgart: 10,8 %). Im Unterschied zur Stadt Böblingen (1,5 %), die ebenfalls von einem hohen Beschäftigungsniveau ausgeht, konnte Sindelfingen jedoch in höherem Maße weitere Beschäftigung aufbauen und den Arbeitsmarkt am Standort stärken (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigen 2008-2015 (Index 2008 = 100)



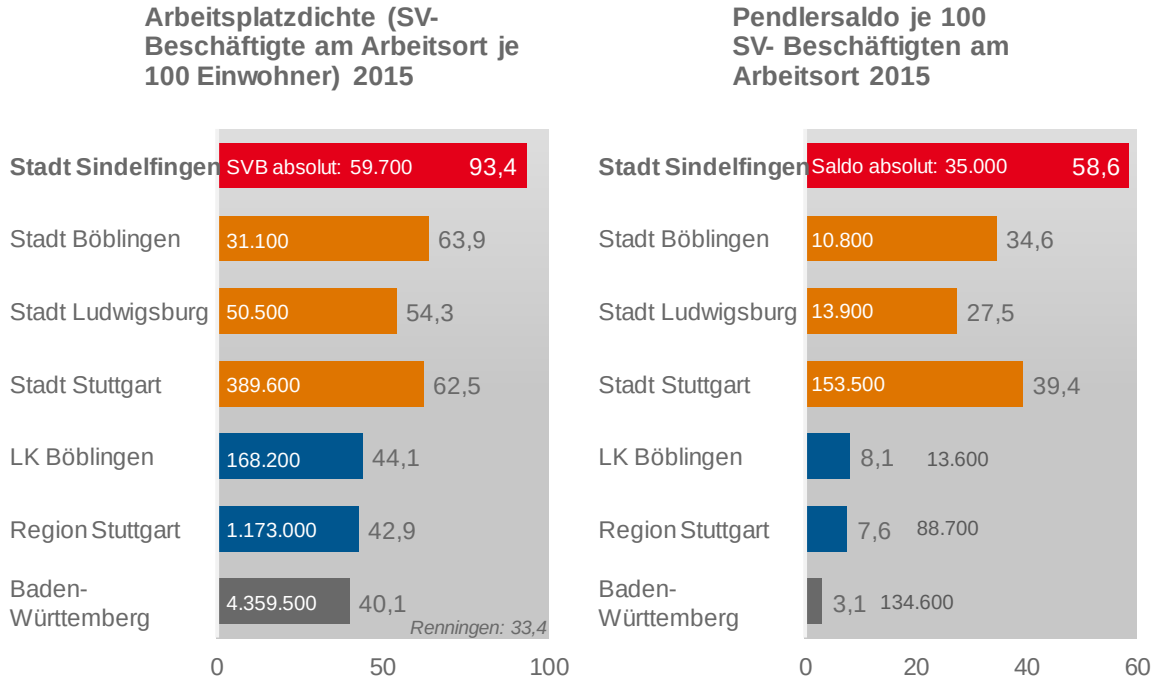
	2008	2011	2015	2008-15
Stadt Sindelfingen	**57.500**	**56.900**	**59.700**	**2.300**
Stadt Böblingen	30.700	29.900	31.100	400
Stadt Stuttgart	346.700	349.600	389.600	42.900
Stadt Ludwigsburg	42.900	44.100	50.500	7.600

Quelle: Prognos 2017 nach Daten der Bundesagentur für Arbeit 2016. SVB am Arbeitsort jeweils zum 30.06.

[1] Die Zuwanderung von Flüchtlingen macht nur einen kleineren Anteil (rd. 20 %) aus.

Mit 93 SVB je 100 Einwohnern besitzt Sindelfingen die höchste Arbeitsplatzdichte im Landkreis Böblingen (LK insg.: 44 SVB je 100 EW, Stadt BB: 64) und in der Region Stuttgart (43 SVB je 100 EW) und ist damit das wichtigste Arbeitsmarktzentrum im Süden der Region. Sindelfingen weist einen hohen Einpendlerüberschuss von 35.000 SVB (Saldo aus 49.000 Ein- und 14.000 Auspendlern) auf, was einen Anteil von rd. 59 % bezogen auf die SVB am Arbeitsort bedeutet (siehe Abbildung 2). Zwischen 2005 und 2015 haben die Pendlerbewegungen nach und aus Sindelfingen insgesamt zugenommen. Dabei kam es zu einem leichten Rückgang des Pendlersaldos von 37.200 Beschäftigten auf 35.000 Beschäftigte, da die Zahl der Auspendler in höherem Maße gestiegen ist als die Zahl der Einpendler. Insgesamt hat sich somit das Verkehrsaufkommen am Wirtschaftsstandort dadurch erhöht.

Abbildung 2: Arbeitsplatzdichte und Pendlersaldo 2015



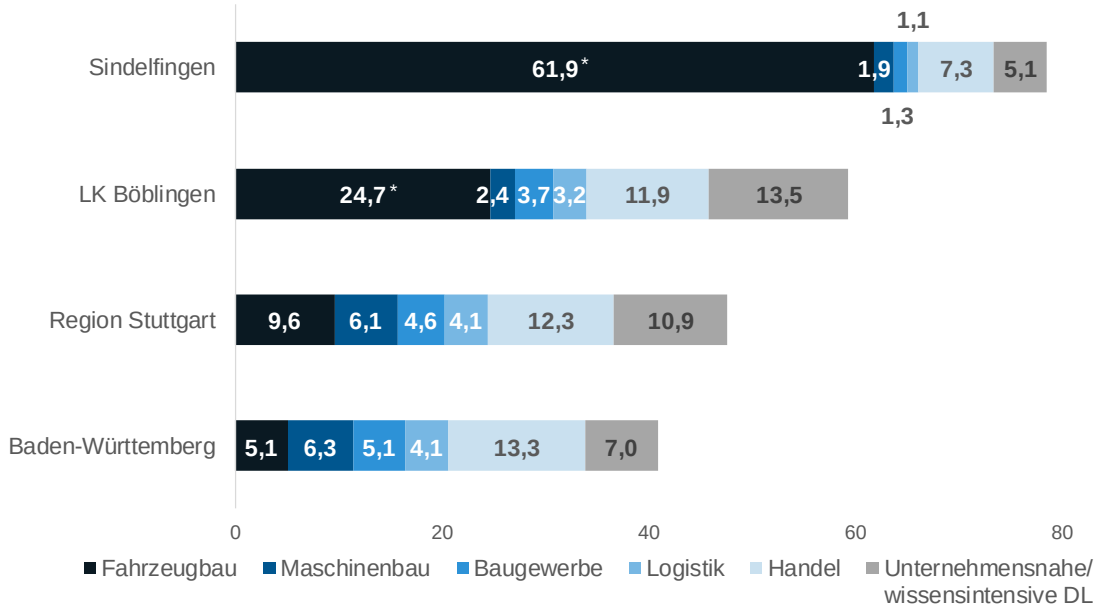
Quelle: Prognos 2017 nach Daten der Bundesagentur für Arbeit und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2016. Aufgrund von technischen Umstellungen in der Erfassung liegen keine Bevölkerungsdaten für das Jahr 2016 vor. Um eine direkte Vergleichbarkeit zu gewährleisten wurden in dieser Abbildung deshalb Beschäftigungs- und Pendlerdaten aus dem Jahr 2015 zur Darstellung genutzt. Regionale Daten zum Bevölkerungsstand werden nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg voraussichtlich erst Anfang 2018 vorliegen und waren zum Zeitpunkt der Analyse noch nicht verfügbar.

Branchen- und Wirtschaftsstruktur

Der Wirtschaftsstandort Landkreis Böblingen zeichnet sich durch eine hohe Dominanz der Industrie (38 % der SVB, Schwerpunkte Verarbeitendes Gewerbe und technologieorientierte Industrie) aus, die insb. auch durch den Wirtschaftsstandort Sindelfingen hervorgerufen wird. Die Wirtschaftsstruktur am Standort Sindelfingen wird maßgeblich durch das Mercedes-Benz Werk geprägt, auf das rd. 60 % der Beschäftigten (37.000 SVB) entfallen. Die hohe Dominanz des Fahrzeugbaus zeigt sich mit Beschäftigtenanteilen von 25 % auch im Landkreis Böblingen sowie mit 10 % in der Region Stuttgart. Das potenzielle strukturelle Risiko durch die hohe Dominanz der Branche (Klumpenrisiko) ist jedoch in Sindelfingen deutlich am höchsten ausgeprägt (siehe Abbildung 3). Im strukturellen Vergleich fallen die Beschäftigtenanteile in anderen Kernbranchen Sindelfingens auch aufgrund der hohen Anzahl der Beschäftigten im Fahrzeugbau geringer aus. Mit knapp 2 % bzw. rd. 1.100 Beschäftigten nimmt der Maschinenbau als wichtige Industriebranche in der Region und im

Land (jeweils 6 %) in Sindelfingen eine untergeordnete Rolle ein. Die Branchen Baugewerbe, Logistik und Handel umfassen insgesamt 5.800 Beschäftigte und prägen einzelne Gewerbegebiete des Wirtschaftsstandorts maßgeblich mit (vgl. Kapitel 2.2). Mit einem Beschäftigtenanteil von 5 % (3.000 SVB) spielen unternehmensnahe und wissensintensive Dienstleistungen in Sindelfingen eine im Benchmarkvergleich unterdurchschnittliche Rolle. Diese sind insbesondere im Landkreis Böblingen (13,5 %) deutlich stärker vertreten (insb. Stadt Böblingen).

Abbildung 3: Anteil der Beschäftigte in Kernbranchen Sindelfingens an den Gesamtbeschäftigten 2015 im Benchmarkvergleich

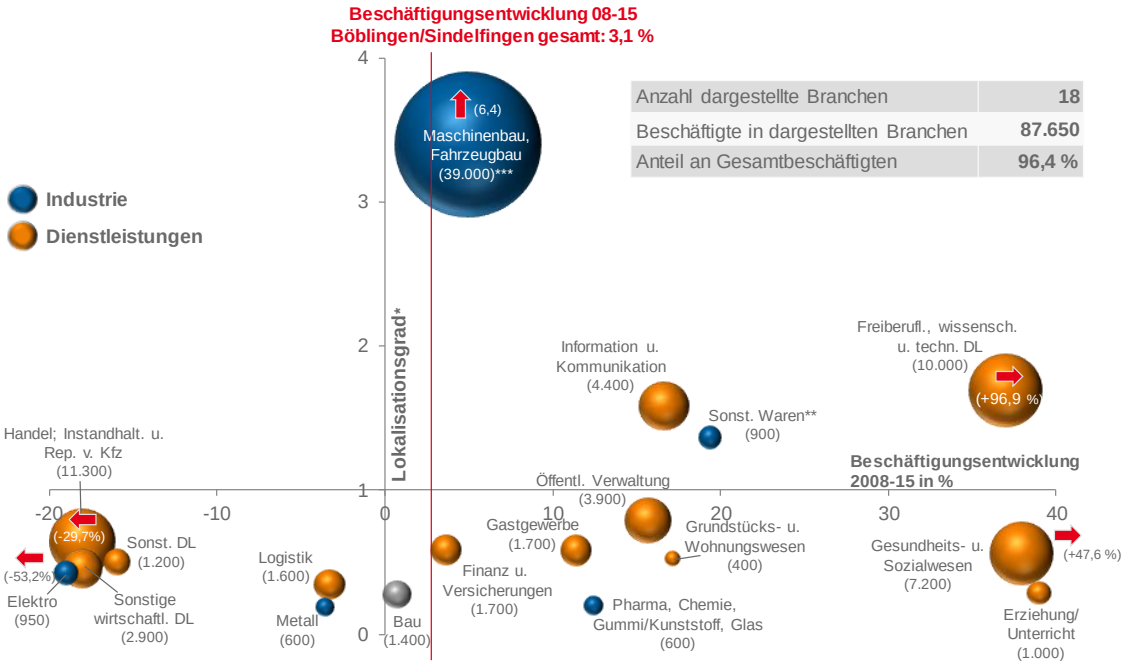


*Quelle: Prognos 2017 nach Daten der Bundesagentur für Arbeit 2016. *Schätzungen Prognos (Aufgrund der Dominanz einzelner Großunternehmen können aus Datenschutzgründen keine Angaben zu den Beschäftigten gemacht werden. Eine feingliedrige sektorale Betrachtung für die Stadt Sindelfingen im direkten Vergleich mit den Referenzregionen ist deshalb nicht möglich.)*

Die Dominanz des Fahrzeug- und Maschinenbaus in den beiden angrenzenden Wirtschaftsstandorten Sindelfingen und Böblingen[2] zeigt sich gerade auch im bundesweiten Vergleich. Mit rund 39.000 Beschäftigten liegt der Anteil dieser beiden Branchen bei ca. 43 % der Gesamtbeschäftigung in beiden Städten. Im bundesweiten Vergleich sind die beiden Branchen damit hier mehr als 6-mal so stark spezialisiert (Anteil SVB an den Gesamtbeschäftigten in Deutschland: 6,7 %) (vgl. Abbildung 4, „Lokalisationsgrad“).

[2] Aufgrund von Datenschutzbestimmungen in der Statistik liegt für die Stadt Sindelfingen keine ausreichende Datengrundlage zur Darstellung des Branchenportfolios nach WZ 2008 vor. Um Angaben zur feingliedrigen Beschäftigungsentwicklung in den verschiedenen Branchen machen zu können, wurde für diese Darstellung ein Aggregat der Städte Böblingen und Sindelfingen gebildet und ausgewertet.

Abbildung 4: Branchenportfolio des Wirtschaftsstandorts Böblingen/Sindelfingen



*Quelle: Prognos 2017 nach Bundesagentur für Arbeit (WZ 2008); *der Lokalisationsgrad zeigt den branchenspezifischen Beschäftigtenanteil der Regionen im Bundesvergleich an. Im Bundesvergleich überdurchschnittlich spezialisierte Branchen der Regionen haben einen Lokalisationsgrad >1. Differenzen auf Grund von Rundung. ** u.a. Medizintechnik *** Schätzung der Prognos AG. Aus Datenschutzgründen liegen keine Daten für die Branchen Maschinen- und Fahrzeugbau vor.*

Durch die hohe Dominanz des Fahrzeugbaus werden Fragen und Aspekte der Diversifizierung der Branchenstruktur am Standort Sindelfingen im Kontext der zukünftigen Wirtschaftsflächenstrategie zu berücksichtigen sein. Die Trends der sektoralen Entwicklung zeigen in den Bereichen des Verarbeitenden Gewerbes eine tendenziell zunehmende Rationalisierung und Automatisierung von Produktionsabläufen und eine stärkere Entwicklung hin zu wissensintensiven und unternehmensnahen Dienstleistungen. Diese Trends werden nicht nur zwischen einzelnen Branchen und Sektoren deutlich, sondern sind auch Teil von unternehmensinternen Entwicklungen und Änderungen von Geschäftsprozessen. Diese Verschiebungen von Tätigkeiten führen zu einer zunehmenden Nachfrage nach Flächen und Objekten mit flexiblen Nutzungsoptionen von Büro, Produktion und Lager sowie zunehmend auch Laborflächen, die im Zuge von kürzeren Innovations- und Investitionszyklen auch kürzere Nutzungsdauern nach sich ziehen können und flexibel nachgefragt werden. Im Hinblick auf die Betriebsgrößen- und Branchenstruktur bestehen in Sindelfingen damit Potenziale für die Ansprache und Gewinnung neuer Zielgruppen und Branchen.

2.2 Bestandsanalyse der Gewerbeflächen in Sindelfingen

Gewerbeflächenbestand und aktuell nicht genutzte bzw. freie Gewerbefläche

Die Gewerbeflächen in der Stadt Sindelfingen verteilen sich auf verschiedene Lagen in der Kernstadt und den Stadtteilen. Insgesamt verfügt die Stadt Sindelfingen über einen Gewerbeflächenbestand von 487 ha (brutto). Davon entfallen mit schätzungsweise 295 ha rd. 61 % auf das Mercedes-Benz Werk Sindelfingen. Ohne das Mercedes-Benz Werk liegt der Gewerbeflächenbestand in Sindelfingen somit unter 200 ha und lässt nur einen begrenzten Gestaltungsspielraum zu. Die rd. 190 ha Gewerbefläche ohne Mercedes-Benz Werk Sindelfingen (39 %) verteilen sich auf insgesamt elf Bestandsgebiete, von denen im Rahmen dieser Untersuchung zur Wirtschaftsflächenstrategie neun Bestandsgebiete durch eine detaillierte Analyse im Hinblick auf aktuelle Nutzungen und Entwicklungspotenziale hin untersucht werden. Dabei handelt es sich um die Folgenden:

- Sindelfingen Ost (inkl. Lange Anwanden) (69,7 ha),
- Mittelpfad/Fronäcker (25,0 ha),
- Am Hirnach/STP (16,2 ha),
- Maichingen Nord (27,0 ha),
- Bühl Ost (3,2 ha),
- Schadenwasen (8,0 ha),
- Waldenbucher Straße (2,4 ha),
- Häslach (10,9 ha),
- Flugfeld Böblingen/Sindelfingen (Am Wall) (20 ha)[3]

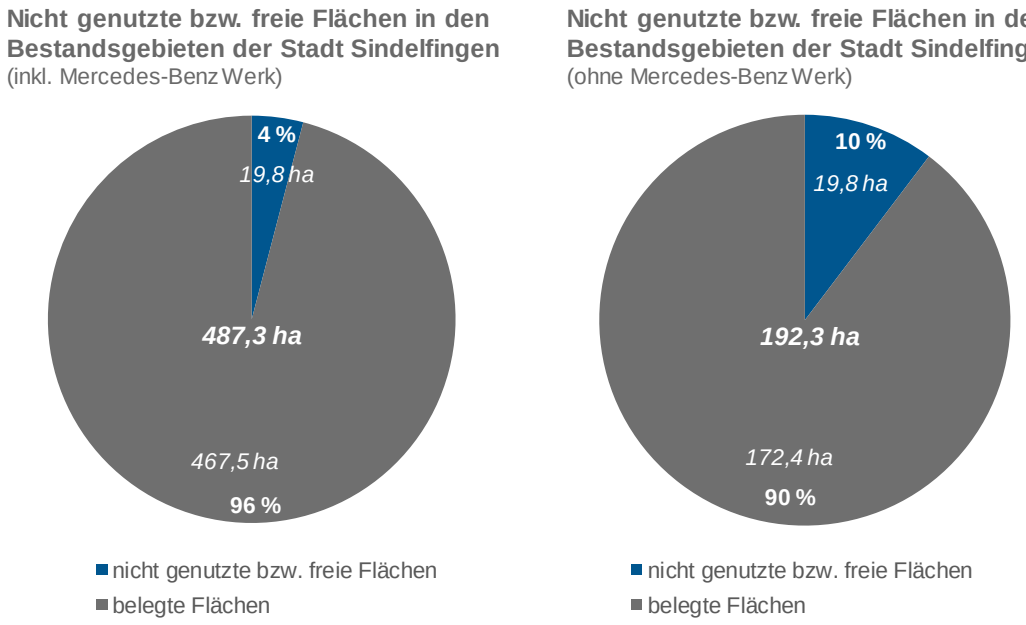
Die Untersuchung dieser Bestandsgebiete zeigt, dass von der Gesamtfläche von 192 ha aktuell rd. 20 ha freie[4] bzw. aktuell nicht genutzte Gewerbeflächen darstellen. Bezogen auf die Gesamtfläche von rd. 490 ha entspricht dies einem Anteil von 4 % der Gewerbeflächen in Sindelfingen. Bezogen auf den Gewerbeflächenbestand ohne die Flächen des Mercedes-Benz Werks Sindelfingen (rd. 190 ha) liegt der Anteil bei 10 % (siehe Abbildung 5).

---

[3] Die Gebiete Niederer Wasen und Buchental wurden im Hinblick auf den gesamten Gewerbeflächenbestand in Sindelfingen mitberücksichtigt. Eine detaillierte Untersuchung wurde für die neun genannten Kerngebiete der gewerblichen Nutzung durchgeführt.

[4] Die 20 ha freie Gewerbeflächen sind verschiedenen Einschränkungen und Restriktionen versehen. In der Summe aller freien Gewerbeflächen sind u.a. auch bereits reservierte Flächen (insb. Flugfeld), Flächen, bei denen eine Nutzung bereits durch konkrete Planungen/Entwicklungen vorgesehen ist, sowie zahlreiche kleine Restflächen (z.T. für eine Entwicklung zu klein) enthalten. Einschränkend ist zu ergänzen, dass der Anteil der privaten Eigentümer mit 69 % zudem sehr hoch ist. Somit stehen tatsächlich deutlich weniger Flächen als 20 ha zur Vermarktung bzw. für Investitionen für Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in Sindelfingen zur Verfügung.

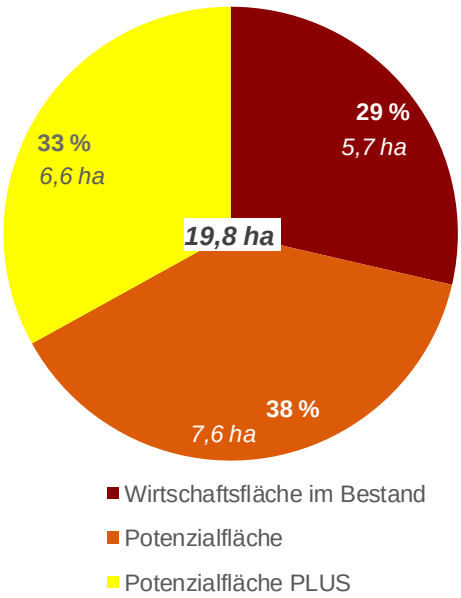
Abbildung 5: Gewerbeflächenbestand in Sindelfingen insgesamt sowie nicht genutzte bzw. freie Flächen im Bestand



Quelle: Prognos 2017 nach Daten der Wirtschaftsflächenkarte Sindelfingen (Stand: 22.09.2017).

Die aktuell nicht genutzten bzw. freien Flächen im Bestand lassen sich nach verschiedenen Merkmalen (u.a. Eigentumsverhältnisse, Verfügbarkeit, Parzellengröße) unterscheiden. Mit 13,8 ha befinden sich 69 % dieser Flächen in privatem Besitz während 6,1 ha bzw. 31 % im Besitz der Stadt Sindelfingen sind. Im Hinblick auf die Verfügbarkeit der Flächen wird neben den Eigentumsverhältnissen auch eine zeitliche Entwicklungsperspektive im Hinblick auf eine mögliche Bebauung berücksichtigt (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Kategorien und Verfügbarkeit der freien bzw. nicht genutzten Flächen in den Bestandsgebieten



Ungebundene Flächen:

- **Wirtschaftsfläche im Bestand**: Gewerbefläche im Eigentum der Stadt, sofort verfügbar, d.h. ohne Nutzung und kurzfristige Bebauung möglich

Gebundene Flächen:

- **Potenzialfläche**: Gewerbefläche in privatem Eigentum (o. Zugriff der Stadt), sofort verfügbar, d.h. ohne Nutzung und kurzfristige Bebauung möglich
- **Potenzialfläche PLUS**: Gewerbeflächen mit langfristiger Entwicklungsperspektive, weitere eingehende Prüfungen / Untersuchung notwendig, d.h. diese Flächen sind nur mit sehr hohem Aufwand in eine Entwicklung zu führen oder Flächen sind aktuell nicht verfügbar, da gewerblich genutzt (Entwicklung unklar)

Quelle: Prognos 2017 nach Daten der Wirtschaftsflächenkarte Sindelfingen (Stand: 22.09.2017).

Mit 5,7 ha entfallen 29 % der freien Flächen auf die Kategorie **„Wirtschaftsfläche im Bestand“**: Diese Flächen befinden sich komplett im Besitz der Stadt Sindelfingen, sind sofort verfügbar und aktuell ohne bauliche und gewerbliche Nutzung, sodass sie kurzfristig bebaut werden könnten. Diese Flächen sind ungebunden, d.h., dass sie in städtischem Eigentum sind und unmittelbar für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Im Unterschied dazu werden Kategorien von gebundenen Flächen definiert, die sich im Eigentum einer privaten Person bzw. Unternehmen befinden, oder die Fläche aufgrund einer aktuell anderen Nutzung oder weiteren Prüfungen im Hinblick auf eine mögliche Bebauung eine eher langfristige Entwicklungsperspektive aufweist. 7,6 ha bzw. 38 % der freien bzw. nicht genutzten Flächen in den Bestandsgebieten entfallen auf die Kategorie **„Potenzialfläche“**. Diese Flächen befinden sich in privatem Eigentum, sind aktuell ohne bauliche und gewerbliche Nutzung und stehen somit auch kurzfristig für eine gewerbliche Nutzung und Bebauung zur Verfügung. Diese Flächen werden als gebunden bezeichnet, da ein privater Eigentümer die Flächen möglicherweise als Reserveflächen erworben hat und keine kurzfristige Bebauung plant oder kein Interesse an einem Verkauf der Fläche besteht.

In die dritte Kategorie **„Potenzialfläche PLUS“** fallen Flächen, die eine tendenziell langfristige Entwicklungsperspektive aufweisen. Diese Flächen können sich sowohl in privatem wie städtischem Besitz befinden und weisen gewisse Einschränkungen hinsichtlich einer kurzfristigen baulichen Nutzung aufgrund von weiteren notwendigen Prüfungen und Untersuchungen für eine gewerbliche Nutzung auf oder sind nur mit einem hohen Aufwand in eine bauliche Nutzung zu überführen.

Das Flächenangebot, auf das die Stadt Sindelfingen als Eigentümer kurzfristig zurückgreifen kann (ungebundene Flächen, sofort verfügbar) und direkten Einfluss auf eine Entwicklung nehmen kann, liegt somit lediglich bei 5,7 ha.[5] Insbesondere im Hinblick auf kurzfristige Anfragen und Entwicklungen am Wirtschaftsstandort ist das Angebot damit deutlich begrenzt und lässt keinen Spielraum sowohl für Erweiterungen der Bestandsunternehmen als auch mögliche Neuansiedlungen, die zu einer Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur beitragen können.

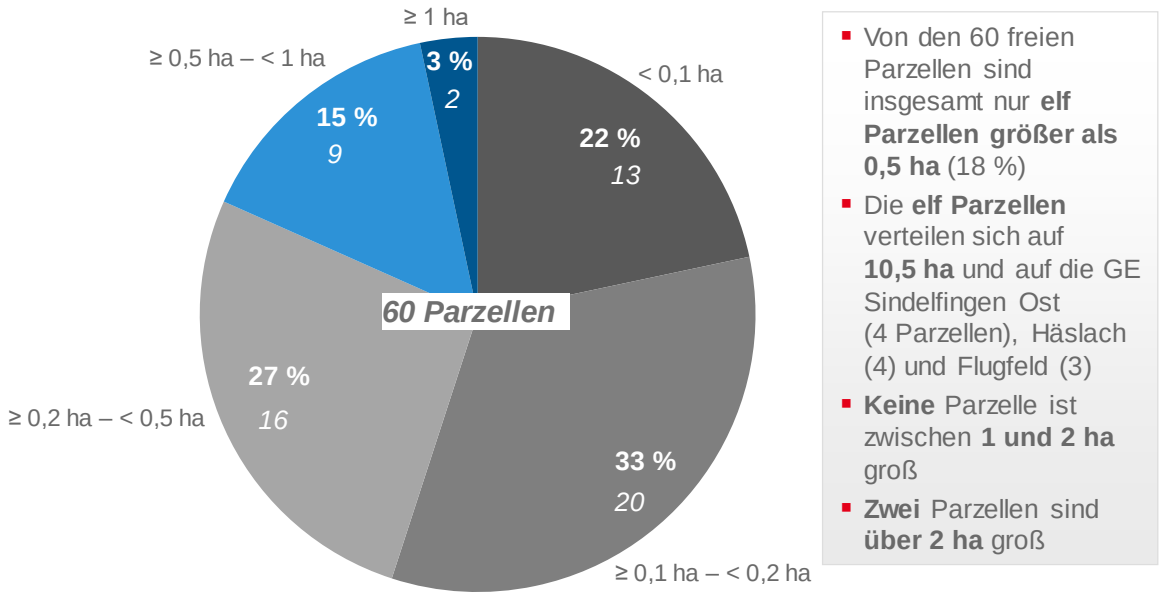
Neben den Eigentumsverhältnissen und zeitlichen Verfügbarkeit der freien Flächen in den Bestandsgebieten ist auch die Größe der einzelnen Parzellen von zentraler Bedeutung im Hinblick auf die Vermarktung und gewerbliche Nutzung der Flächen. Insgesamt verteilen sich die rd. 20 ha[6] freien Gewerbeflächen in Sindelfingen auf 60 Parzellen, von denen 33 kleiner als 0,2 ha sind. Über die Hälfte der freien Parzellen entfällt somit auf Klein- und Restflächen innerhalb der Bestandsgebiete (insg. 0,9 ha). Neun Parzellen liegen in der Größenklasse von 0,5 ha bis 1 ha (5,5 ha). Nur zwei Parzellen sind größer als 2 ha (5,5 ha) (siehe Abbildung 7). Insgesamt sind am Standort Sindelfingen damit nur noch wenige große und ungebundene Flächen im Bestand verfügbar, die größere Ansiedlungen oder Erweiterungsvorhaben bedienen können.

---

[5] Unter den 5,7 ha, auf die die Stadt Sindelfingen als Eigentümer kurzfristig zurückgreifen kann, befinden sich auch Flächen, die bereits reserviert bzw. für konkrete Planungen/Entwicklungen vorgesehen sind, sodass das tatsächliche Flächenangebot, das im Eigentum der Stadt kurzfristig zur Verfügung steht, deutlich geringer ist als 5,7 ha.

[6] Aufgrund verschiedener Einschränkungen und Restriktionen (u.a. reservierte Flächen, Kleinstflächen, private Flächeneigentümer) stehen tatsächlich deutlich weniger Flächen als 20 ha zur Vermarktung bzw. für Investitionen für Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in Sindelfingen zur Verfügung (vgl. Fußnote 4).

Abbildung 7: Freie Flächen in den Bestandsgebieten nach Flächengrößen der Parzellen



Quelle: Prognos 2017 nach Daten der Wirtschaftsflächenkarte Sindelfingen (Stand: 22.09.2017).

Bestandsgebiete und Standorttypen

Die aktuell nicht genutzten bzw. freien Flächen verteilen sich unterschiedlich auf die einzelnen Bestandsgebiete. Als einziges Bestandsgebiet weist das Gebiet Bühl Ost keine freien Flächen auf. Die größeren Parzellen ab 0,5 ha sind dabei nur in den Gewerbegebieten Flugfeld (3 Parzellen), Häslach (4 Parzellen) und Sindelfingen Ost (4 Parzellen) zu finden. Eine vergleichende Übersicht über Charakteristika, Bodenrichtwerte, Gesamtgröße, Anteil der freien und aktuell nicht genutzten Flächen sowie die Hauptzielgruppen in den neun Bestandsgebieten zeigt Tabelle 1.

Tabelle 1: Vergleichende Übersicht über die 9 Gewerbegebiete im Bestand in Sindelfingen

Gebiet	Typ	Hauptnutzungen	Fläche (gesamt)	Fläche (frei)	Boden-richtw.	Kurzbewertung Entwick-lungs-/ Aufwertungspoten.
Sindelfingen Ost	Handels-schwerpkt.	Textil/Bekleidung, Kfz, Einzelhandel	69,7 ha	**4,4 ha** (6,3 %)	260 €	Aufwertung durch neuen AS BB-Ost, Neubauten (z.B. Bitzer)
Mittelpfad/ Fronäcker	Zulieferer	Zulieferer, Ing.-DL, Logistik, Textil	25 ha	**1,9 ha** (7,5 %)	250 €	Perspektiv. Option: Aufwertung zum Hightech-Standort durch (Büro-) Neubauten / Nähe Daimler AG
Am Hirnach/ STP	Gemenge-lage	Automobil, Handel, nicht-gewerbliche Nutzung	16,2 ha	**0,3 ha** (2 %)	250 €	perspektiv. Aufwertung durch unmittelbare Nähe zum Neubau Daimler
Maichingen Nord	Klassisches GE	Maschinenbau, Druck, Elektro	27 ha	**1,5 ha** (5,7 %)	190 €	Siedlungsrand, gewisse Potenziale zur Flächenerweiterung
Bühl Ost	Kleinteiliges Gewerbe/ Handwerk	Handwerk, Kfz	3,2 ha	**0 ha** (0 %)	180 €	GE abgeschlossen, ggf. Erweiterungspotenzial in Ri. Südwesten
Schaden-wasen	Handels-schwerpkt.	Möbel-/Einrichtungs-handel, Kfz	8 ha	**0,3 ha** (4 %)	300 €	GE abgeschlossen, innerstädtische Lage ohne Flächenpotenziale
Waldenbucher Straße	Gemenge-lage	Soziale Werkst., Kfz, gemischte Nutzung	2,4 ha	**0,1 ha** (2,5 %)	250 €	Nähe zur Wohnbebauung und zur Potenzialfläche Wiesle
Häslach	Kleinteiliges Gewerbe/ Handwerk	Zielgruppe: mittel-ständ. Gewerbe	10,9 ha	**7,4 ha** (68 %)	180 €	Standort wird neu entwickelt, Flächennutzung möglich
Flugfeld (Am Wall)	Hightech	Automotive, Ing.-DL Messtechnik	20 ha	**3,9 ha** (19,5 %)	ab 280 €	Potenzial f. Ansiedlungen von außen, Best-Standort/Premium

Quelle: Prognos 2017, Einschätzungen und Kurzbewertung Prognos nach einer vor Ort Begehung am 24.11.2016. Bodenrichtwertkarte Stadt Sindelfingen (gültig ab 1.1.2017); Auszüge aus der Wirtschaftsflächenkarte Stadt Sindelfingen (zum Stand 22.09.2017

Der durchschnittliche Bodenrichtwert der neun betrachteten Bestandsgebiete in Sindelfingen liegt bei rd. 230-240 € und liegt damit im Durchschnitt der Vergleichsstädte (Ludwigsburg: rd. 210 €, Leonberg: 200-240 €). Mit Flächenpreisen von 180-190 €/m² (GE Bühl Ost, GE Maichingen Nord, GE Häslach) gibt es auch Lagen mit geringerem Preisniveau. In den Konkurrenzstandorten Böblingen (Hulb) und Renningen werden dagegen Bodenrichtwerte von über 350 bis zu 660 € erreicht. [7]

Die neun Bestandsgebiete weisen unterschiedliche Schwerpunkte hinsichtlich ihrer Hauptnutzung, Zielgruppe und Branchen auf und können somit in unterschiedliche Standorttypen eingeteilt werden. Die Gewerbegebiete Sindelfingen Ost und Schadenwasen in unmittelbarer Nähe und Anschluss an die Autobahn stellen mit ihren Schwerpunkten der Möbel- und Einrichtungshäuser sowie großflächigem Einzelhandel starke Anziehungspunkte für Konsumenten und Verbraucher im regionalen sowie überregionalen Einzugsbereich dar. Das Gewerbegebiet Bühl Ost weist dagegen eine starke Profilierung im Bereich des kleinteiligen Gewerbes/Handwerks auf. Perspektivisch wird auch das Gewerbegebiet Häslach tendenziell mittelständisches Gewerbe und Handwerk als Zielgruppe bedienen können. Ein klassisches Gewerbegebiet mit Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes mit breiter Zielgruppenfassung (insb. Druck, Maschinenbau) stellt dagegen Maichingen Nord dar. In den Gebieten am Hirnach/STP und Waldenbucher Straße dominieren Gemengelagen und Nutzungsmischungen. In beiden Gebieten sind die Anteile der nicht-gewerblichen Nutzung (u.a. Wohnen, Ämter, Garagen) im Vergleich zu den anderen Bestandsgebieten relativ hoch

[7] Ungewichteter Durchschnitt über alle neun Bestandsgebiete in Sindelfingen. Quellen: Bodenrichtwertkarte Stadt Sindelfingen (gültig ab 1.1.2017), Bodenrichtwerte Leonberg und Renningen 2014; Grundstücksmarktbericht Stadt Böblingen 2015; Immobilienmarktbericht Ludwigsburg 2015.

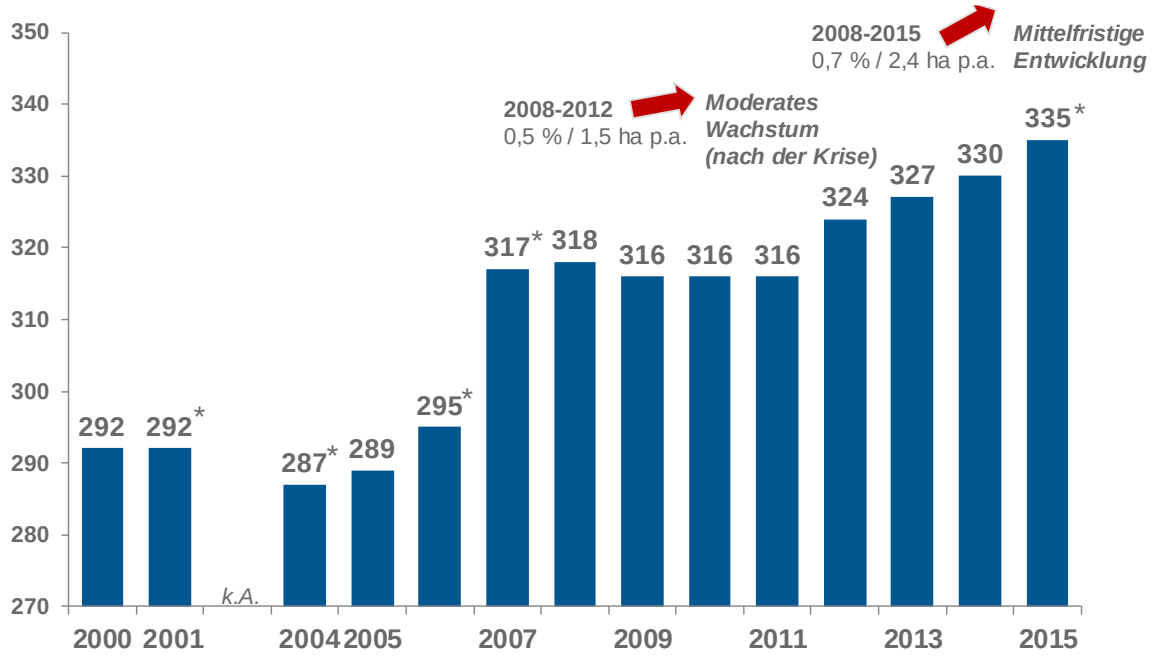
und es bestehen zum Teil Nutzungskonflikte, die die Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen im gewerblichen Bereich erschweren und einschränken. Das Gebiet am Hirnach/STP könnte dabei verstärkt von der räumlichen Nähe zum Mercedes-Benz Werk Sindelfingen und seiner integrierten Lage profitieren, die hohe Entwicklungspotenziale und Verwertungsmöglichkeiten mit sich bringt. Die räumliche Nähe zum Mercedes-Benz-Werk Sindelfingen lässt das Gewerbegebiet Mittelpfad/Fronäcker zu einem bevorzugten Standort von Zulieferbetrieben sowie Ingenieurdienstleistern werden. Neben verdichteten Wohnformen auf Gemarkungsseite der Stadt Böblingen entwickelt sich das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen auf Gemarkung Sindelfingen (Am Wall) seit der Wiedernutzung der Konversionsfläche zu einem herausgehobenen Standort für hightech-orientierte Unternehmen mit direkter Lage und Anbindung an die A 81 und hoher Sichtbarkeit sowie überregionaler Strahlkraft. Das Gebiet besitzt große Potenziale für Unternehmensansiedlungen (u.a. internationale Unternehmen/ Konzerne, Ing.-DL, Zulieferer) und entwickelte sich in den letzten Jahren äußerst dynamisch und verzeichnet ein hohes Interesse bei Investoren und Flächennachfragern. Das Flugfeld ist neben dem Filderraum eines der großen und führenden Gewerbegebiete mit hoher Sichtbarkeit und Ausstrahlung auch über die Grenzen der Region Stuttgart hinaus.

3 Bedarfs- und Potenzialanalyse der Gewerbeflächen in Sindelfingen

3.1 Gewerbeflächenentwicklung und -nachfrage in Sindelfingen und der Region Stuttgart

Zwischen 2000 und 2015 ist der Bestand der netto-Gewerbeflächen in Sindelfingen von rd. 300 ha um 15 % (43 ha) auf 335 ha angestiegen (u.a. Flugfeld, Entwicklungen bei Mercedes-Benz). In der mittleren Frist seit dem Jahr 2008 nahm die Gewerbefläche mit 5 % bzw. 17 ha etwas moderater zu als im langfristigen Kontext (siehe Abbildung 8). Im Benchmarkvergleich verlief die Entwicklung der Gewerbeflächen in den Städten Stuttgart und Böblingen u.a. durch Umwidmung von gewerblicher Flächen (z.B. in Wohnfläche) sogar negativ und nahm ab. Der Rückgang bzw. die Umwidmung von Gewerbeflächen in einzelnen Städten schlägt sich in Kombination mit einer anhaltend hohen und steigenden Nachfrage in einer zunehmenden Verknappung von Gewerbeflächen in der gesamten Region Stuttgart nieder.

Abbildung 8: Entwicklung der Gewerbeflächen (netto) in Sindelfingen 2000-2015



*Quelle: Prognos 2017 nach Daten Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2016. Nettoflächen nach Daten des Flächenkatasters. *nach Angaben der Stadt Sindelfingen (Datenlücken beim StaLa BW, 2015 nach Angaben Stadt, da Umstellung der Erhebungsmethode beim Statistischen Landesamt auf ALKIS von 2014 auf 2015 und in diesem Zuge Revision, Korrektur und Neuzuordnung aller Flurstücke von Gebäude- und Freiflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung (Daten nach StaLa BW für 2015: 481 ha Gewerbe-/Industriefläche in Sindelfingen)); Änderungen der Flächen können sich u.a. durch Neuvermessungen ergeben (Zeitpunkt der Vermessung, d.h. Feststellung der tatsächlichen Nutzung, obwohl Nutzung ggf. bereits zuvor GE/GI war); größere Änderungen in der Datenreihe u.a. auf Änderungen bei Daimler zurückzuführen. Der Unterschied zu den in Kapitel 2.2 genannten 487 ha Bestandsfläche der Gewerbegebiete ist zudem darauf zurückzuführen, dass in Kapitel 2.2 Bruttoflächen (nach Angaben der Stadt Sindelfingen) betrachtet wurden und die Angaben in Abbildung 8 jeweils auf Nettoflächen bezogen sind (Datenquelle insb. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).*

Exkurs: Gewerbeflächennachfrage in der Region Stuttgart

Die WRS hat im Rahmen einer aktuellen Studie die Gewerbeflächennachfrage in der Region untersucht und in den Kontext der Gewerbeflächenpotenziale (B-Pläne, FNP, Regionalplan) eingeordnet. Im Unterschied zur Konzeption der Wirtschaftsflächenstrategie für den Standort Sindelfingen definiert die WRS die regionalen Flächenanfragen und -gesuche als Gewerbeflächennachfrage. Eine direkte Vergleichbarkeit der Nachfrageprojektion aus der WRS-Studie und der Ableitung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs für Sindelfingen in dieser Studie anhand von zwei verschiedenen projizierenden Ansätzen (vgl. Kapitel 3.2) sind aufgrund der unterschiedlichen methodischen Vorgehensweisen deshalb nicht gegeben. Die WRS leitet auf Basis der quantifizierten Gewerbeflächennachfrage sowie Gewerbeflächenpotenziale auf regionaler Ebene Maßnahmen und Instrumente für ein regionales Gewerbeflächenmanagement ab, die einen übergeordneten Rahmen darstellen. Durch die Analyse auf einer anderen räumlichen Ebene (Region Stuttgart) lassen sich diese Instrumente nicht direkt auf die Situation in den Landkreisen und Kommunen übertragen. Im Hinblick auf die Einschränkungen zur methodischen Vorgehensweise und gewählten Untersuchungsansatz der WRS-Studie sind die Ergebnisse eher als Orientierungswerte zu verstehen.

Laut der Studie lag die Gewerbeflächennachfrage in der Region Stuttgart zwischen 2012 und 2016 bei insgesamt 783 ha (157 ha p.a.).[8] Eine mittelfristige Nachfrageprojektion für die kommenden 3-5 Jahre geht von einem jährlichen Bedarf von 110 ha Gewerbeflächen pro Jahr aus. Demgegenüber steht ein Gesamtflächenpotenzial in der Region Stuttgart von 880 ha. Von diesem Gewerbeflächenpotenzial sind jedoch mit 97 ha lediglich 11 % sofort verfügbar (d.h. erschlossen und baureif, Baurecht vorhanden). Die sofort verfügbaren Gewerbeflächen in der Region Stuttgart haben rechnerisch somit eine Reichweite von weniger als einem Jahr. Im Landkreis Böblingen sind insg. 36 ha sofort verfügbar. Davon entfallen 33 ha auf den Mittelbereich Böblingen/Sindelfingen. Hierzu zählen insb. die Flächen auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, das als regionaler Gewerbeschwerpunkt im Regionalplan definiert ist. Insgesamt stehen hier 5,9 ha Gewerbefläche sofort zur Verfügung (auf den Gemarkungen Böblingen und Sindelfingen). Die Stadt Sindelfingen hat darüber hinaus keine weiteren Flächenreserven im Regionalplan hinterlegt.

Einschränkend muss ergänzt werden, dass im Rahmen der Studie eine Auswertung der regionalen Anfragestatistik (eingehende Flächengesuche bei der WRS) sowie Investitionsfälle mit verfügbaren Angaben zum Flächenbedarf als Gewerbeflächennachfrage definiert und erfasst wurden. Berücksichtigt wurden jeweils Fälle ab 0,5 ha nachgefragter Fläche. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass nicht jede Anfrage auch einen konkreten und tatsächlichen Flächenbedarf in der Region nach sich zieht. Fälle, die parallel Anfragen in verschiedenen Regionen und Standorten stellen bzw. die tatsächliche Realisierung der Anfragen in der Region Stuttgart, werden nicht berücksichtigt in der Berechnung. Die freien Flächen (Umfang, Status Bauleitplanung) wurden durch eine Abfrage bei den Kommunen erfasst, sodass es hier zu gewissen Unschärfen in der Erhebung kommen kann. Insb. im Hinblick auf die Verfügbarkeit von kurzfristig bebaubaren Gewerbeflächen ist in der Region Stuttgart eine deutliche Verknappung und Engpass festzustellen. Eine zusätzliche Herausforderung stellt dabei auch ein kurz- bis mittelfristiger Aufbau von parallelen Strukturen der Produktion (insb. Automobilhersteller und Zulieferer) durch technologischen Wandel, Digitalisierung und Industrie 4.0 dar, damit Unternehmen sich im Hinblick auf einen Strukturwandel vom konventionellen Antrieb hin zu Elektromobilität parallele und neue Strukturen für die zukunftsgerichtete Produktion am Wirtschaftsstandort aufbauen können. Freiwerdende Flächen konventioneller Produktion stehen erst mittel- bis langfristig zur Verfügung und können keinen Beitrag zur Deckung der kurzfristigen Flächennachfrage am Wirtschaftsstandort leisten.

Quelle: WRS (2017): Gewerbe- und Industrieflächen Region Stuttgart 2017.

[8] Als Gewerbeflächennachfrage werden eingehende Flächengesuche bei der WRS und Investitionsfälle erfasst, die eine Fläche ab 0,5 ha nachgefragt haben.

Exkurs: Wann entsteht Gewerbeflächennachfrage?
Gewerbeflächennachfrage kann durch unterschiedliche Anlässe und Gründe bei Unternehmen entstehen. Dazu zählen im Wesentlichen folgende unternehmerische Entscheidungsprozesse: - Erweiterung eines Bestandsunternehmens (Schaffung neuer und zusätzlicher (Produktions-)Kapazitäten) im Zuge von Wachstumsprozessen/Diversifizierung - Neuansiedlung oder Verlagerung eines Betriebs an den Standort Sindelfingen bzw. Realisierung eines neuen und zusätzlichen Standorts von Unternehmen außerhalb Sindelfingens - Neugründungen von Unternehmen am Standort Sindelfingen (i.d.R. zunächst geringere Flächennachfrage) - Ersatzinvestitionen, die durch Abschreibung oder veränderte Standortanforderungen (Erreichbarkeit, Infrastruktur, Renommee) erforderlich werden - Strategische Sicherung von Options- und Reserveflächen von Bestandsunternehmen - Zunehmende Bedarfe von Außenflächen von Bestandsunternehmen (u.a. Stellplätze, Lagerflächen (JIT-/JIS-Lieferungen), Rangierflächen) - Flächenbedarfe durch Transformationsprozess in der Produktion (parallele Entwicklung verschiedener Produktionsformen (u.a. Umstellung E-Mobilität) und daraus resultierender zusätzlicher Flächenbedarf) - Strategische Entscheidungen von Großkonzernen (mit kürzeren Entscheidungs-, Vorlauf- und Reaktionszeiten) mit Auswirkungen auf Zuliefererunternehmen und Dienstleister am Standort (u.a. Änderung Lieferantenstrategie/Logistikprozesse, Verlagerung Lagerhaltung auf Zulieferer und Logistikdienstleister und damit Flächen im Umfeld)

3.2 Ableitung der zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe in Sindelfingen bis zum Jahr 2035

Zur Ableitung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs für den Wirtschafsstandort Sindelfingen bis zum Jahr 2035 wurden zwei unterschiedliche Methoden herangezogen. Dabei handelt es sich zum einen um eine Trendfortschreibung der Gewerbeflächenentwicklung und zum anderen um eine Berechnung anhand des GIFPRO Modells (modelltheoretischer Berechnungsansatz)[9]. Beide Methoden sind gängige und standardisierte Berechnungsmethoden, die in der Praxis erprobt sind und Anwendung finden, um zukünftige Gewerbeflächenbedarfe abzuschätzen. Mit diesen beiden Ansätzen wird über verschiedene Szenarien mit differenzierten Annahmen der zukünftige Gewerbeflächenbedarf am Standort Sindelfingen abgeleitet. Die Szenarien spannen dabei einen Korridor der zukünftigen und wahrscheinlichen Entwicklung bis zum Jahr 2035 auf.

Methode 1: Trendfortschreibung

Im Rahmen der Trendfortschreibung werden die Gewerbeflächenentwicklungen aus der Vergangenheit am Standort Sindelfingen in die Zukunft fortgeschrieben und projiziert. Bei der Trendexploration handelt es sich um einen angebotsorientierten Ansatz, der i.S. eines

[9] GIFPRO-Modell (**G**ewerbe- und **I**ndustrie**f**lächen-Bedarfs-**Pro**gnose) nach Bauer, M., Bonny H.W., 1987: Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO, Schriftenreihe des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Nordrhein-Westfalen.

vereinfachten Szenarios „Was wäre, wenn …“ die bisherige Flächenentwicklung gestützt aus der vergangenen Entwicklung in die Zukunft fortschreibt. Aus der Entwicklung der Gewerbeflächen am Standort Sindelfingen zwischen 2000 und 2015 (siehe Abbildung 8) lassen sich aus der Statistik heraus jährliche Wachstumsraten ableiten, die je nach Betrachtungszeitraum und Intervall variieren können.[10] Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der Gewerbeflächen in Sindelfingen für das Intervall 2008-2012 (moderates Wachstum nach der Krise, Variante 1) lag bei rd. 1,5 ha bzw. 0,5 % p.a. Für den mittelfristigen Betrachtungszeitraum der Jahre 2008 bis 2015 (Variante 2) beträgt das jährliche Wachstum 2,4 ha bzw. 0,7 %. Diese jährlichen Wachstumsraten werden auf Basis des Gewerbeflächenbestands in Sindelfingen bis zum Jahr 2035 projiziert und aufgerechnet. Die Trendexploration der Gewerbeflächenbedarfe am Standort Sindelfingen basiert auf der Fortschreibung von Nettoflächen. Um eine Vergleichbarkeit mit den Bestands- sowie Entwicklungsflächen (brutto-Angaben) zu gewährleisten, werden die Ergebnisse der Trendexploration (netto) um rd. 25 % erhöht[11] (u.a. Flächen für Erschließung, tw. Ausgleichsflächen). Die folgende Tabelle 2 zeigt die Ergebnisse der Trendfortschreibung der Gewerbeflächenbedarfe bis zum Jahr 2035 in Sindelfingen. Diese liegen in den beiden unterschiedlichen Varianten bei 40 bzw. 65 ha (brutto).

Tabelle 2: Ergebnisse der Trendexploration des Gewerbeflächenbedarfs am Wirtschaftsstandort Sindelfingen bis 2035

Ausgangsintervall Trendfortschreibung	Jährliche Wachstumsrate (netto)	Gewerbeflächenbedarf bis 2035 (netto)	Jährliche Wachstumsrate (brutto)	Gewerbeflächenbedarf bis 2035 (brutto)
2008-2012 (Variante 1)	1,5 ha	30 ha	**2,0 ha**	**40 ha**
2008-2015 (Variante 2)	2,4 ha	49 ha	**3,2 ha**	**65 ha**

Quelle: Prognos 2017 nach Daten Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2016 und Angaben der Stadt Sindelfingen

Methode 2: GIFPRO-Modell

Bei dem GIFPRO-Modell handelt es sich um einen in der Praxis vielfach eingesetzten und bewährten Modellansatz zur Quantifizierung der zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe. Das GIFPRO-Modell ist ein nachfrageorientierter Ansatz, der anhand von Flächenkennziffern sowie übergeordneten und empirisch ermittelten Ansiedlungs- und Verlagerungsintensitäten den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf für einen Standort abschätzt.[12] Dazu wird das Modell mit standortspezifischen Kennzahlen zur Gewerbefläche und Beschäftigten sowie Flächenkennziffer für Sindelfingen kalibriert. Tendenziell handelt es sich bei dem GIFPRO-

[10] Aufgrund von Lücken in der Datenerhebung des Statistischen Landesamtes ist eine durchgehende und vergleichbare Zeitreihe erst ab dem Jahr 2008 verfügbar. Aus diesem Grund ist eine Fortschreibung auf Basis des langfristigen Trends seit 2000 methodisch weniger belastbar und für die Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs auf Basis einer Trendfortschreibung nicht anzuwenden.

[11] Der Aufschlag von 25 % stellt einen Erfahrungswert (u.a. Umlegung, B-Pläne) dar, der sich in Anlehnung der Gesamtfläche eines Betriebs im Vergleich zur Größe des bebaubaren Grundstücks ergibt.

[12] Gewerbeflächenbedarf aus Summe der prognostizierten Neuansiedlungen und Verlagerungen innerhalb der Kommune über empirisch hergeleitete Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten. Zusätzlicher Flächenbedarf berechnet über Beschäftigte und spez. branchen-/standortspezifische Flächenkennziffern.

Modell um einen Ansatz, der die Gewerbeflächenentwicklung eher konservativ in die Zukunft projiziert.

Für den Standort Sindelfingen werden als Ausgangsdaten die Gewerbeflächen sowie die Beschäftigten aus Branchen, die Gewerbeflächen beanspruchen (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Handel (80 %), Logistik u. Lagerei) herangezogen. Diese werden im Modell als gewerbeflächennachfragende Beschäftigte (fnB) berücksichtigt.[13] Die Variante 1 stellt die Projektion anhand der Basisannahmen des GIFPRO-Modells dar. Es wird der Gewerbeflächenbestand mit 487 ha sowie 45.300 fnB berücksichtigt. Die Ausgangsbedingungen und spezifische Branchen- und Wirtschaftsstruktur in Sindelfingen führen zu einer vergleichsweise geringen Flächenkennziffer von rd. 105 m²/fnB in Variante 1, was eine starke Verdichtung von Arbeitsplätzen auf der bestehenden Fläche bedeutet.[14] In Variante 1 des GIFPRO-Modells liegt der Gewerbeflächenbedarf in Sindelfingen bis zum Jahr 2035 bei 66 ha.

Der Standort des Mercedes-Benz-Werks in Sindelfingen prägt die Branchenstruktur und Flächennutzung am Standort maßgeblich und sehr entscheidend. Der Anteil der Flächen des Mercedes-Benz-Werks Sindelfingen liegt bei rd. 60 % der Gewerbeflächen im Bestand, der Anteil der Beschäftigten bei rd. 80 % bezogen auf alle fnB am Standort Sindelfingen.[15] Die hohe Dominanz eines einzelnen Unternehmens mit engen Zuliefererbeziehungen erhöht tendenziell die Unsicherheiten für die langfristige Projektion der Gewerbeflächennachfrage. Im Rahmen eines Exkurses (Variante 2a-c) wurden deshalb i.S. einer Qualitätssicherung auch Varianten des GIFPRO-Modells berechnet, bei denen die Ausgangswerte ohne die Flächen und Beschäftigte des Mercedes-Benz-Werks vereinfacht angenommen wurden.[16] Bei den Berechnungen ohne die Ausgangsgrößen des Mercedes-Benz-Werks (V2a bis V2c) ist zu beachten, dass die ermittelten Flächenbedarfe nicht den Gesamtstandort Sindelfingen repräsentieren, sondern nur die Gewerbegebiete ohne das Werksgelände von Mercedes-Benz. Für eine gesamte Projektion der Gewerbeflächenbedarfe bis zum Jahr 2035 in Sindelfingen müssen die weiteren Flächenbedarfe von Mercedes-Benz deshalb noch auf die Ergebnisse der Varianten 2a bis 2c hinzugerechnet werden.

Die Abbildung 9 stellt die Ableitungen des Gewerbeflächenbedarfs anhand der beiden Berechnungsmethoden vergleichend nebeneinander. Aus den unterschiedlichen Varianten und Annahmen lässt sich ein Korridor des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2035 ableiten, der sich zwischen 48 und 66 ha bewegt. Pro Jahr bedeutet dies einen Gewerbeflächenbedarf zwischen 2,4 und 3,3 ha.

---

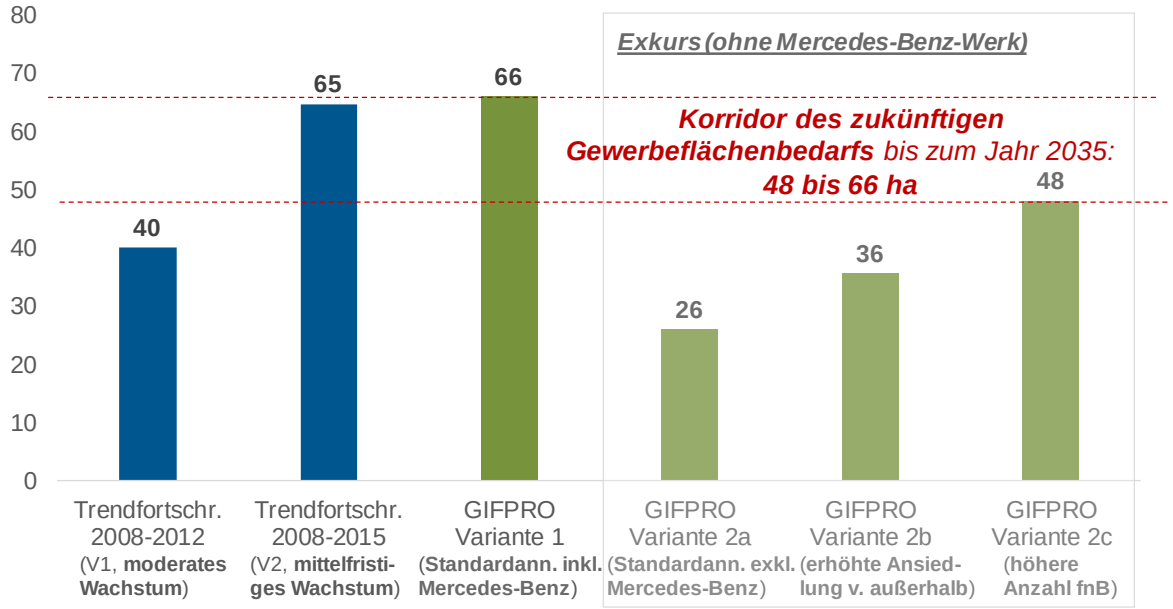
[13] Aufgrund von sektoralen Datenlücken in der amtlichen Statistik durch Datenschutzbestimmungen kommt es zu Erfassungslücken der SVB für den Standort Sindelfingen in den Branchen des Verarbeitenden sowie Produzierenden Gewerbes. Die fnB wurden aus diesem Grund näherungsweise geschätzt, was zu gewissen Unschärfen in der Projektion bis zum Jahr 2035 führen kann. Die Modellergebnisse müssen vor diesem Hintergrund mit Vorsicht interpretiert werden und sind als Orientierungsgröße zu verstehen.

[14] Die Flächenkennziffer beschreibt die Relation bzw. Dichte von Gewerbefläche in m² je GE-nachfragendem Beschäftigten (fnB). Im GIFPRO-Modell wird standardmäßig von einer FKZ von 225 m²/fnB ausgegangen.

[15] Schätzung nach Angaben der WSG: Beschäftigte Mercedes-Benz Sindelfingen rd. 37.000, Flächen Mercedes-Benz-Werk Sindelfingen rd. 295 ha (brutto)

[16] Bei den Varianten 2a bis 2c wurden neben einer Standardvariante des GIFRPO-Modells abzgl. der Beschäftigten und Flächen des Mercedes-Benz Werks im Hinblick auf Signifikanz und Prüfung des Einflusses einzelne Variablen des Modells verändert. Zum einen wurden die Beschäftigenzahlen im Modell erhöht (Annahme, dass nicht alle der rd. 37.000 Beschäftigten auf dem Werksgelände tätig sind). Zum anderen wurde das Modell mit einer erhöhten Ansiedlungsquote von außerhalb kalibriert (Vielzahl von Flächenanfragen von außerhalb des Standorts).

Abbildung 9: Korridor des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs am Standort Sindelfingen bis zum Jahr 2035



Quelle: Prognos 2017.

Bewertung und Einordnung der Gewerbeflächenbedarfe bis zum Jahr 2035

Die berechneten Szenarien zeigen anhand plausibler Annahmen mögliche quantitative Entwicklungskorridore der künftigen Gewerbeflächennachfrage auf, können aber die tatsächliche Nachfrageentwicklung in Zukunft gerade auch im Kontext konjunktureller Entwicklungen und Investitionszyklen dominanter und strukturbestimmender Unternehmen nur ansatzweise als Orientierungsrahmen voraussagen. Flächenrelevante Ansiedlungs- und Verlagerungsentscheidungen werden im Einzelfall getroffen und sind daher von einer hohen Volatilität und Kurzfristigkeit geprägt (insb. Investitionsgütersegment, bspw. Automotive, Maschinenbau). Die Szenarien verdeutlichen, dass künftig von einem weiter steigenden und signifikanten zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf in Sindelfingen auszugehen ist. Angesichts der hohen Flächennachfrage sowie zunehmenden Flächenengpässen in der Region Stuttgart (vgl. Kapitel 3.1) erscheinen die Variante 2 der Trendfortschreibung (mittelfristiges Wachstum) sowie die Varianten 1 (Standardannahmen inkl. Mercedes-Benz) und 2c (erhöhte Anzahl fnB) des GIFPRO-Modells als plausibel und realistisches Szenario und sollte die Grundlage für die Wirtschaftsflächenstrategie darstellen.

Die Flächennachfrage (Anzahl Anfragen und Fälle) am Wirtschaftsstandort Sindelfingen hat seit dem Jahr 2010 tendenziell zugenommen. Bei einer rein quantitativen Erfassung der Anfragen erfasste die Wirtschaftsförderung Sindelfingen im Jahr 2010 26 Anfragen mit einer quantifizierten Flächenanfrage (d.h. konkrete Flächenanfrage in ha). Im Jahr 2016 waren es bereits 37 Anfragen. Im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2016 gab es jährlich 31 Flächenanfragen, die durchschnittlich 24 ha (min. Flächenanfrage) bis 30 ha (max. Flächenanfrage) pro Jahr umfassten. In Bezug auf die aktuell frei verfügbaren Gewerbeflächen von insgesamt 20 ha[17] ergibt sich am Wirtschaftsstandort Sindelfingen damit eine deutliche Un-

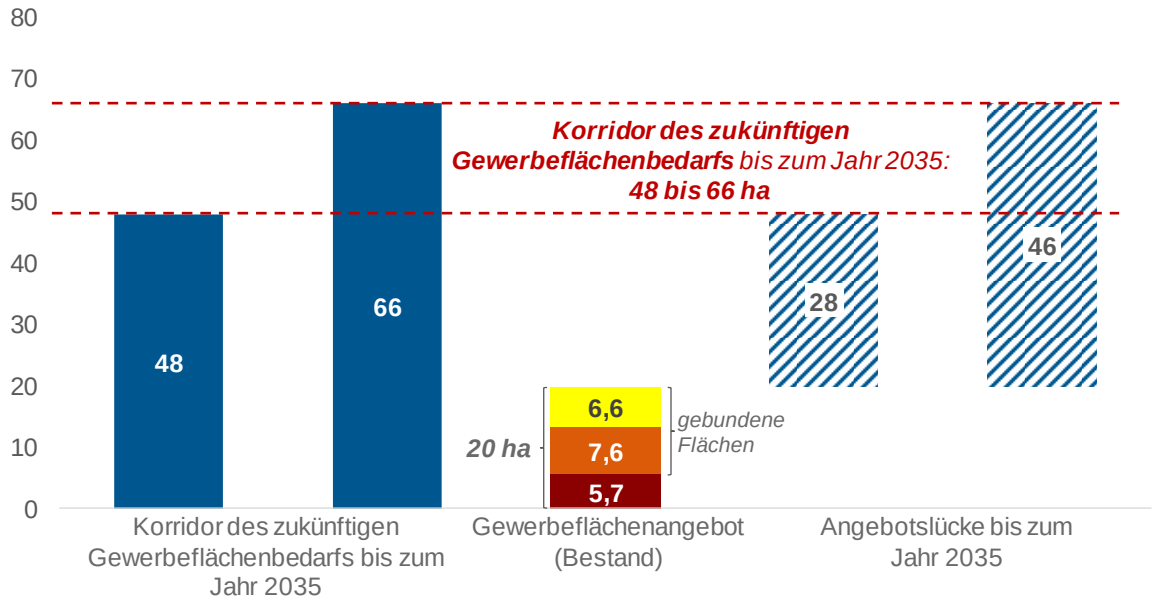
[17] Aufgrund verschiedener Einschränkungen und Restriktionen (u.a. reservierte Flächen, Kleinstflächen, private Flächeneigentümer) stehen tatsächlich deutlich weniger Flächen als 20 ha zur Vermarktung bzw. für Investitionen für Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in Sindelfingen zur Verfügung (vgl. Fußnote 4).

terdeckung des Angebots im Hinblick auf die durchschnittliche nachgefragte Fläche in einem Jahr. Eine exakte Aussage zur Gewerbeflächennachfrage lässt sich über die Erfassung der Anfragen jedoch nicht ableiten, da teilweise keine Informationen zu den anfragenden Unternehmen und Branchen vorliegen (unkonkrete Anfragen über Makler bzw. Anfragen ohne Angabe zum Flächenbedarf) und nicht alle flächensuchenden Unternehmen eine Anfrage direkt bei der WSG stellen. Hinzu kommt, dass viele Unternehmen die Knappheit der freien Flächen kennen und aus diesem Grund erst gar keine Anfrage stellen.

Im Rahmen der Entwicklung des Flugfelds konnten aus den letzten Jahren Erfahrungswerte zu Flächenanfragen für eine größere und zusammenhängende, moderne und gut erreichbare Gewerbefläche gesammelt und gebündelt werden. Es zeigt sich, dass anfragende Unternehmen tendenziell aus einem Umkreis von 30-50 km kommen, die i.d.R. baureife Grundstücke zwischen 3.000 und 5.000 m² (häufiges Suchmuster für Unternehmen zwischen 10 und 250 Mitarbeitern). Grund der Flächenanfrage ist meist, dass eine Erweiterung am aktuellen Standort nicht möglich ist. Ein wichtiger Standortfaktor für Unternehmen ist eine gute ÖPNV-Anbindung bzw. möglichst keine längeren Anfahrtswege bei einem neuen Standort, um eine Akzeptanz dafür bei den Mitarbeitern zu schaffen. Die Flächenanfragen für das Flugfeld stammen insb. aus wissens- und technologieorientierte Branchen (u.a. Ingenieurdienstleistungen, Maschinenbau, IT Software/Hardware). Seit Bekanntwerden der Realisierung des Klinikneubaus auf dem Flugfeld kommen zunehmend auch Flächenanfragen aus medizinnahen Branchen und Medizintechnik.

Der Handlungsbedarf zur Erweiterung des Angebots an Gewerbeflächen ist in Sindelfingen somit deutlich erkennbar. Insb. vor dem Hintergrund der Angebotserweiterung und Ausbau der Flächenangebote an anderen Standorten im direkten Umfeld und der Region Stuttgart besteht andernfalls das Risiko, dass zukünftige Entwicklungschancen in Sindelfingen aufgrund fehlender Flächenangebote verpasst werden könnten. Im Hinblick auf die freien Flächen im Bestand und den abgeleiteten Gewerbeflächenbedarf bis 2035 besteht somit eine Angebotslücke von rd. 28 bis 46 ha in Sindelfingen (siehe Abbildung 10).

Abbildung 10: Gegenüberstellung von Gewerbeflächenangebot und -bedarf



Quelle: Prognos 2017

3.3 Analyse von Potenzialflächen für die gewerbliche Nutzung in Sindelfingen

Zur Identifizierung von Potenzialflächen für die gewerbliche Nutzung in Sindelfingen wurden Erweiterungsflächen, die bereits im Flächennutzungsplan bzw. Regionalplan hinterlegt sind, geprüft und aufgenommen. Dazu kommen zusammenhängende Entwicklungsflächen in der Innenentwicklung, für die aktuell neue Nutzungsmöglichkeiten und -konzepte erarbeitet werden. Zudem wurden weitere Potenzialflächen im Stadtgebiet identifiziert, die über die bereits hinterlegten Flächen in Regional- und Flächennutzungsplan hinausgehen. Dazu wurden Standort- und Eignungskriterien für Investitionen in Gewerbe (u.a. mögliche Erschließung, Anbindung, Topografie), mögliche Konflikte zu anderen Nutzungen im Umfeld (u.a. Lärm, Emissionen im Hinblick auf Wohnnutzung) sowie potentielle Nutzungsmöglichkeiten (Zielgruppen) untersucht und einer ersten und weitergehenden Bewertung unterzogen. Neben den noch vorhandenen Potenzialflächen in den Bestandsgebieten (vgl. Kapitel 2.2) können in Sindelfingen auf diese Weise weitere Entwicklungsflächen identifiziert werden, die für eine zukünftig gewerbliche Nutzung infrage kommen. Bei den Entwicklungsflächen handelt es sich zum einen um integrierte Lagen, die im Zuge von Sanierungsmaßnahmen und Flächenaktivierung für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Zum anderen sollten vor dem Hintergrund eines weiter zunehmenden Gewerbeflächenbedarfs auch Flächen in der Außenentwicklung für die zukünftige Entwicklung in den Fokus genommen werden, auf denen insbesondere auch größere und zusammenhängende Flächen mit einer höheren Flächentiefe entwickelt werden können. Insgesamt konnten in Sindelfingen fünf Entwicklungsflächen für eine zukünftig gewerbliche Nutzung identifiziert werden. Dabei handelt es sich um die folgenden Gebiete:[18]

1. Tübinger Allee
2. Wiesle
3. Erweiterung Bühl Ost
4. Erweiterung Häslach West
5. Seiler/Holder bzw. westlich Gottlieb-Daimler-Str.

Die dargestellten Entwicklungsflächen umfassen insgesamt eine Größe von 46,2 ha Bruttofläche[19]. Davon befinden sich mit 12,0 ha rd. 26 % der Flächen im Besitz der Stadt. 34,2 ha (74 %) entfallen auf private Eigentümer.[20] Zwei Gebiete mit insgesamt 6,5 ha bieten Potenziale in der Innenentwicklung (Wiesle, Tübinger Allee). Darüber hinaus bieten gerade auch mindergenutzte Einzelgrundstücke und Objekte (u.a. in Gemengelagen) in den Bestandsgebieten weitere aktuelle und zukünftige Potenziale für eine Innenentwicklung und Aufwertung von Flächen in integrierter und repräsentativer Lage (vgl. Kapitel 4). Mit 39,7 ha liegt der Großteil der Flächenpotenziale der Entwicklungsflächen in der Außenentwicklung.

---

[18] Bei den hier aufgelisteten Entwicklungsflächen handelt es sich um erste Ideen und Überlegungen, die nicht abschließend sind und deren Eignung im Einzelfall geprüft werden muss. Eine grafische Übersicht zu den genannten Entwicklungsflächen befindet sich im Anhang.

[19] Die Grundstücksgrößen der Entwicklungsfläche Wiesle sind abhängig von der Planfeststellung der A 81 und Umlegungsverfahren, sodass sich die Größe der Fläche ggf. noch einmal ändern kann.

[20] Der Flächenankauf durch die Stadt Sindelfingen bei den Entwicklungsflächen sollte vor der Flächenumlegung erfolgen, um größtmöglichen Steuerungsmöglichkeiten und Zugriff der Stadt zu gewährleisten. Andernfalls sind die Anteile privater Flächeneigentümer auch nach der Umlegung hoch und die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt bleiben begrenzt. Zudem steigen die Bodenpreise nach der Flächenumlegung und im Zuge der Baureifmachung weiter an.

Die folgende Tabelle 3 zeigt die Gesamtgröße der einzelnen Entwicklungsflächen, die Verteilung der Anteile in privatem und städtischem Eigentum sowie die Einordnung in Flächen der Innen- oder Außenentwicklung.

Tabelle 3: Flächen und Eigentumsverhältnisse der Entwicklungsflächen am Standort Sindelfingen

Nr.	Gebiet	Fläche insgesamt (brutto)	davon in priv./ städt. Eigentum	Innenentwicklung / Außenentwicklung
E1	Tübinger Allee	rd. 5,3 ha	1,4 ha / 3,9 ha	Innenentwicklung
E2	Wiesle	rd. 1,2 ha	0,9 ha / 0,3 ha	Innenentwicklung
E3	Bühl Ost Erweiterung	rd. 1,5 ha	1,4 ha / 0,1 ha	Außenentwicklung
E4	Erweiterung Häslach West	rd. 2,4 ha	2,2 ha / 0,2 ha	Außenentwicklung
E5	Seiler / Holder bzw. westlich Gottlieb-Daimler-Straße	rd. 35,8 ha	28,3 ha / 7,5 ha	Außenentwicklung
	Summe	**rd. 46,2 ha**	**34,2 ha** (74 %) / **12,0 ha** (26 %)	**Innenentwicklung: 6,5 ha** (14,1 %) **Außenentwicklung: 39,7 ha** (85,9 %)
E6	*Mittelpfad West*	*offen*	*offen*	*Außenentwicklung*

Quelle: Prognos 2017 nach Daten der Wirtschaftsflächenkarte Sindelfingen (Stand: 22.09.2017).

Die Entwicklungsflächen unterscheiden sich zudem hinsichtlich ihres Status des Bau- und Planungsrechts (Regionalplan, FNP, B-Plan), der Lage und Umfeld, Topografie sowie Anbindung und Erschließung. Aus den verschiedenen Merkmalen der Entwicklungsflächen lässt sich eine Bewertung hinsichtlich einer möglichen zeitlichen Aktivierung sowie analog zu den Bestandsgebieten ein möglicher Zielgruppenfokus und Standorttypen ableiten. Die folgende Tabelle 4 gibt einen Überblick über Lage/Anbindung, Topografie, den baurechtlichen und Planungsstatus sowie eine Einschätzung zur zeitlichen Dimension der Flächenaktivierung für Gewerbeflächenentwicklung in Sindelfingen.

Tabelle 4: Entwicklungsflächen nach Standortmerkmalen, Möglichkeiten der zeitlichen Aktivierung für die Gewerbeflächenentwicklung

Nr.	Gebiet	Lage / Anbindung	Topografie	Bau-/ Planungsrecht (Regionalplan)	zeitliche Dimension d. Aktivierung
E1	Tübinger Allee	direkte Nachbarschaft zum GE Am Hirnach/STP sowie Mercedes-Benz Werk; überregionale Anbindung über A 81	kein Gefälle	FNP: GE; B-Plan Entwurf	kurz- bis mittelfristig
E2	Wiesle	Direkte Sichtbarkeit von der A 81 und überregionale Anbindung; Zufahrt über Einbahnstraße (schwierige Anfahrt aus Ri. BAB AS Böblingen/Sindelfingen)	leichtes Gefälle	FNP: GEE; bisheriger B-Plan: Bauverbot	mittelfristig
E3	Bühl Ost Erweiterung	Verlängerung des bestehenden GEs; keine direkte überregionale Anbindung (Kreisstraße)	kein Gefälle	FNP: GE (Planung); kein B-Plan	mittelfristig
E4	Erweiterung Häslach West	Liegt gegenüber vom neu entwickelten GE Häslach; aktuell Bau des Darmsheimer Tunnels (nördl. Umfahrung des Teilorts) und dadurch bessere Verbindung zur B 464 überregionale Anbindung Ri. Nordschwarzwald	Relativ starkes Gefälle, (tw.) Verfüllung Steinbruch	FNP: GE; kein B-Plan Regionalplan: als Gebiet für Abbau oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen	langfristig
E5	Seiler/ Holder bzw. westl. Gottlieb-Daimler-Str.	angrenzend an Mercedes-Benz Werk Sindelfingen, keine integrierte Lage (Lage am Siedlungsrand), gute überregionale Anbindung über B 464	leichtes Gefälle	FNP: LW-Fläche; tw. B-Plan Entwurf	mittelfristig

Quelle: Prognos 2017 nach Regionalplan Region Stuttgart, FNP und B-Pläne der Stadt Sindelfingen sowie eigene Bewertungen im Rahmen einer vor Ort Begehung am 24.11.2016. Zeitliche Dimension der Aktivierung: kurzfristig: nächste 3-5 Jahre, mittelfristig: nächsten 5-10 Jahre, langfristig: 10 Jahre und länger.

Von den Entwicklungsflächen (46,2 ha) in Sindelfingen kann nach einer ersten Bewertung **kurz- bis mittelfristig** (nächsten 3-10 Jahren) das Gebiet Tübinger Allee mit 5,3 ha entwickelt werden, das im FNP als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und für das ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet wird.

Die **mittelfristig** verfügbaren Entwicklungsflächen (nächsten 5-10 Jahre) umfassen rd. 38,5 ha und sind in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als GE/GE Planung bzw. GEE festgehalten oder erste konkrete Vorplanungen (u.a. Machbarkeitsstudie) wurden bereits eingeleitet (Seiler/Holder bzw. westlich Gottlieb-Daimler-Str., Bühl Ost Erweiterung). Das Gebiet Wiesle, das im FNP bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen ist, kann nach der Planfeststellung zur A 81 mit definierten Grundstücksgrenzen ebenfalls mittelfristig entwickelt werden.

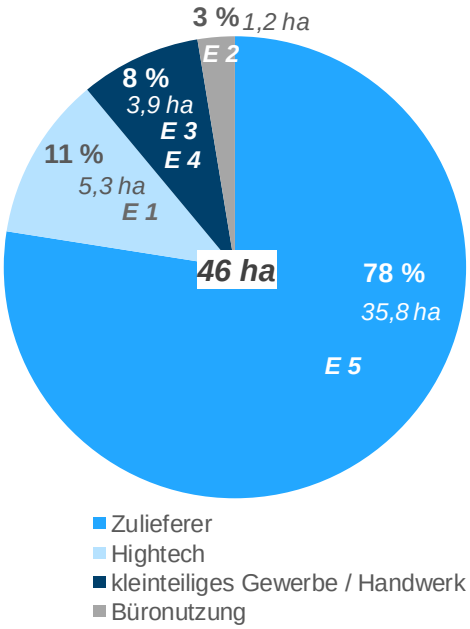
Die **langfristig** verfügbaren Entwicklungsflächen (Planungshorizont 10 Jahre und länger) umfassen weitere 2,4 ha, die noch nicht im Regionalplan und FNP hinterlegt sind und somit perspektivisch erst in einem längerfristigen Kontext an den Markt gebracht werden können (Erweiterung Häslach West). Neben notwendigen Planänderungen und Sanierungen müssen auch der Flächenankauf, Umlegung und Erschließung dieser Flächen parallel vorbereitet und durchgeführt werden, sodass die Flächen mit langfristiger Entwicklungsperspektive in aktuellen Prozessen der Kommunalverwaltung berücksichtigt und Planungen initiiert werden müssen.

Bei der Entwicklung einzelner Gebiete gibt es teilweise Restriktionen und Herausforderungen, die die weitere Planung und Aktivierung der Flächen beinträchtigen bzw. zeitlich verschieben können. Für die Entwicklungsfläche Häslach West ist zu berücksichtigen, dass vor der Nutzung als gewerbliche Fläche eine Sanierung (z.B. Verfüllung Steinbruch) erforderlich ist, da diese Fläche aktuell für den Rohstoffabbau genutzt wird.

Im Hinblick auf eine mögliche Zielgruppeneignung und Nutzung der Entwicklungsflächen sind die Kriterien der Lage, des Umfelds sowie der Anbindung und Erschließung für diese Bewertung und Einordnung maßgeblich. Eine Übersicht über die Zuordnung der einzelnen Entwicklungsflächen sowie Flächenanteile zeigt die folgende Abbildung 11.

Abbildung 11: Einordnung des Zielgruppenfokus und Standorttyps der Entwicklungsflächen

Entwicklungsfläche	Zielgruppenfokus / Standorttyp
E1: Tübinger Allee	**Hightech** (Heizkraftwerk (erforderlich)), denkbar auch Erweiterungsflächen für Mercedes-Benz (Büro, Parkraum), ggf. Zulieferer, Hotel
E2: Wiesle	**Büronutzung** (hochwertig) kleinteilige Nutzung, nicht-störende Nutzung (Light-Industry)
E3: Bühl Ost Erweiterung	**Kleinteiliges Gewerbe/ Handwerk** Direkte Erweiterung des bestehenden GEs
E4: Erweiterung Häslach West	**Kleinteiliges Gewerbe/ Handwerk** (mögliche Synergien GE Häslach)
E5: Seiler/ Holder bzw. westlich Gottlieb-Daimler-Str.	**Zulieferer** ggf. Mercedes-Benz selbst mit Flächenbedarfen



Quelle: Prognos 2017 nach Daten der Wirtschaftsflächenkarte Sindelfingen (Stand: 22.09.2017) sowie eigene Bewertungen im Rahmen einer vor Ort Begehung am 24.11.2016.

Für die Entwicklungsfläche Wiesle mit rd. 1 ha (2 %) ist aufgrund der Lage und sehr guten Sichtbarkeit von der A 81 aus eine hochwertige **Büronutzung** bzw. kleinteiliges, nicht-störendes Gewerbe (Light-Industry), da die Fläche in Nähe unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung liegt.[21] Mit 78 % bzw. 36 ha entfällt der größte Teil der Entwicklungsflächen auf die Gebiete mit vornehmlicher Eignung für **Zulieferer**. Die Entwicklungsfläche Seiler/Holder bzw. westlich Gottlieb-Daimler-Str. liegt in direkter Nachbarschaft zum Mercedes-Benz Werk Sindelfingen und weist somit eine hohe Lagegunst und Standortattraktivität für Zulieferer auf.[22] Über die B 464 sind die Flächen auch im überregionalen Kontext gut angebunden. 11 % bzw. 5,3 ha eignen sich insbesondere für die Ansiedlung von Unternehmen aus der **Hightech-Branche** bzw. hochwertige Büronutzung und Light-Industry. Für die Entwicklungsfläche Tübinger Allee in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mercedes-Benz Werk bietet sich die Möglichkeit einer Aufwertung der Brachflächen und Mindernutzungen in zentraler und integrierter Lage in Sindelfingen. Für **kleinteiliges Gewerbe** und **Handwerk** stehen

[21] Aus Sicht der Prognos wäre auf der Fläche ebenfalls für eine Handelsnutzung denkbar. Das Gebiet ist im FNP als eingeschränktes Gewerbegebiet definiert, das diese Nutzungsform nicht einschließt. Der Zielgruppenfokus für großflächigen Einzelhandel, der tw. die Bestandsgebiete in Sindelfingen prägt, wird für die Entwicklungsflächen ausgeschlossen, da für diese Flächen keine prädestinierte Nutzung durch diese Zielgruppe erkennbar ist.

[22] Einschränkend muss ergänzt werden, dass insbesondere auf diesem Standorttyp auch Flächenbedarfe von Mercedes-Benz bis 2035 zu erwarten sind.

mit 4 ha rd. 8 % der Entwicklungsflächen zu Verfügung, die auch im Rahmen eines möglichen Flächentauschs und Verlagerung von Bestandsbetrieben in aktuellen Gemengelagen (Mindernutzungen[23]) genutzt werden können. Die Erweiterung Bühl Ost würde sich dabei an das bestehende Gewerbegebiet mit dieser Nutzung anschließen. Für die Erweiterung Häslach West sind Synergien zum Gebiet Häslach denkbar, das aktuell entwickelt wird.

Neben den fünf beschriebenen Entwicklungsflächen können im Stadtgebiet Sindelfingen weitere optionale Flächen für eine mögliche gewerbliche Nutzung in einem langfristigen Kontext eingegrenzt werden. Ein mögliches Suchgebiet für eine gewerbliche Entwicklung schließt sich westlich an das Bestandsgebiet Mittelpfad/Fronäcker an. Im Sinne einer gesamtstädtischen Entwicklung könnte dieser Suchraum „Mittelpfad West“ (E 6) gemeinsam mit dem westlich anschließenden Schwerpunkt für Wohnnutzung „Mühlweg“, der im Regionalplan festgesetzt ist, entwickelt werden. Für diese langfristige Entwicklungsoption sind weitere Voruntersuchungen bzw. -prüfungen notwendig (u.a. mögliche Machbarkeitsstudie, Abgrenzung und Größe des Gebiets). Zudem sind im Rahmen der Gebietsentwicklung bestehende Restriktionen vor allem aus dem Regionalplan und FNP zu berücksichtigen, da in diesem Gebiet ein regionaler Grünzug und Wasserschutzgebiet festgelegt sind, die eine gewerbliche Nutzung aktuell nicht zulassen (Zielabweichung Regionalplan).

3.4 Gesamteinschätzung zu Gewerbeflächenbedarfen und Potenzialflächen in Sindelfingen

Fasst man die freien bzw. nicht genutzten Flächen in den Bestandsgebieten (20 ha[24]) mit den Entwicklungsflächen für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung (46 ha) in Sindelfingen zusammen, stehen in einem langfristigen Kontext insgesamt 66 ha für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Bis zum Jahr 2035 könnte damit rechnerisch der zukünftige Gewerbeflächenbedarf für Sindelfingen (48 bis 66 ha) abgedeckt werden. Stellt man die abgeleiteten Gewerbeflächenbedarfe mit der zeitlichen Verfügbarkeit der freien Flächen im Bestand sowie den Entwicklungsflächen in Sindelfingen gegenüber zeigt sich, dass sich insbesondere im kurzfristigen Kontext eine erhöhte Knappheit in Sindelfingen ergibt. Die kurzfristig verfügbaren Flächen sind mit 13 ha im Bestand deutlich begrenzt (siehe Abbildung 12). Berücksichtigt werden muss zudem die Kleinteiligkeit des bestehenden Angebots (vgl. Kapitel 2.2), sodass im kurzfristigen Kontext insbesondere größere zusammenhängende Gewerbegrundstücke äußerst knapp bleiben.

Die Aktivierung weiterer Entwicklungsflächen sowie der Potenzialflächen PLUS in den Bestandsgebieten kann perspektivisch zu einer deutlichen Erweiterung des Angebots in Sindelfingen beitragen, sodass die projizierte Nachfrage bis 2035 in der Gesamtsumme durch

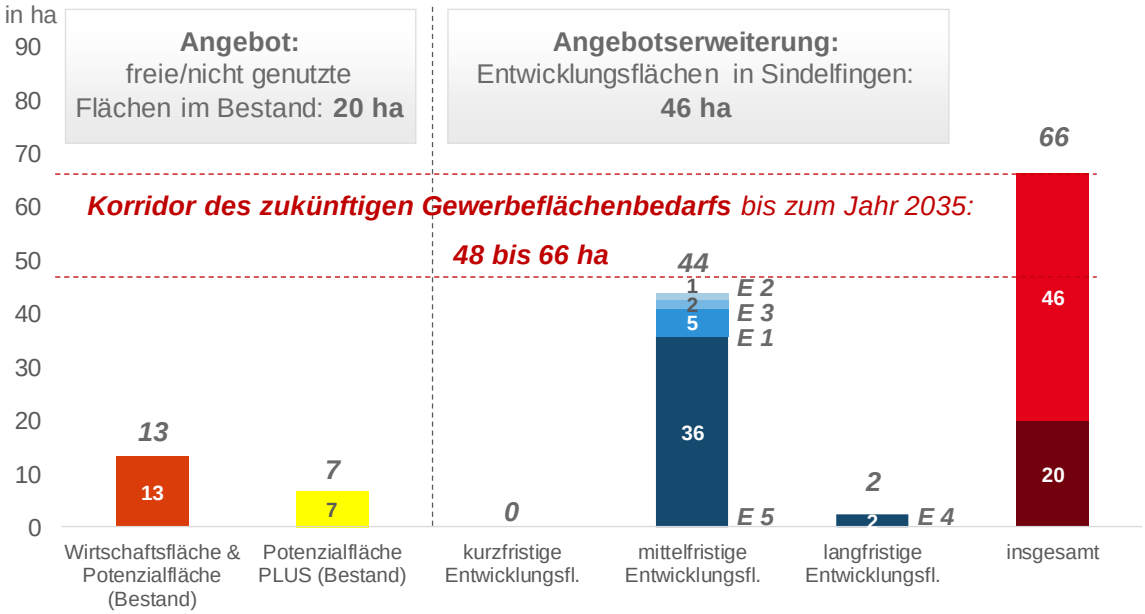
---

[23] Unter Mindernutzungen werden in den Bestandsgebieten insb. die folgenden Aspekte gezählt und zusammengefasst: Attraktivität / Repräsentativität von Gebäuden, nicht mehr zeitgemäße Breite, Tiefe und Höhe von Gebäuden (u.a. großflächige Lager- und Abstellflächen, die tw. nur eingeschossig sind und mögliche GFZ im Bestand nicht ausnutzen), nicht mehr zeitgemäße Flächen- und Grundstückszuschnitte (Breite / Tiefe), enge Zufahrtstraßen, fehlende Wende-/Rangeiermöglichkeiten, unzureichende Energiestandards, (ehem.) Kfz-Werkstätten, die Flächen eher als (Außen-)Lager nutzen.

[24] Aufgrund verschiedener Einschränkungen und Restriktionen (u.a. reservierte Flächen, Kleinstflächen, private Flächeneigentümer) stehen tatsächlich deutlich weniger Flächen als 20 ha zur Vermarktung bzw. für Investitionen für Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in Sindelfingen zur Verfügung (vgl. Fußnote 4).

diese Flächen bedient werden kann. Die Entwicklungsflächen mit 46 ha[25] ermöglichen eine langfristige Erweiterung des Gewerbeflächenbestands in Sindelfingen um knapp 10 %. Dazu trägt insbesondere die große Entwicklungsfläche Seiler/Holder bzw. westlich Gottlieb-Daimler-Str. bei, mit der in einem mittelfristigen Kontext gerade große und zusammenhängende Flächenpotenziale zielgerichtet an den Markt gebracht werden können. Die anderen Entwicklungsflächen liegen in der Größenordnung zwischen 1,2 ha und 5,3 ha und können nur in geringerem Maße zu einer Angebotserweiterung beitragen, sodass gerade der Aktivierung der großen Entwicklungsflächen eine entscheidende strategische Bedeutung zukommt. Dabei sollte vorausschauend auch Zeit über 2035 hinaus mit in den Blick genommen werden.

Abbildung 12: Übersicht der freien Flächen im Bestand, Entwicklungsflächen sowie Korridor des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 in Sindelfingen



Quelle: Prognos 2017

[25] Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den 46 ha Entwicklungsflächen in Sindelfingen um brutto-Angaben handelt. In einer netto-Betrachtung fallen die Entwicklungsflächen geringer aus, da von der Gesamtfläche u.a. noch Flächen für Erschließung abgezogen werden müssen (vgl. auch Fußnote Nr. 11).

4 Handlungsempfehlungen zur strategischen Weiterentwicklung und Ausrichtung der Wirtschaftsflächenstrategie in Sindelfingen

Die nachfolgenden strategischen Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung und Ausrichtung der Wirtschaftsflächenstrategie und Vorbereitung konkreter Maßnahmen in Sindelfingen basieren auf den Ergebnissen der vorangegangenen Arbeitsschritte. Dabei fließen insb. die Ergebnisse der Standort- und Bestandsanalyse sowie der Bedarfsableitung in Rückkopplung zu den identifizierten Entwicklungsflächen und Flächenpotenzialen in die Empfehlungen ein. Die Handlungsempfehlungen umfassen dabei sowohl strategische Ansätze und Maßnahmen, die in der Innentwicklung von Flächen wirksam werden, wie auch Hinweise und Ansätze, die im Rahmen einer Außenentwicklung Anwendung finden. Die abgeleiteten Handlungsempfehlungen verfolgen dabei die Gesamtentwicklung und übergeordneten Ziele des Wirtschaftsstandorts der langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung Sindelfingens als starker und überregional führender Wirtschafts- und Technologiestandort. Dies wird sich an der Verstetigung des hohen und wertschöpfungsstarken Arbeitsplatzniveaus, einer hohen Attraktivität und Investitionsquote, Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur des Standortes (Branchen und Zielgruppen) sowie eine Verstetigung und kontinuierlichen Steigerung der Gewerbesteuereinnahmen festmachen.

Exkurs: Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung

Mit knapp 490 ha (davon 295 ha Mercedes-Benz Werk) verfügt die Stadt Sindelfingen als wichtiger Wirtschafts- und Industriestandort in der Region Stuttgart über einen großen Bestand an Gewerbeflächen. Um die zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe am Wirtschaftsstandort weiterhin bedienen zu können, müssen Bestandsgebiete weiterentwickelt sowie über die Innen- und Außenentwicklung weitere Flächen zur gewerblichen Nutzung entwickelt werden.

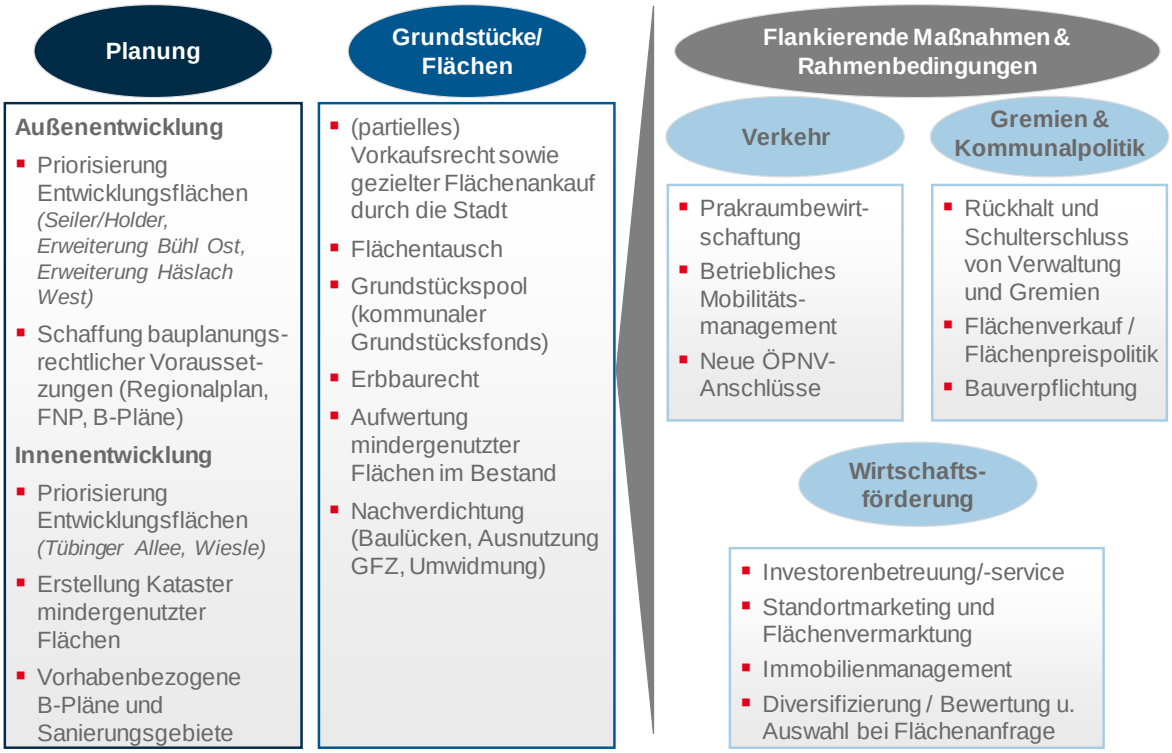
Ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang bei der Sicherung des zukünftigen Flächenbedarfs ist vor dem Hintergrund der Flächenknappheit dringend geboten. Dies gilt für Maßnahmen der Innenentwicklung wie der Außenentwicklung gleichermaßen, gleichwohl das Prinzip des Vorrangs der innerörtlichen Nachverdichtung und der Innenentwicklung stärkere Berücksichtigung findet. Bei der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung gewinnt die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten immer mehr an Bedeutung. Für zukünftige Gewerbegebiete – dies gilt für die Weiterentwicklung von Bestandsgebieten wie für Neuausweisungen von Gewerbegebieten gleichermaßen – besteht eine erhöhte Qualitätsanforderung mit dem Ziel, eine hohe Wiedernutzung der Flächen zu ermöglichen und damit eine hohe Auslastung und Akzeptanz zu erreichen. Bereits während der Planungsphase ist ein erhöhter Fokus auf eine hohe Flächeneffizienz bei der Erschließung, Multifunktionalität bzw. die Option der Drittverwendungsmöglichkeit notwendig. Neben Vorgaben für eine intensive bauliche Nutzung (u.a. Optimierung der Ausnutzung von Flächen über Steuerung im B-Plan, Verdichtung sowie Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung, Planung von Außenflächen) bedarf es einer intelligenten Lösung für die Vermeidung untergenutzter Flächen durch z.B. Parken (alternativ: Parkhäuser). Ergänzend kann ein nachhaltiges Mobilitätskonzept zusätzlich Wirkung entfalten. Über moderne Gebäudetechnik und optimierte Energiekonzepte können zudem die Energie- und Ressourceneffizienz in Gewerbegebieten verbessert werden (u.a. Gebäudebegrünung, optimierte Energie- und Stoffkreisläufe, ggf. Berücksichtigung dieser Aspekte in zukünftigen Vergabeverfahren). Vor dem Hintergrund der Akzeptanz der Gewerbestandorte bei den Unternehmen ist die Planung von Außenflächen von großer Bedeutung, um Aufenthaltsqualität in den Gebieten für die Beschäftigten zu schaffen (Vgl. Ergebnisse aus dem Strategieprojekt 1.1 – Pilotierung neuer Ansätze zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für Unternehmen in einem Gewerbegebiet.)

Ergänzend leisten Aktivitäten wie die Mobilisierung privater Flächenangebote (Ansprache von Privateigentümern, deren Flächen derzeit untergenutzt sind) einen weiteren wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung. Dazu zählt auch die Vermittlung von Bestandsimmobilien oder Teilflächen, die am Standort von Privaten zur Miete bzw. zum Kauf angeboten werden. Eine Aufwertung durch Folge- bzw. Wiedernutzung kann zu einer Steigerung der Attraktivität von Bestandsgebieten führen und ist Zeichen für ein prosperierendes Gebiet. Gerade durch die Intensivierung der Flächennutzung über die Reaktivierung mindergenutzter Flächen und Erhöhung der Flächeneffizienz im Bestand können höhere Arbeitsplatzdichten erreicht werden und damit einer Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich entgegengesteuert werden.

Die Themen Gewerbeflächenentwicklung und Wohnbauland stehen in enger Wechselwirkung zueinander, zumal das Gut der Fläche äußerst begrenzt und jeweils nur für eine Nutzung zur Verfügung stehen kann. Neu geschaffene Arbeitsplätze am Standort haben zur Folge, dass Fachkräfte in die Stadt bzw. Region zuwandern und Wohnraum benötigen. Die Stadt Sindelfingen ist wie kaum eine andere Stadt in Deutschland bzw. Baden-Württemberg ein Einpendlerstandort (+ 35.000 Beschäftigte im Saldo bzw. 3 von 5 SVP-Beschäftigten). Im Idealfall finden zugewanderte Fachkräfte Wohnraum in der Stadt Sindelfingen bzw. im Nahbereich ihres Arbeitsplatzes, so dass Pendlerströme und damit einhergehende Verkehrsbelastungen reduziert und Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsort möglichst gering gehalten werden. Diese Aufgabe erfordert eine gesamtstädtische Betrachtung im Rahmen der Arbeit an den einzelnen Projekten.

Die folgende Abbildung 13 zeigt in einer zusammenfassenden Übersicht Maßnahmen, Instrumente und Empfehlungen zur strategischen Weiterentwicklung und Ausrichtung der Wirtschaftsflächenstrategie für den Standort Sindelfingen auf, die sich unterschiedlichen Dimensionen (u.a. Planung, Flächen und Grundstücke sowie flankierende Rahmenbedingungen der Gremien und Kommunalpolitik, Verkehr, Wirtschaftsförderung) der Wirtschaftsflächenentwicklung zuordnen lassen. Nachfolgend werden diese Ansätze im Text erläutert und durch Anwendungsbeispiele in Sindelfingen ergänzt und konkretisiert.

Abbildung 13: Übersicht Instrumente und Maßnahmen der Handlungsempfehlungen zur Wirtschaftsflächenstrategie Sindelfingen



Quelle: Prognos, 2017

Priorisierung bei der Aktivierung von Entwicklungsflächen

Die Analyse geht von einem langfristigen Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 für Sindelfingen in einem Korridor von 48 bis 66 ha aus. Trotz bestehender Potenziale auf Bestandsflächen und der Innenentwicklung kann dieser Bedarf in Gänze nur durch eine gezielte und vorausschauende Erweiterung im Außenbereich gedeckt werden. Deshalb wird es darauf ankommen, diese Bedarfe mit der vorbereitenden und konkretisierenden Bauleitplanung aktiv und frühzeitig aufzugreifen (u.a. Aufstellungsbeschluss) und umzusetzen.

Bei der Aktivierung von möglichen Entwicklungsflächen sollte vor dem Hintergrund von begrenzten Ressourcen (Personal, Planungskapazitäten, Budgets) der Stadtverwaltung Sindelfingen eine **Priorisierung der Flächen** erfolgen. Ein erster Vorschlag zur Priorisierung der Entwicklung der fünf Entwicklungsflächen wurde im Rahmen der Studie der Wirtschaftsflächenstrategie getroffen. Diese orientiert sich am derzeitigen Stand der Bauleitplanung, aktuellen Nutzungen sowie Größe im Hinblick auf ihren Beitrag zu einer strategischen (großflächigen) Angebotserweiterung. Die erste Priorität wird demnach zum einen auf den Gebieten Wiesle und Tübinger Allee mit vergleichsweise kurz-bis mittelfristig aktivierbaren Flächen der Innenentwicklung liegen. Zum anderen ist auch das Gebiete Seiler/Holder bzw. westlich Gottlieb-Daimler-Str. aufgrund des potenziell großflächigen Beitrags zur strategischen Flächenreserve und bereits bestehenden Voruntersuchungen (u.a. Machbarkeitsstudie) mit der höchsten Priorität versehen (Außenentwicklung).

Die Erweiterung Bühl Ost kann mit der zweithöchsten Priorität dagegen mittelfristig zu einer Erhöhung des Angebots für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk beitragen sowie ein Gebiet für mögliche Tauschflächen der Stadt Sindelfingen bedeuten[26], die wiederum einen Beitrag für Sanierungen mindergenutzter Flächen im Bestand (u.a. in den Gebieten Sindelfingen Ost, Am Hirnach/STP, Maichingen Nord) leisten können.

Mit tendenziell nachrangiger Priorität ist die Erweiterung Häslach West (Steinbruch) (Außenentwicklung) zu bewerten, da die Entwicklung und Aktivierung dieser Flächen maßgeblich von anderen Planungsprozessen abhängig sind. Darüber hinaus bestehen weitere langfristige Entwicklungsoptionen in dem Suchraum Mittelpfad West, der westlich an das Bestandsgebiet Mittelpfad/Fronäcker anschließt (Außenentwicklung). Bei der Entwicklung dieser Flächen zur gewerblichen Nutzung sind jedoch Restriktionen und Zielabweichungen im Regionalplan und FNP zu berücksichtigen.

Tabelle 5: Übersicht zur Priorisierung und Maßnahmen für die Entwicklungsflächen

Gebiet	Priorisierung	Maßnahmen und Empfehlungen
E1: Tübinger Allee	Höchste Priorität	▪ Fokussierung auf hochwertige städtebauliche Entwicklung ▪ Gestaltung der Nutzungskonzeption sowie Vorbereitung der Flächenvermarktung (Fokussierung Kernzielgruppe, u.a. Hightech, Büro, Hotel)
E2: Wiesle	Höchste Priorität	▪ Aktivierung und Entwicklung der Fläche im Nachgang der Planfeststellung zur A 81 (parallel zu Entwicklungen A 81 auch Überlegungen hinsichtlich verbesserter Erschließung des Gebiets) ▪ Prüfung zeitliche Dimension Umlegung / Flächenankauf (strategische Einplanung)
E3: Bühl Ost Erweiterung	Zweithöchste Priorität	▪ Vorbereitungen Aufstellungsbeschluss B-Plan sowie Anordnung Umlegungsverfahren ▪ Vorbereitungen Grundstücksankauf
E4: Erweiterung Häslach West	Nachrangige Priorität	▪ Entwicklung der Fläche im Nachgang zur Auflassung des Steinbruchs ▪ Prüfung zeitliche Dimension Flächenankauf (strategische Einplanung)
E5: Seiler/ Holder bzw. westlich Gottlieb-Daimler-Str.	Höchste Priorität	▪ Machbarkeitsstudie hinsichtlich Nutzungskonzeption und Vorbereitung Flächenankauf (Konzeptionierung der Erschließung) ▪ Einleitung FNP-Änderung ▪ Aufstellung B-Plan und Erarbeitung Grunderwerbstrategie
E6: Mittelpfad West	*Nachrangige Priorität*	▪ *Machbarkeitsstudie / Zielabweichungsverfahren Regionalplan erforderlich*

Quelle: Prognos, 2017

Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen erarbeiten (Änderungen FNP / Regionalplan) sowie Aufstellung von B-Plänen

Im Hinblick auf die begrenzten Flächenreserven, die kurzfristig für eine gewerbliche Nutzung infrage kommen, ist die weitere Schaffung von **bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen** im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung für Entwicklungsflächen, die mittel- bis langfristig an den Markt gebracht werden könnten, ein strategisch wichtiger Hebel für

[26] Voraussetzung für die Bereitstellung der Erweiterung Bühl Ost als mögliche Tauschflächen ist ein erfolgreicher Flächenankauf durch die Stadt Sindelfingen, der aktuell lediglich 6 % der Flächen gehören und somit nur begrenzten direkten Zugriff auf die Flächen besitzt.

die Boden- und Gewerbeflächenpolitik der Stadt Sindelfingen. Für die Aktivierung von weiteren Flächen durch Änderungen im Regionalplan bzw. FNP sind sowohl für die Innen- als auch Außenentwicklung erfahrungsgemäß längere Vorlaufzeiten im Zuge der Planung und Beteiligung einzurechnen, sodass strategischen und vorausschauenden Ausweisungen weiterer Reserveflächen im Regionalplan eine hohe Bedeutung zukommt und diese aktuell und zeitnah angestoßen werden sollten.[27] Vor dem Hintergrund des hohen und perspektivisch weiter wachsenden Flächenbedarfs insb. in den verdichteten Teilen der Region Stuttgart sind politische und strategische Weichenstellungen für die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächenreserven derzeit im Kontext der Vorarbeiten der WRS (Studie zur Gewerbe- und Industrieflächen in der Region Stuttgart 2017) grundsätzlich sehr günstig einzuschätzen. In diesem Zuge können potenzielle Standorte für eine zusätzliche gewerbliche Entwicklung in Sindelfingen eingebracht und strategisch gesichert werden.

Für Potenzialflächen im Bestand (Innenentwicklung) ist die **Aufstellung** bzw. bei Bedarf Überarbeitung von **B-Plänen**, die im FNP bereits als Flächen für gewerbliche Nutzung ausgewiesen sind, eine wichtige Maßnahme, um gerade auch kurz- bis mittelfristig das Flächenangebot am Standort Sindelfingen zu erhöhen (u.a. GE Tübinger Allee, Wiesle). In den Bestandsgebieten sind darüber hinaus auch Potenziale der **Nachverdichtung** zu prüfen, die sich u.a. durch einzelne Baulücken, einer konsequenten Ausnutzung der GFZ sowie möglichen Umwidmungen ergeben können (u.a. Sindelfingen Ost, Schadenwasen).

Besonders wichtig angesichts der Marktlage und Knappheit des Angebots ist zudem die Beibehaltung des Instruments der **Bauverpflichtung** im Zuge von Verkäufen kommunaler Flächen. Ein kontinuierlicher und frühzeitiger Einsatz von Bauverpflichtungen (ggf. drei bis max. fünf Jahre) wirkt einer Verknappung von Gewerbeflächen durch Spekulationen bzw. einem Flächenerwerb ohne konkrete Absicht zur Bebauung entgegen und kann dazu beitragen, Baulücken im Bestand (Innenentwicklung) zügig zu schließen. Gerade bei der Entwicklung von Potenzialflächen im Außenbereich ist ein möglicher Einsatz dieser Instrumente bereits während der Umlegung von Flächen zu prüfen, um möglichst auch die Entwicklung von Flächen, die sich in privatem Eigentum befinden, über diese Instrumente besser zu steuern und zeitnah zu entwickeln.

Flächenankauf durch die Stadt

Die Aktivitäten eines **bedarfs- und zielgerichteten Flächenankaufs** durch die Stadt sollte im Hinblick auf eine strategische und systematische Aufstellung der Boden- und Liegenschaftspolitik der Stadt Sindelfingen weiter ausgebaut werden, sodass die Stadt bei der Aktivierung strategisch relevanter Grundstücke in den Entwicklungsflächen einen direkten Zugriff und Einfluss auf die Entwicklung, konkrete Nutzung und Weiterveräußerung der Flächen gewinnt. Gerade im Rahmen der Innentwicklung können durch zielgerichtete Ankäufe und mögliche Arrondierung weiterer Flächen Angebote für größere und zusammenhängende Gewerbeflächen auch im Bestand geschaffen werden. Insbesondere in Gemenge-

[27] Bei den Entwicklungsflächen, die nicht im Regionalplan bzw. FNP als Gebiete für gewerbliche Nutzung hinterlegt sind, handelt es sich um das Gebiet Seiler/Holder, das als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt ist. Das Gebiet Erweiterung Bühl Ost ist im FNP als geplantes GE und das Gebiet Erweiterung Häslach West im Regionalplan als Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen, sodass Planänderungen bzw. Aufstellung von B-Plänen im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung nötig sind. Im Hinblick auf die langfristige Entwicklungsoption westlich des Bestandsgebiets Mittelpfad/Fronäcker („Mittelpfad West“) liegen hohe Restriktionen durch den Regionalplan/FNP vor (Zielabweichung, regionaler Grünzug und Wasserschutzgebiet).

lagen kann der Flächenankauf die Möglichkeit für die zielgerichtete und fokussierte Sanierung und Modernisierung von Flächen bieten. Dies gilt in den Bestandsgebieten u.a. für Teilflächen in den Gebieten Sindelfingen Ost, Am Hirnach/STP und Machingen Nord.

Langfristig werden Maßnahmen der Innenentwicklung zeitlich auch über das Jahr 2035 hinaus an Bedeutung gewinnen, da langfristig und perspektivisch Büro- und Gewerbeobjekte mit Errichtung in den 70-er/80-er Jahren perspektivisch in eine Mindernutzung geraten werden, wenn nennenswerte und größere Erhaltungsinvestitionen ausbleiben (ausgehend von einer Bewirtschaftung von rd. 50 Jahren) und in eine Reaktivierung bzw. Modernisierungsphase fallen (vereinzelt u.a. Sindelfingen Ost, Maichingen Nord und Mittelpfad/Fronäcker). Dabei sind längere Vorlaufzeiten im Rahmen der Aktivierung und Flächenzugriff sowie Verhandlungen und Überzeugungsarbeit mit bisherigen Nutzern und Grundstückseigentümern zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die strategische und langfristige Sicherung des Einflusses auf eine kommunale Bodenpolitik liegt ein zweiter Schwerpunkt zudem in der Forcierung des Flächenankaufs bei den Entwicklungsflächen in der Außenentwicklung (u.a. in der Außenentwicklung Erweiterung Bühl Ost, um Tauschflächen für Gemengelagen in Bestandsgebieten anbieten zu können, Seiler/Holder, um großflächige Entwicklungsflächen gestalten zu können). Eine mögliche Maßnahme und Option kann in diesem Kontext die Einrichtung eines kommunalen Flächenpools (rotierend) darstellen. Aus den Erlösen verkaufter Flächen könnten andere private Flächen für den kommunalen Flächenpool erworben werden, sodass die Stadt das Angebot an Gewerbeflächen in kommunalem Eigentum über ein dauerhaftes **Fonds- bzw. Pool-Modell** langfristig sichert. In diesem Kontext sollte auch das Instrument einer Vorkaufssatzung geprüft werden, das der Stadtverwaltung gerade bei ausgewählten Schlüsselgrundstücken mit strategischer Relevanz (**partielles Vorkaufsrecht**) die Möglichkeit eines Erwerbs einräumt. Für die Umsetzung und Initiierung dieser Maßnahmen sind entsprechende finanzielle Mittel erforderlich, die es im Haushalt auch im zeitlichen Verlauf zu sichern und zu verstetigen gilt (u.a. mögliches Aufsetzen eines städtischen Grundstücksfonds). Um in größerem Maße Bestands- und Erweiterungsflächen in kommunalem Besitz zu halten, sollte auch der mögliche Einsatz des Instruments des **Erbbaurechts** für Gewerbeflächen in Sindelfingen nachgedacht und geprüft werden, die sich im Besitz der Stadt befinden. Gerade angesichts der wachsenden Knappheit von Flächen in der Region Stuttgart kann das Instrument des Erbbaurechts eine Alternative für gewerbliche Nutzungen darstellen, die Unternehmen ausreichende Sicherheiten und Nutzungsmöglichkeiten bietet. Gleichzeitig bleiben Liegenschaften im Eigentum der Stadt und gewährleisten dauerhaft finanzielle Einnahmen für die Stadtverwaltung.[28]

[28] Das Instrument des Erbbaurechts verhindert somit einen langfristigen Verlust der Steuerungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten der Stadtverwaltung auf gewerbliche Flächen in städtischem Eigentum. Das Erbbaurecht kann zudem dämpfend auf Preis- und Bodenspekulationen wirken und erhält das Flächenvermögen der Stadt. Die Stadt erhält über den Erbbauzins regelmäßige Einnahmen für den kommunalen Haushalt. Ein mögliches Risiko im Hinblick auf das Instrument besteht darin, dass interessante bzw. innovative Unternehmen eher am Kauf von Grundstücken im Rahmen von Investitionsentscheidungen interessiert sind und im Hinblick auf das Erbbaurecht ggf. abgeschreckt werden können.

Flächentausch sowie Entwicklung/Aufwertung von mindergenutzten Flächen im Bestand

Die **Entwicklung von mindergenutzten Flächen** in den Bestandsgebieten kann im Rahmen der Innentwicklung einen entscheidenden Beitrag zur Aufwertung der Qualität von Gebieten und einzelnen Lagen leisten, an denen aktuell keine Neuansiedlungen oder Bestandsinvestitionen realisiert werden können. Insbesondere für größere Mindernutzungen (u.a. GE Sindelfingen Ost, GE Machingen Nord) kann die **Prüfung zur Aufstellung von Sanierungsgebieten** im Bestand ein Instrument der Innentwicklung darstellen. Darüber hinaus könnte die Prüfung und Option der Aufstellung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ein Instrument darstellen, das im Rahmen der Außenentwicklung den Flächenankauf und Zugriff auf private Flächen erleichtern kann.[29] Um die (Flächen-)Potenziale von mindergenutzten Flächen in Bestandsgebieten besser bewerten zu können, sollte im weiteren Prozess und Vertiefung eine genaue Quantifizierung dieser Flächen erfolgen sowie ein systematisch eingrenzendes und regelmäßig zu aktualisierendes Verzeichnis bzw. **Kataster mindergenutzter Flächen und Objekte** (u.a. auch Brachflächen, langfristige Leerstände) als Grundlage für die Vorbereitung von Gesprächen mit Grundstückseigentümern erstellt werden. Gerade im Rahmen dieser Erhebungen stellt die Fortschreibung der Wirtschaftsflächenkarte der Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH um aktuelle Entwicklungen und Flächendaten eine wichtige Maßnahme und Arbeitsgrundlage für zukünftiges Handeln und Maßnahmen dar.

In Verknüpfung mit dem Abbau von mindergenutzten Bestandsflächen ist die Maßnahme eines **Flächentauschs** bzw. **Flächenankauf** einzuordnen. Neben dem gezielten Aufkauf von aufgelassenen bzw. alten Unternehmensflächen bedarf es einer weiteren aktiven Ansprache der Eigentümer und Nutzer durch die Wirtschaftsförderung bzw. Stadtverwaltung, die mit Angeboten von Alternativ- und Verlagerungsstandorten im Stadtgebiet Sindelfingen einen möglichen Flächentausch (u.a. für Handwerker, kleinteiliges Gewerbeflächennutzer) vorbreiten können. Durch Ankauf oder Flächentausch können mindergenutzte Flächen in den kommunalen Bestand aufgenommen und durch direkten Zugriff der Stadt veredelt werden. Bisherigen Nutzern kann im Zuge eines Flächentauschs an Alternativstandorten im Stadtgebiet ein adäquateres und moderneres Grundstücks- und Flächenangebot unterbreitet werden, das den spezifischen Unternehmensforderungen im Sinne der langfristigen und vorausschauenden Entwicklung besser gerecht wird. Im Rahmen der Neuvermarktung können diese Flächen mit einer hochwertigen Nutzung in Wert gesetzt werden und so zur Aufwertung der Bestandsflächen (Innenentwicklung) beitragen. Tendenziell weisen insbesondere die Entwicklungsflächen Erweiterung Bühl Ost und Häslach West aufgrund ihrer Lage und ihres Umfelds Potenziale für ein mögliches Angebot an Tauschflächen auf.

Flankierende Maßnahmen: Konzepte der Parkraumbewirtschaftung / Prüfung neuer ÖPNV-Anbindungen

Vor dem Hintergrund des hohen Parkraumdrucks in vielen engen und verdichteten Bestandsgebieten im Stadtgebiet Sindelfingen (insb. Mittelpfad/Fronäcker, Bereich Am Hirnach), der z.T. für erschwerte und verengte Zufahrtswege bzw. sinkender Attraktivität der Gebiete führt, besteht ein möglicher Handlungsansatz in der Unterstützung der Konzeption bzw. Prüfung einer neuen Richtlinie zur **Parkraumbewirtschaftung** für Unternehmen im

[29] Im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen werden öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, sodass die Stadt auch Flächen erwerben kann, bei denen Eigentümer keine Bereitschaft zur Zusammenarbeit signalisieren, die jedoch für öffentliche Belange relevant sind (vgl. BauGB §171).

Rahmen zukünftiger Entwicklungsvorhaben. Insbesondere größere Unternehmen mit einer großen Zahl an Mitarbeitern sollten im Rahmen von Erweiterungs- und Ausbaumaßnahmen zu einer Konzeptionierung des Parkraums verpflichtet werden, bei der die Stadt Sindelfingen beratend unterstützen kann. Für kleinere Unternehmen sind Lösungen im Verbund mit anderen Unternehmen in der Nachbarschaft denkbar und zu prüfen. Dabei kann u.a. ein Ansatz auf der Neubewertung und Etablierung eines **betrieblichen Mobilitätsmanagements** sowie der möglichen Nutzung von Sharing-Angeboten liegen, die über Anreize (u.a. Förderung, Zuschüsse) die Attraktivität der Nutzung für Arbeitnehmer erhöhen können.

Ein guter **ÖPNV-Anschluss** stellt einen wichtigen Standortvorteil für moderne Gewerbegebiete (insb. für hochwertige Büroarbeitsplätze, Hightech und Light-Industry) dar, der zudem einen Beitrag zur Entlastung des Parkraums wie auch der Verkehrsbelastung in Sindelfingen leisten kann. Insbesondere bei den Entwicklungsflächen (gerade in der Außenentwicklung) ist deshalb eine vorausschauende Anbindung mit dem ÖPNV von großer Bedeutung. Im Sinne verkehrlicher Entlastungspotenziale sowie der regionalen Erreichbarkeit von verdichteten Lagen und Standorten kommt der Schienenanbindung strategisch eine sehr hohe Bedeutung und Qualität als Standortfaktor zu. Im Rahmen der Flächenentwicklung sollten deshalb frühzeitig auch Optionen weiterer S-Bahn-Halte (insb. entlang S-Bahnlinie 60) geprüft und bewertet werden. Nach einer ersten vorläufigen Einschätzung bietet sich diese Option u.a. für die langfristige und optionale Entwicklungsfläche Mittelpfad West an, die es im Zusammenspiel mit einer möglichen langfristigen gemeinsamen Entwicklung mit dem Wohnschwerpunkt „Mühlweg“ unter der Voraussetzung der technischen Machbarkeit und Erschließung als langfristige Entwicklungschance im Detail zu prüfen gilt.

Flankierende Rahmenbedingungen und mögliche weitere Schritte für die Umsetzung (Gremien, Kommunalpolitik und Wirtschaftsförderung)

Zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen spielt insbesondere im Kontext der bestehenden begrenzten personellen Ressourcen in den relevanten Fachämtern wie auch begrenzter Flächenpotenziale im Stadtgebiet Sindelfingen die enge **Zusammenarbeit und Schulterschluss** aller beteiligten Stellen sowie die Unterstützung und **Konsens aus den politischen Gremien** eine wichtige Rolle und ist eine zentrale Voraussetzung. Die weitere Intensivierung der Zusammenarbeit von Wirtschaftsförderung, mit Stadtplanung, Verkehrsplanung (insb. ÖPNV) sowie Liegenschaftspolitik kann zu einer umfassenden, abgestimmten und zukunftsgerichteten Gewerbeflächenentwicklung in Sindelfingen beitragen. Die Stadtverwaltung Sindelfingen ist seit dem Jahr 2008 mit dem RAL-Gütezeichen für mittelstandsorientiert Kommunalverwaltungen zertifiziert und verpflichtet sich seither zur Einhaltung von insgesamt 14 klar definierten Serviceversprechen gegenüber mittelständischen Unternehmen.[30] Zur **Serviceorientierung** zählen darüber hinaus das Beibehalten und die Weiterentwicklung von gemeinsamen Gesprächen von Fachämtern der Bauverwaltung und der WSG mit Investoren bereits in frühem Projektierungsstadium. Dies gewährleistet Transparenz und Entscheidungssicherheit bei Investitions- und Standortentscheidungen.

[30] Zu diesen gehört die zügige Bearbeitung von Verwaltungsverfahren wie z.B. bei der Bearbeitung von Gewerbeflächenanfragen oder bei einem Baugenehmigungsverfahren. Zudem gibt es mit dem „BauPunkt“ in der Sindelfinger Stadtverwaltung eine zentrale Anlaufstelle für bauspezifische und planungsrechtliche Fragestellungen, wo Kompetenzen verschiedener Fachämter gebündelt werden und eine schnelle und abgestimmte Bearbeitung von Genehmigungsverfahren erfolgt.

Einen Beitrag zur hohen Serviceorientierung der Stadtverwaltung leistet auch das **Immobilienmanagement** der Wirtschaftsförderung. Über ein Onlineportal können auch Angebote privater Eigentümer (ungenutzte Flächen, leerstehende Gebäude, Konversionsflächen) kostenlos für Investoren und Interessenten zur Verfügung gestellt werden.[31] Über dieses Portal kann die WSG gezielt auf eingehende Flächenanfragen reagieren und Angebote in Sindelfingen (städtische sowie private Flächen/Immobilien) mit den eingehenden Anfragen zusammen bringen. Die WSG agiert somit als Vermittler zwischen Interessenten und privaten Eigentümern bzw. Maklern. Über das Immobilienmanagement können gezielt neue Nutzungen gerade für ungenutzte Flächen und leerstehende Immobilien in Bestandsgebieten vermittelt werden (Innenentwicklung). Das Instrument kann damit einen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit Gewerbeflächen leisten.

Eine mögliche Beteiligung der Stadt Sindelfingen mit innovativen (Modell-) Projekten der Büro- und Gewerbeflächenplanung sowie Mischnutzungen kann im Rahmen der **IBA 2027** zu einer gesteigerten Wahrnehmung als moderner Gewerbestandort mit flexiblen Nutzungsangeboten beitragen. Im Hinblick auf einen größeren direkten und gestalterischen Einfluss der Stadt Sindelfingen auf die gewerbliche Entwicklung des Wirtschaftsstandorts wird eine zukünftig stärker aktive Vorgehensweise bei der Aktivierung von Entwicklungsflächen und Objekten der Innenentwicklung sowie auch Nachverdichtung in Bestandsgebieten auch mit Blick über das Jahr 2035 hinaus von großer Bedeutung sein. Zu berücksichtigen ist dabei, dass Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung erst in einem längerfristigen zeitlichen Korridor wirksam werden und den kurz- bis mittelfristigen Engpass und Flächenbedarf nicht mindern können. Aufgrund des erschwerten Zugriffs auf Flächen in privatem Eigentum, Nutzungsänderungen im Bestand oder eines erforderlichen Umbaus (Sanierung) sind diese Maßnahmen im Rahmen der Realisierung tendenziell mit einer größeren Trägheit versehen als neue Projekte in der Außenentwicklung.

Die Ausrichtung der zukünftigen Wirtschaftsflächenstrategie der Stadt Sindelfingen bietet durch eine zielgerichtete Vermarktung von Wirtschaftsflächen zudem große Potenziale hinsichtlich einer strategischen Weiterentwicklung sowie einer stärkeren **Diversifizierung** der Branchenstruktur des Wirtschaftsstandortes Sindelfingen. Neben einer Bereitstellung von Flächen für Erweiterungen und Entwicklung bei Bestandsunternehmen sollte der Fokus bei Neuansiedlungen insb. auf zukunftsgerichteten Branchen liegen, die zum einen neue und zusätzliche Kompetenzen an den Standort mitbringen und zur Weiterentwicklung als Standort der Hochtechnologie beitragen.

Angesichts der hohen und wachsenden Flächenknappheit in der Region Stuttgart sollte in der Stadt Sindelfingen die **Auswahl und Bewertung** im Rahmen von **Grundstücksverkäufen** sowie der Betreuung von **Investorenanfragen** verstärkt auf Aspekte der Zielgruppeneignung der Nutzungen und Betriebe im Abgleich mit den langfristigen Zielen der Wirtschaftsflächenstrategie beachtet und in Einklang gebracht werden. Dabei sind Zielgruppen- und Qualitätsaspekte u.a. im Hinblick auf mögliche Arbeitsplätze (u.a. Anzahl, Qualifikation), Wertigkeit der Nutzung, Gewerbesteuerpotenziale sowie hinsichtlich des Beitrags zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur zu bewerten. Um Eintrittshürden für neue und junge Unternehmen am Standort, die maßgeblich zu einer Diversifizierung beitragen können,

[31] Über das Wirtschaftsimmobilienportal können Interessenten direkt Exposés (inkl. Ansprechpartner) zu einzelnen Angeboten herunterladen. Zudem besteht eine Schnittstelle zu Volksbank und Kreissparkasse als wichtige Partner im Rahmen der Immobilienvermittlung. Die kontinuierliche Pflege des Portals durch die WSG stellt sicher, dass die Angebote auf einem aktuellen Stand gehalten werden.

nicht zu hoch zu setzen, sollte die Ausgestaltung der **Flächenpreispolitik** der Stadt weiterhin mit einem gewissen Augenmaß (Preisdifferenzierung) erfolgen und im Hinblick auf regionale Konkurrenzstandorte moderat und hinsichtlich der Bezahlbarkeit der Zielgruppen (u.a. KMU) angesetzt und ausgerichtet werden.[32] Auch der Gewerbesteuerhebesatz beeinflusst die Standortqualität im Standortwettbewerb. Der Sindelfinger Hebesatz i.H.v. 370 % kann gegenüber anderen Kommunen als Standortvorteil gewertet werden. Im Rahmen der Haushaltsberatungen für die Jahre 2018/19 wurde der Wert erneut bestätigt und befindet sich damit seit dem Jahr 2007 auf gleichbleibendem Niveau. Auch mittelfristig ist derzeit keine Erhöhung einkalkuliert.

Weiteres Vorgehen und mögliche Konsequenzen / Szenarien

Die zuvor beschriebenen Handlungsempfehlungen und Maßnahmen müssen im Hinblick auf ihre wirksame Umsetzung in einen zeitlichen Kontext bzw. Abfolge von Handlungsschritten betrachtet und eingeordnet werden. Zur Erhöhung der Flächenverfügbarkeit am Wirtschaftsstandort Sindelfingen müssen parallel Maßnahmen für die Innen- sowie Außenentwicklung ergriffen werden und verschiedene Aktivitäten und Entwicklungsstränge verfolgt werden. Die folgende Abbildung 14 zeigt schematisch zeitliche Meilensteine auf, die zur strategischen Aktivierung von Flächen in Sindelfingen im zeitlich sukzessiven Verlauf notwendig sind.

Abbildung 14: Schematische Übersicht zeitlicher Meilensteine in der Umsetzung der Maßnahmen und Flächenaktivierung in Sindelfingen

Quelle: Prognos, 2017

[32] Die Stadt Sindelfingen kann Grundstücke nicht unterhalb des Verkehrswertes verkaufen. Die Preisfindung erfolgt durch die Wertermittlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, wobei im Einzelnen Abschläge (u.a. bei einem schlechten Grundstückszuschnitt) bzw. Zuschläge möglich sind.

Der Standort Sindelfingen ist innerhalb der Region Stuttgart eines der wichtigsten Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit überregionaler Strahlkraft und Bekanntheit. Durch technologischen Wandel und Digitalisierung stehen die Unternehmen am Standort, die maßgeblich zur Positionierung Sindelfingens beitragen, vor erheblichen Veränderungen in Produktions-, Prozess- und Betriebsabläufen. Ein Risiko der aktuellen Flächenknappheit besteht deshalb darin, dass Unternehmen den Standort verlassen, wenn sie kurz- und mittelfristig keine Flächen für neue Produktionsanlagen bzw. moderne Nutzungskonzepte (Büro, Produktion, Lager, Logistik) finden. Gerade im Hinblick auf die Entwicklungen in der Automobilindustrie bzw. Industrie 4.0 wird es entscheidend sein, dass auch kurzfristig Flächen für parallele technologische Entwicklungsprozesse (u.a. Weiterentwicklung konventionelle und alternative Antriebssysteme) in den Unternehmen zur Verfügung stehen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass diese zukunftsgerichteten Entwicklungen an anderen Standorten im Umland oder in den angrenzenden Nachbarregionen entstehen oder Unternehmen den Standort Sindelfingen mittel- bis langfristig ganz verlassen. Diese irreversiblen Entwicklungen können dazu führen, dass das hohe Niveau von Unternehmen, Arbeitsplätzen mit hoher Qualifikationsstruktur sowie Gewerbesteuereinnahmen in Zukunft nicht gehalten werden kann und Wachstum und innovative technologische Entwicklungen an alternativen Standorten stattfindet, die kurz- bis mittelfristig über adäquate Flächenangebote verfügen. Ein gewisses Wachstum ist generell notwendig, um auch die Erneuerung der Unternehmensbasis am Standort langfristig zu ermöglichen.

Die Stadt Sindelfingen darf vor diesem Hintergrund nicht untätig bleiben, sondern muss die Herausforderungen der Gewerbeflächenentwicklung aktiv und zeitnah angehen und steuern. Die Wirtschaftsflächenstrategie zeigt die Grundlagen, strategischen Ansatzpunkte und konkreten Maßnahmen für die Entwicklungsflächen und Bestandsgebiete für das Stadtgebiet auf und gibt damit den Rahmen für die aktive Gestaltung der strategischen Flächenpolitik Sindelfingens vor. Im Rahmen der dargestellten Empfehlungen und Maßnahmen in der Innen- sowie Außenentwicklung in Sindelfingen werden langfristig die Rahmenbedingungen für Wachstum und Weiterentwicklung erhalten und gesichert. Ein reaktives Abwarten und Verharren im Status quo birgt dagegen mittel- bis langfristig die Gefahr, dass sich die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts verschlechtert und die guten Ausgangsbedingungen im Hinblick auf wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, innovations- und technologieorientierte Unternehmen sowie Beschäftigungsentwicklung verloren gehen. Ein Stillstand des Gewerbeflächenangebotes und ein Verharren im Status-quo kann mittel- bis längerfristig von einem schleichenden Substanzverlust der Stärke und Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Sindelfingen führen, den es durch die Wirtschaftsflächenstrategie und daraus abgeleitete Maßnahmen gezielt zu verhindern gilt.

Anhang

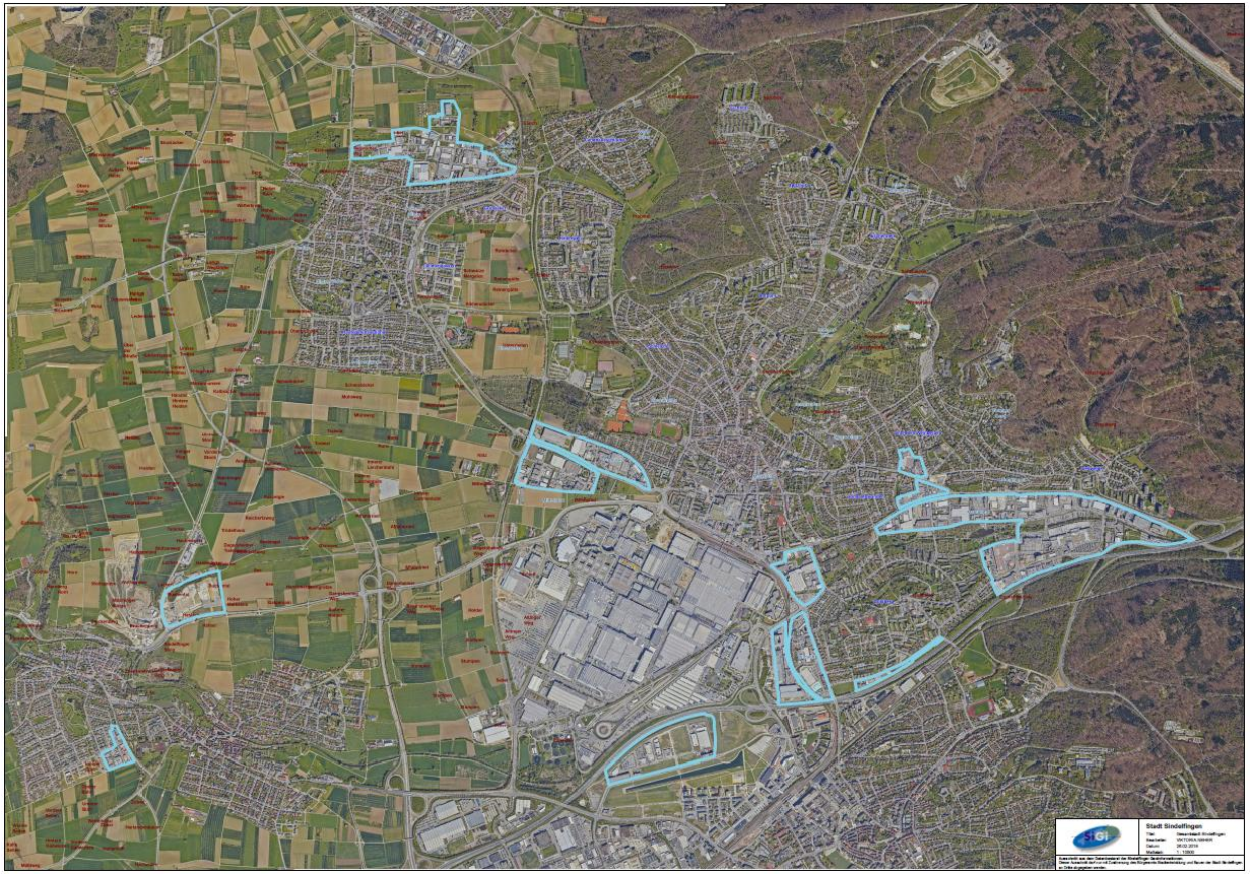
Weitere mögliche Handlungsempfehlungen und Maßnahmen in den 9 Bestandsgebieten in Sindelfingen

Gebiet	Maßnahmen und Empfehlungen
Sindelfingen Ost inkl. Lange Anwanden	▪ Kataster mindergenutzter Flächen und Objekte und langfristigen Leerständen ▪ Intensivierung Flächenankauf sowie Angebote zum Flächentausch ▪ Prüfauftrag: Eingrenzung und Beschluss Sanierungsgebiet ▪ Prüfauftrag: Konzeptionierung zur verbesserten Erschließung innerhalb des Gebiets im Zuge des neuen BAB-Anschlusses
Mittelpfad / Fronäcker	▪ Beratungsangebote Parkraumbewirtschaftung/betriebliches Mobilitätsmanagement ▪ Prüfung Realisierbarkeit zweite Ausfahrt und verbesserte Erschließung des Gebiets ▪ Aufwertung einzelner mindergenutzter Flächen (mögliche Aufwertung des Gebiets durch hochwertige Büronutzung) ▪ Berücksichtigung Synergien und Entwicklungspotenziale mit langfristiger Option der Entwicklungsfläche Mittelpfad West
Am Hirnach / STP	▪ Kataster mindergenutzter Flächen und Objekte und langfristigen Leerständen ▪ Intensivierung Flächenankauf sowie Angebote zum Flächentausch ▪ Beratungsangebote Parkraumbewirtschaftung/betriebliches Mobilitätsmanagement ▪ Verbesserung Breitbandstandard im Gebiet ▪ Berücksichtigung Synergien und Entwicklungspotenziale mit Entwicklungsfläche Tübinger Allee sowie Neubau Mercedes-Benz
Maichingen Nord	▪ Kataster mindergenutzter Flächen und Objekte, Brachflächen und langfristigen Leerständen ▪ Intensivierung Flächenankauf ▪ Prüfauftrag: Konzeptionierung zur verbesserten Erschließung innerhalb des Gebiets (inkl. mögliche Neuordnung von Parzellen / Grundstückszuschnitten)
Bühl Ost	▪ Prüfung zusätzlicher Flächenbedarfe der Bestandsbetriebe (Erweiterung Ri. Süden) ▪ Berücksichtigung Synergien und Entwicklungspotenziale mit Entwicklungsfläche Erweiterung Bühl Ost
Schaden-wasen	▪ Prüfauftrag: systematische Erfassung kleinerer unbebauter Freiflächen und Bewertung möglicher Nutzungsoptionen
Waldenbu-cher Straße	▪ Prüfauftrag: Aufwertung des Gebiets durch Umnutzung Stell-/Garagenflächen ▪ Prüfauftrag: verbesserte Erschließung im Zuge Ausbau A 81
Häslach	▪ Etablierung ÖPNV-Anbindung nach Aufsiedlung des Gebiets ▪ Fokus der Nutzungsentwicklung auf kleinteiligem Gewerbe/Handwerk (Profilierung des Gebiets)
Flugfeld (Am Wall)	▪ Prüfauftrag: verbesserte Anbindung aus dem Gebiet in Ri. Sindelfingen (Innenstadt) ▪ Auswahl/Bewertung Flächenanfragen (Diversifizierung Wirtschaftsstruktur und Profilierung des Gebiets als Hightech-Standort)

Quelle: Prognos, 2017

Übersicht über die untersuchten Bestandsgebiete[33]

Abbildung 15: Übersicht über die untersuchten Bestandsgebiete in Sindelfingen



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauen, Stadt Sindelfingen (2018)

[33] Die Gebiete Niederer Wasen und Buchental wurden im Hinblick auf den gesamten Gewerbeflächenbestand in Sindelfingen mitberücksichtigt. Eine detaillierte Untersuchung wurde für die neun dargestellten Kerngebiete der gewerblichen Nutzung durchgeführt.

Übersicht der Entwicklungsflächen in Sindelfingen

Abbildung 16: Übersicht Entwicklungsflächen in Sindelfingen

Quelle: WSG / Stadt Sindelfingen 2018.