

IBM AREAL EHNINGEN ZIELVISION 2030+

Gemeinderatssitzung Ehningen
24.05.2022

„Wer nicht weiß wo er hin will, darf sich nicht wundern wenn er woanders ankommt.“

Mark Twain

Entwicklung einer Zielvision als strategisches und langfristiges Steuerungsinstrument

- Was kann eine Zielvision leisten?
- Sie repräsentiert das gemeinschaftliche Zukunftsbild (2030+) des Quartiers und dient nach Innen als internes Steuerungsinstrument und nach außen als Kommunikationsinstrument.
- Sie bietet Identifikationspotential für jetzige und zukünftige Bewohner und Nutzer sowie Orientierungsfunktion für alle Beteiligten bei der Transformation des Areals hinzu einem zukunftsfähigen Quartier.
- Was sollte eine Zielvision nicht leisten?
- Die Zielvision beinhaltet keine Einzelinteressen einzelner Parteien (z.B.: kommerzielle Einzelinteressen)!

Zentrale Fragestellungen

- Wie sieht eine zukunftsfähige Transformation des IBM Areals aus?
- Wie könnte ein Entwicklungsrahmen aussehen und welche Leitplanken lassen sich für die Transformation des Areals definieren?
- Welche Themen spielen bei der zukünftigen Entwicklung des Areals eine Rolle?
- Wo kann neues Wachstum entstehen in der Region Stuttgart über bisherige Prognosen hinaus – für 2030/2040?



Reschl
Stadtentwicklung

Quelle: Reschl Stadtentwicklung

Kommunale Grundfunktionen

- Wohnraum schaffen „Außen und Innen“ (Preis- und Angebotsdifferenzierung)
- Gewerbeentwicklung absichern
- Ausbau Rad- und Fußverkehr + alternative Angebote

Erweitertes Freizeitangebot

- Treffpunkte schaffen
- Gastronomie/Café
- Grünflächen, Umwelt- und Landschaftsschutz

Flaschenhals

- Ortsmitte stärken (Nutzungen, Gestaltung, Gastronomie, Verkehrsberuhigung)

Erhalten und Ausbauen

- Einkaufsmöglichkeiten (Non-food, Drogerie)
- Fachärztliche Versorgung

Ergebnis?

Fragestellung:

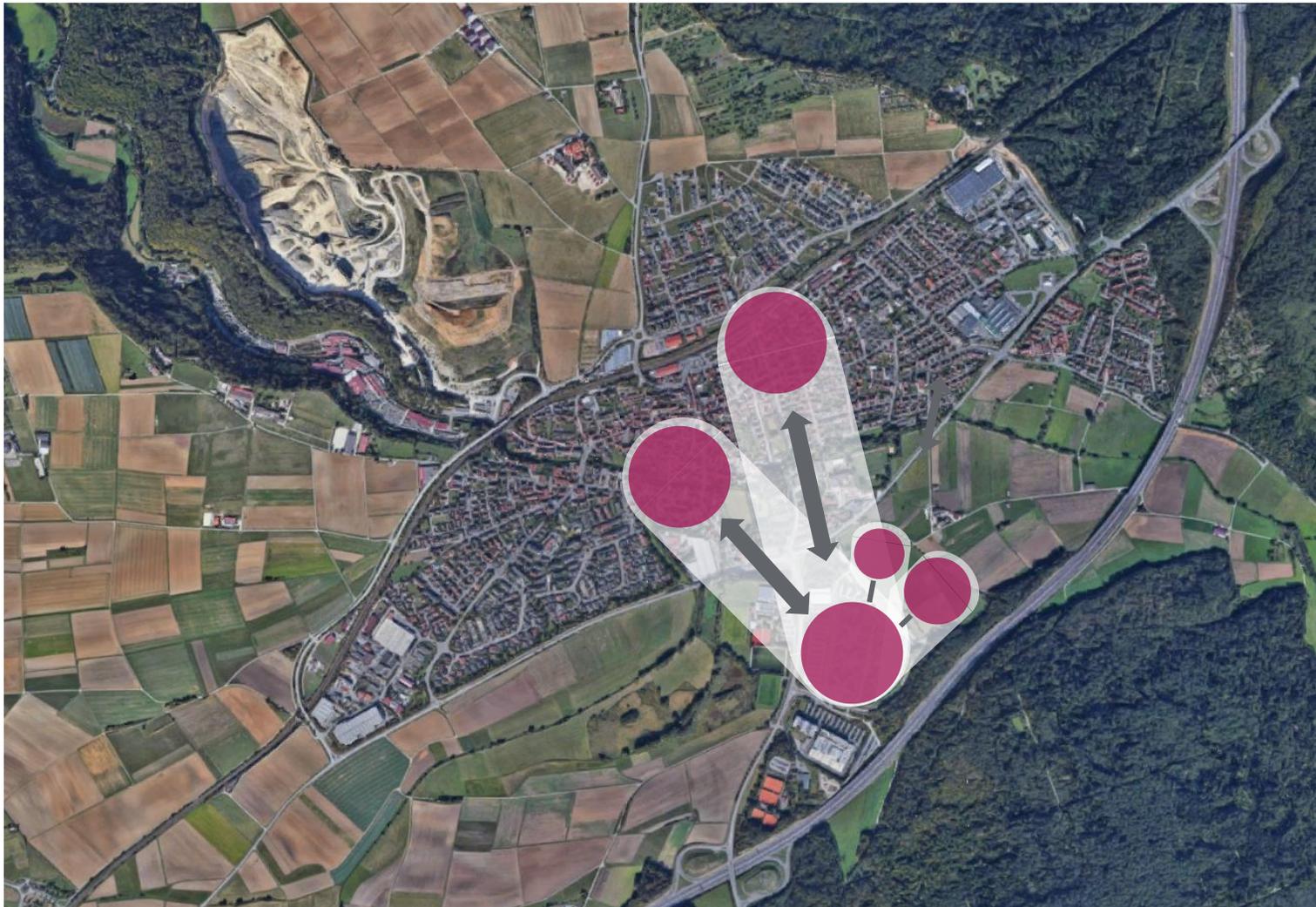
- Welches Potential bietet die Entwicklung des IBM Areal für die Gemeindeentwicklung Ehningen?

Kernaussagen:

- Mangel an Wohnimmobilien (Bestand/Neu; Miete/Kauf) sowie erschließbaren Bauplätzen.
- Mangel an spezifischen Gastronomie- und Retail-Angeboten sowie Bedarf an spezifischen Versorgungsleistungen (z.B. fachärztliche Versorgung).
- Gewerbeentwicklung absichern diversifizieren.
- Klimaschutz, Digitale Infrastruktur und alternative Mobilität als Zukunftsthemen.

Ableitungen:

- Auf dem IBM Areal bietet sich das einmalige Potential viele Bedarfe der Gemeinde Ehningen bis 2035 und darüber hinaus zu decken.



Städtebauliches Potential

- Verbindung zu Ortskern Ehningen.
- Verbindung und Synergien mit neuem IBM-Campus und Entwicklung von Development Partner.

Das Areal als Verbindungselement des Ortskerns zu den neu entwickelten Gebieten, z.B.:

- Städtebauliche Verbindung mittels Brücke über Kreisstraße.
- Innovative und bedarfsgerechte Mobilitätslösungen (On-Demand Shuttle, Sharing-Konzepte).
- Naturräumliche Anbindung.

Das Areal hat das Potential viele Bedarfe (Gastronomie, Freizeit, Wohnen) der Gemeinde Ehningen zu decken.

Zukunftsraum für Ehningen - Zukunftsthemen für die Gemeinde Ehningen können hier neu gedacht und gemeinsam erprobt werden.

Innovationsökosystem und Zukunftsbranchen

Standortfaktoren:

Wirtschaftliches Umfeld:

- Die Region Stuttgart ist eines der stärksten Wirtschaftszentren Europas.
- Hohe Unternehmensdichte im direkten Umland → viele Zukunftsbranchen.
- Neben IBM noch weitere wichtige Unternehmen in den Zukunftsbranchen KI und Quantentechnologie.
- Direkte Nähe zu Forschungsstandorten und –Clustern.

Naherholung und Freizeit:

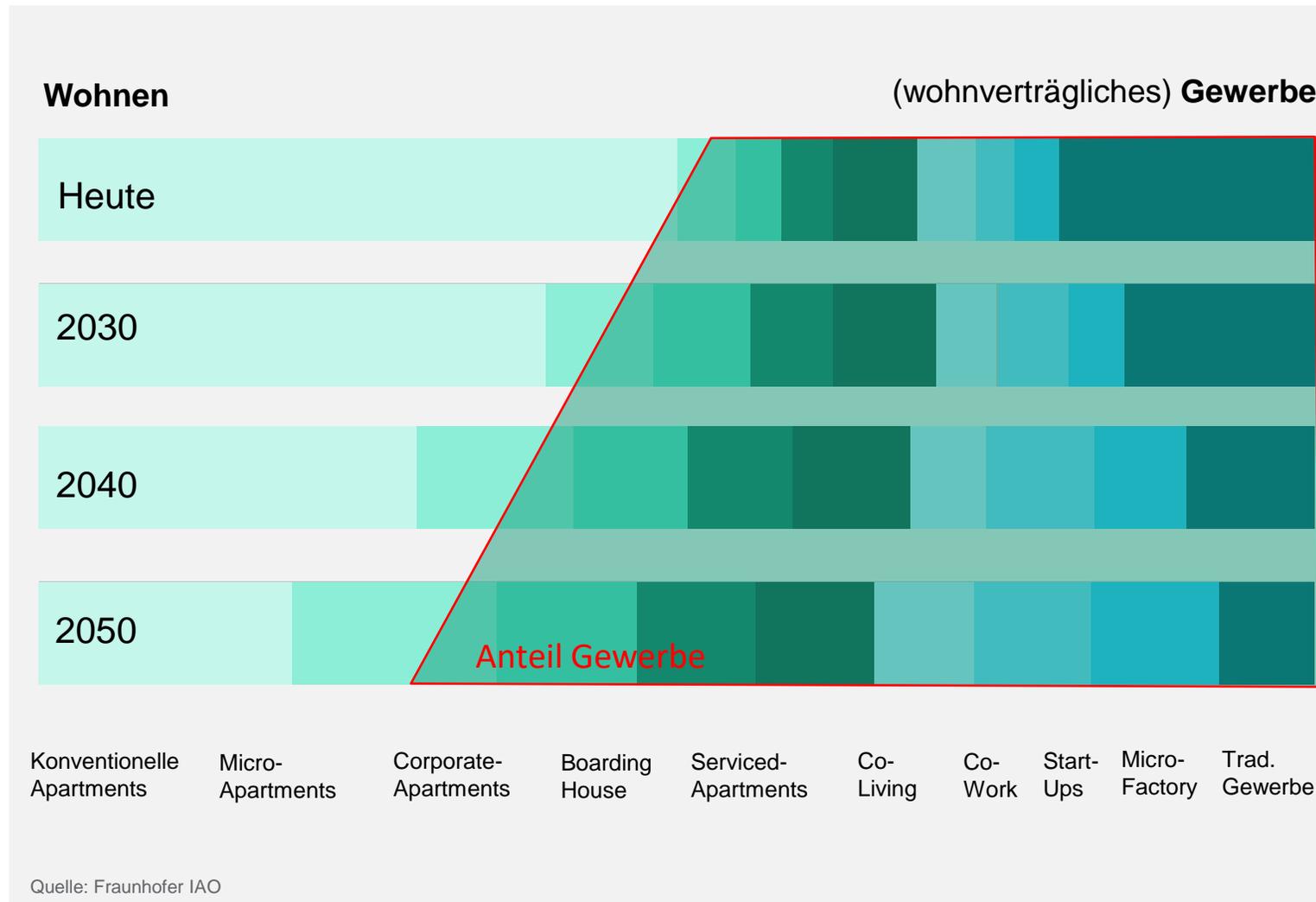
- Direkte Nähe zum Naherholungsgebiet Schönbusch.

Anbindungen

- Nähe zum Flughafen und neuem Regionalbahnhof.
- Mögliche Anbindung an Radschnellweg.



Trendbetrachtung Wohn- und Gewerbeformen



Fragestellungen:

- Wie verändern sich Nutzungen und damit die Anforderungen an Quartiersentwicklungen?
- Wie sieht ein zukunftsfähiger Nutzungsmix in der Gestaltung des IBM-Areals aus?

Kernaussagen:

- Die Abhängigkeit von klassischen Gewerbeformen wird geringer.
- Der Anteil an neuen Gewerbeformen wird steigen und das Diversifikationspotential erhöhen.
- Gewerbenutzungen werden ausdifferenzierter, kompatibler mit Wohnnutzungen und benötigen mehr Flexibilität in der Konfiguration.
- Die Grenzen zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen verschwinden.
- Nutzungen im allgemeinen werden „hybrider“
- Zukünftige Bedarfe werden mit klassischen Nutzungs-Kategorien nicht zu decken sein.

→ Hier besteht großes Potential für die Entwicklung von Wohn-Tech -Campus Strukturen.

Alleinstellungsmerkmale – 4 Säulen

Fragestellung:

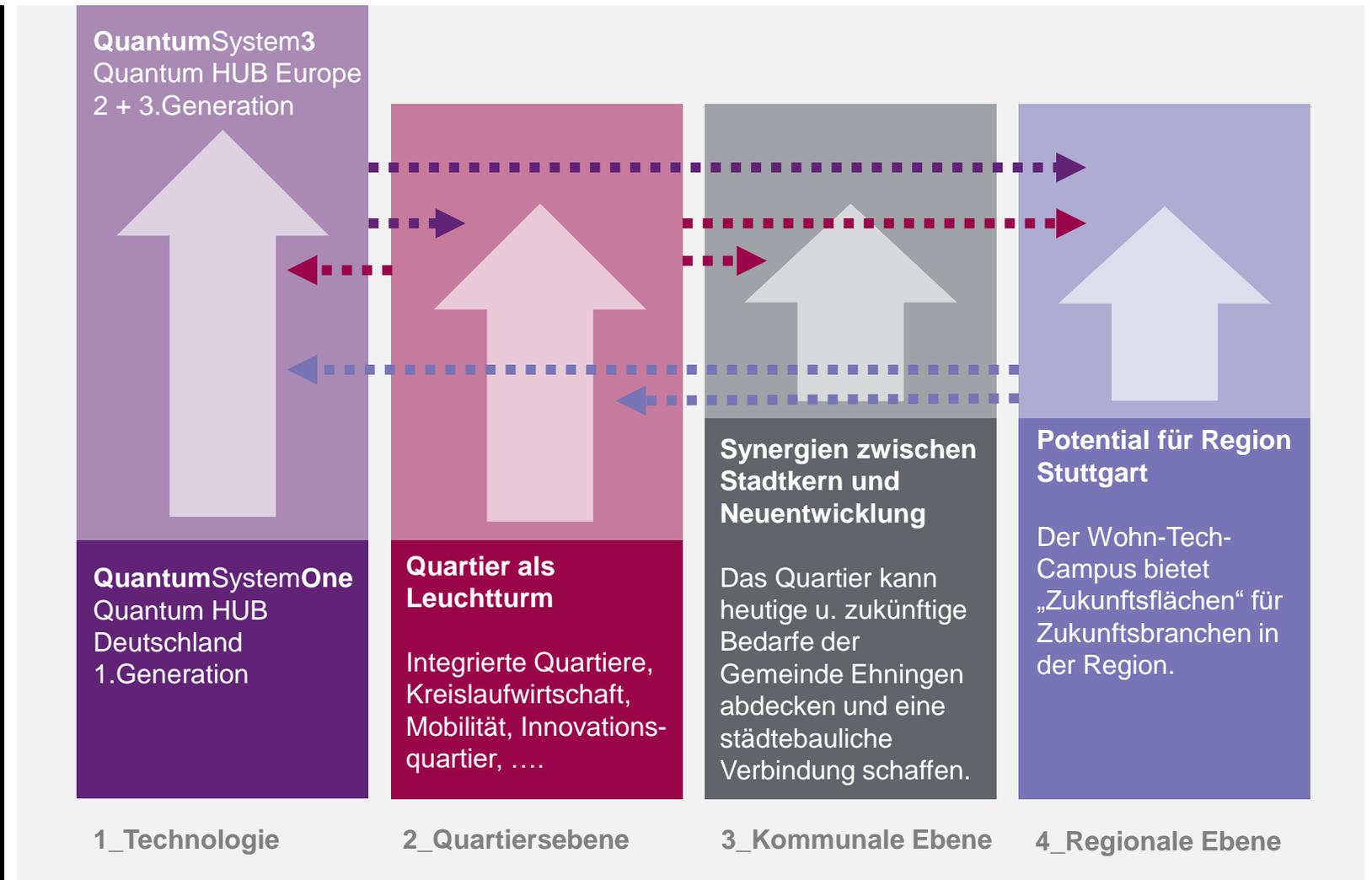
- Welche Alleinstellungsmerkmale lassen sich für das Quartier über den Quantencomputer hinaus entwickeln?

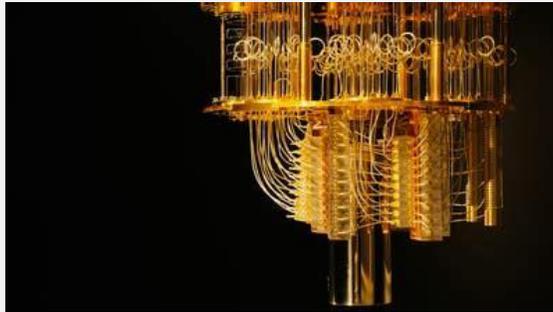
Kernaussagen:

- Entwicklung des IBM Standorts rund um den Quantencomputer hängt von vielen Variablen ab.
- Quantencomputer alleine reicht als USP nicht aus.

Ableitungen:

- Den Quantencomputer als „Asset“ nutzen (Technologische Ebene) und darauf aufbauen.
- Darüber hinaus: Entwicklung von Alleinstellungsmerkmalen und Potentialen auf verschiedenen Maßstabsebenen. (Quartier, Kommune und Region)
- Geringere Abhängigkeit von externen Faktoren durch breite Aufstellung hinsichtlich Alleinstellungsmerkmalen.
- Die Alleinstellungsmerkmale können sich gegenseitig beeinflussen und verstärken.





1_Technologie

Quantum System One als USP – Unternehmen der Region profitieren von der räumlichen Nähe (direkte Verbindung) und dem Innovationsökosystem das um den QC herum und im Cybervalley entsteht.



2_Leuchtturmquartier

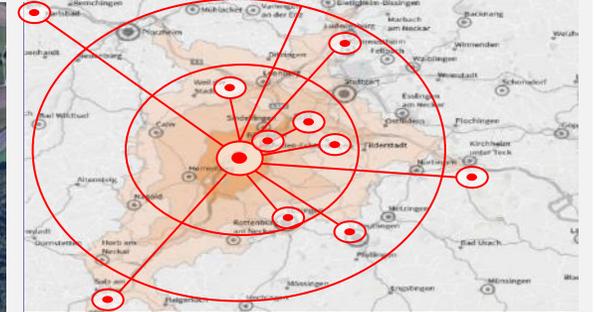
Quantum Gardens als Leuchtturm für Zukunftsthemen der Gemeinde Ehningen. Neue Ansätze und Lösungen in den Bereichen Mobilität, Versorgung und Energie werden hier entwickelt und erprobt.

Das Quartier kann das erste Kreislaufquartier in der Region werden. Ein Modellprojekt, das neue Maßstäbe für nachhaltige Entwicklung und Wirtschaft setzt.



3_Beitrag Gemeindeentwicklung

Das Areal wächst zu einem lebendigen Wohn-und Arbeitsquartier, mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, perfekter Infrastruktur und Orten zur Erholung für die gesamte Gemeinde Ehningen. Der Nutzungsmix aus Wohnungen, Büros, Technologie, Forschung und Bildung, Studenten-Apartments, Nahversorger und Gastronomie ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Quartiersentwicklung und Integration in die Gemeinde.



4_Regionale Transformation

Das Quartier wird Teil und Impulsgeber für das Innovationsökosystem der Region in den Bereichen Quanten und KI und Experimentierraum zur Erprobung und gemeinwohlorientierten Kommerzialisierung von grünen und nachhaltigen Technologien. Gleichzeitig stellt es wichtige Flächenressourcen bereit zur wirtschaftlichen Transformation.



QUANTUM GARDENS EHNINGEN

Eckpunkte einer Vision 2030+

Quantum Gardens Ehningen ist die Vision für einen zukunftsweisenden Wohn-Tech-Campus, der die Anforderungen an Klimaneutralität, wirtschaftliche Veränderung und neue Work-Life-Bedarfe der nächsten Generation aufnimmt.

Es ist ein essentieller Beitrag in der Region für neue technologische Entwicklungen (Quantum + KI), die zahlreiche Branchen in Zukunft verändern werden. Dabei wird besonders die **enge Verflechtung von Wohnen und Arbeiten** zusammengedacht und mit Blick auf die lokale Gemeinde- und Gewerbeentwicklung bedarfsorientiert gestaltet.

Gleichzeitig schafft es das Quartier eine Balance zwischen Hightech-Metropolregion und örtlicher Lebensqualität in Ehningen herzustellen.

Abgeleitete Flexibilität und Nutzungsvision:

- Gewerbe/Tech/Forschung: 60 – 50 – 40 %
- Wohnen/Living: 40 – 50 – 60 %

Fragestellungen:

- Wie lässt sich die Vision städtebaulich umsetzen?
- Welches städtebauliche Konzept erweist sich als zukunftsfähig?
- Welche Nutzungsart bietet für die Bauleitplanung die flexiblen Rahmenbedingungen?

Mit der neuen Baugebietskategorie **URBANES GEBIET** steht den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung, um planerisch eine stärkere Nutzungsmischung realisieren zu können. Leitgedanke ist dabei auch eine „**Stadt der kurzen Wege**“ gestalten zu können, denn die neue Gebietskategorie erlaubt eine **räumliche Nähe von Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport**, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor.

WELCHE GEBIETE KÖNNEN ALS „URBANE GEBIETE“ AUSGEWIESEN WERDEN?

- Zentrale Versorgungsbereiche, die nicht die kerngebietstypischen Strukturen aufweisen
- **Neue Entwicklungen außerhalb des Innenstadtbereiches, wo Gewerbe und Wohnen in einem zukunftsfähigen Nutzungsmix zusammengedacht werden.**

→ Ein Urbanes Quartier lässt sich exemplarisch an einer Vielzahl an Beispielen in verschiedenen Ländern Europas ableiten. In den Quartieren lassen sich vier Elemente bzw. Faktoren identifiziert, die sich als maßgeblich definieren lassen:

- >>> Verträgliche Verdichtung durch Zonierung und Stapelung
- >>> Mobilität
- >>> Konnektivität
- >>> Identität

Gleichwohl sind diese Elemente immer im Fluss, eine Stadt ist niemals „fertiggebaut“ – Diese städtebauliche Flexibilität wurde mit der Einführung des „Urbanes Gebietes“ in der Baunutzungsverordnung (§6a BauNVO) den Gemeinden als Instrument der zukunftssicheren Quartiersentwicklung zur Verfügung gestellt.

	1 Baugebiet	2 Grundflächen- zahl (GRZ)	3 Geschossflächenzahl (GFZ)	4 Baumassenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)		0,2	0,4	-
in reinen Wohngebieten (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten		0,4	1,2	-
in besonderen Wohngebieten (WB)		0,6	1,6	-
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)		0,6	1,2	-
in urbanen Gebieten (MU)		0,8	3,0	-
in Kerngebieten (MK)		1,0	3,0	-
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten		0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten		0,2	0,2	-