



**SINDELFINGEN
MACHT MITTE**

Ein Zielbild für die Zukunft unserer Innenstadt.

LAGEBILD

**Erste Analysen zum Zustand der
Sindelfinger Mitte**

www.mitte.sindelfingen.de

Inhalt

Sechs Säulen des Innenstadtversprechens

Region und Bevölkerung

Historie

Quartiere

Arbeit, Bildung und Entwicklung

Handel und Versorgung

Gemeinschaft und Teilhabe

Wohnen

Identifikation und Repräsentation

Mobilität

Querschnittsthemen

Ausblick

4

6

8

10

12

18

24

30

36

42

48

50

Einführung

Technologische und gesellschaftliche Veränderungen sind auch in Sindelfingen spürbar, die Mitte ist im Wandel, die Herausforderungen für die Zukunft sind vielfältig. Mit dem Zielbildprozess soll die Entwicklung der Innenstadt aktiv gestaltet werden, frei nach dem Motto „Sindelfingen macht Mitte“. Hierfür haben die Stadt Sindelfingen und der Gemeinderat bereits 2019 die Weichen gestellt. In einem Dreiklang aus Schlüsselprojekten, Sofortmaßnahmen und einem visionären Zielbild entwickelt Sindelfingen gemeinsam mit seinen Bürger*innen Ideen für die Zukunft der Mitte der Stadt. Das Zielbild soll einerseits Diskussionen über die Zukunft der Mitte anstoßen, zugleich aber auch konkrete Projektideen formulieren.

Erster Schritt auf dem Weg zum Zielbild ist ein Lagebild. Basierend auf Analysen und Einschätzungen zum Status quo der Sindelfinger Mitte formuliert es erste konkrete Thesen und bildet so die Grundlage für die weitere Arbeit.

Grundlage und inhaltliche Struktur für das Lagebild bildet das Innenstadtversprechen mit seinen sechs Säulen: Arbeit, Bildung und Entwicklung; Handel und Versorgung; Gemeinschaft und Teilhabe; Wohnen; Identifikation und Repräsentation sowie Mobilität. Europäische Innenstädte haben sich im Laufe der letzten Jahrhunderte immer weiter vom Idealtypus einer gemischten Stadt und damit von einem ausgewogenen Verhältnis der sechs Säulen entfernt. Eine zentrale Aufgabe für „Sindelfingen macht Mitte“ ist es deshalb, dieses Innenstadtversprechen zu erneuern und zu stärken.

Auf den folgenden Seiten wurden allgemeine Erkenntnisse zum Zustand der Sindelfinger Innenstadt sowie vertiefte Einblicke zu allen sechs Säulen zusammengetragen. Sie bieten einen ersten Überblick welche Qualitäten, aber auch Defizite, die Sindelfinger Mitte heute hat und wo zukünftige Entwicklungen ansetzen könnten.

Sechs Säulen des Innenstadtversprechens

Die sechs Säulen des Innenstadtversprechens stehen für Bedürfnisse, welche die Bewohner*innen der Stadt an ihre Stadtmitte haben. Menschen erwarten sich vom Leben in der Stadt ein ausreichendes Einkommen, ein „Dach über dem Kopf“, persönliche Entfaltung, Entwicklungsmöglichkeiten, Wissen, Waren, Vielfalt, Gemeinschaft, Teilhabe, aber auch Zerstreuung, Risiko, Rückzug, Anonymität und vieles andere mehr. Abgeleitet aus den sogenannten Daseinsgrundfunktionen stehen die sechs Säulen für diverse Ansprüche und Hoffnungen, die an die Mitte der Stadt gestellt werden.

Die klassische Entwicklung des Innenstadtversprechens

Während historisch in europäischen Städten alle Funktionen an einem Ort – der Mitte – zusammenkamen, führten die Industrialisierung, die „Citybildung“, die Zerstörung der Städte im Zweiten Weltkrieg und der darauffolgende Wiederaufbau zu einer weitgehenden Auflösung der Ausgewogenheit der unterschiedlichen Funktionen. Das Leitbild der funktionalen und autogerechten Stadt führte zu einer räumlichen Trennung von Wohnen und Arbeiten.

Es entstanden funktionale Monokulturen in unseren Innenstädten und an den Stadträndern.

Heute prägen überwiegend Funktionen des Handels und der Versorgung sowie Bürostandorte das Gesicht der Stadtmitten. Der innerstädtische Handel als tragende Säule des derzeitigen klassischen Innenstadtversprechens sieht sich jedoch neuen Herausforderungen durch den Online-Handel oder in Sindelfingen das Breuningerland im Osten der Stadt gegenüber. Innenstädte müssen sich in diesen Zeiten neu erfinden.

Das Innenstadtversprechen in Sindelfingen

Diese klassische Entwicklung des Innenstadtversprechens hat in Sindelfingen nur begrenzt stattgefunden. Eine offensichtliche Qualität der Stadt ist zum Beispiel, dass das Wohnen in der Innenstadt bis heute eine zentrale Rolle einnimmt. Die typische, relativ hohe städtebauliche Dichte und Vielfalt, die den urbanen Charakter von Städten ähnlicher Größenordnung prägt, findet sich in Sindelfingen dagegen nur sehr begrenzt.

Arbeit, Bildung und Entwicklung

Die Mitte der Stadt ist historisch gesehen auch ein Ort der Produktion, Arbeit und Bildung gewesen. Die zentralen Bildungsstätten und zahlreiche Arbeitsstätten sind in der repräsentativen Innenstadt ansässig. Durch ihre Präsenz formen, gestalten und bereichern sie die Stadtmitte.

Mobilität

Die Mitte der Stadt ist auch immer ein Ort der Bewegung, hier kommt man an, von hier reist man ab. Verschiedene Verkehrsströme laufen in der Mitte zusammen, sie ist somit häufig zentraler Knotenpunkt des Mobilitätsgefüges einer Stadt.

Handel und Versorgung

Die Mitte der Stadt ist in europäischen Städten ein Ort des Handels und der Versorgung. Sie ist eine Art urbaner Marktplatz, an dem man alles bekommt, auch über den täglichen Bedarf hinaus.

Identifikation & Repräsentation

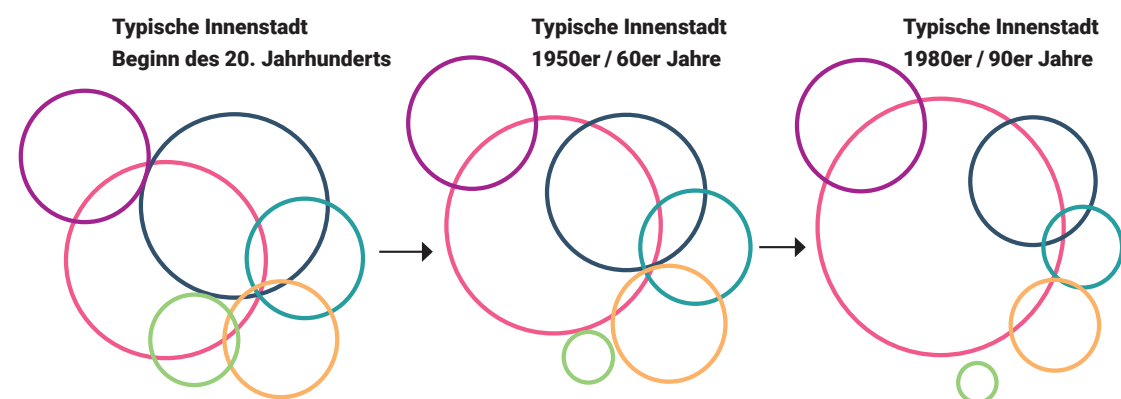
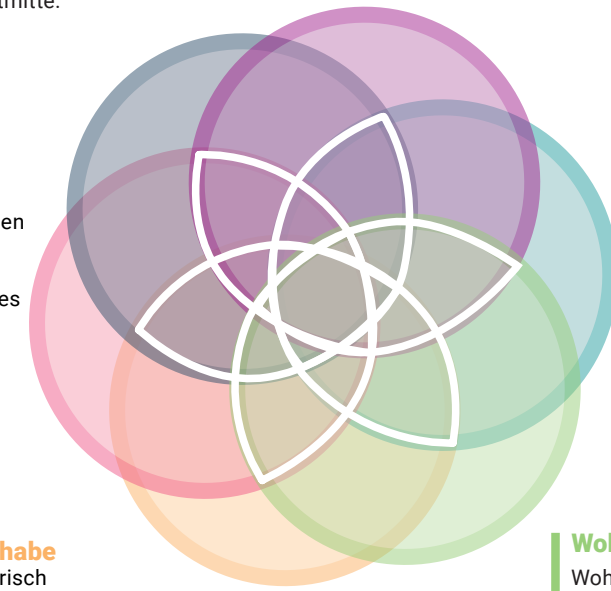
Die Mitte der Stadt repräsentiert häufig die gesamte Stadt. Sie ist ein Ort der Identifikation. Bauwerke aus verschiedensten Epochen und Menschen aus allen Lebenslagen treffen hier aufeinander. Stadtgeschichte und Stadtgesellschaft sind nirgends so spürbar vereint wie in der Mitte.

Gemeinschaft und Teilhabe

Die Mitte der Stadt ist historisch betrachtet der zentrale Treffpunkt, Ort für Kommunikation und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zugleich. Hier kann man seine Freizeit verbringen, sich zu jeder Tageszeit mit Freunden treffen und Teil des städtischen Lebens sein.

Wohnen

Wohnen in der Stadtmitte ist etwas besonders. Dichte und Nutzungsvielfalt prägen diesen Wohnort. Doch in dieser Vielfalt entsteht auch ein Anspruch an ein Alltagsleben, das andere Qualitäten mit sich bringt, als an den Wohnorten am Stadtrand.



Sindelfinger Innenstadt heute



Stärkung aller Säulen



- Handel und Versorgung
- Arbeit, Bildung und Entwicklung
- Gemeinschaft und Teilhabe
- Mobilität
- Identifikation und Repräsentation
- Wohnen

Region und Bevölkerung

Sindelfingen liegt im Süd-Westen der dynamischen Region Stuttgart. Die Stadt steht in vielen Lebens- und Wirtschaftsbereichen gut da. Sie ist Magnet für Zuziehende und zugleich ein zentraler Arbeitsort sowie ein wichtiges regionales Versorgungszentrum.

Das Mercedes-Benz Werk zwischen Sindelfingen und Böblingen zieht jeden Tag etliche Pendler*innen an, das Breuningerland im Osten der Stadt ist eines der größten Einkaufs-

zentren der Region. Sowohl Mercedes-Benz als auch Breuninger haben jedoch wenig Bezug zur Innenstadt – die Mitte profitiert wenig von der Dynamik dieser beiden Orte.

Die Region wächst, aber globale wirtschaftliche Entwicklungen und technologischer Wandel sind nur wenig beeinflussbar und werden starke Auswirkungen auf die ganze Region haben.

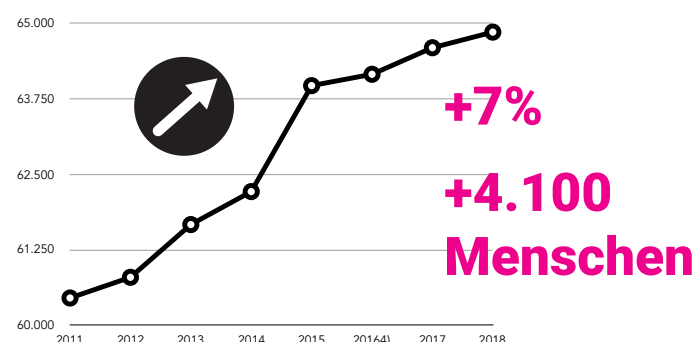
Region mit Zukunft



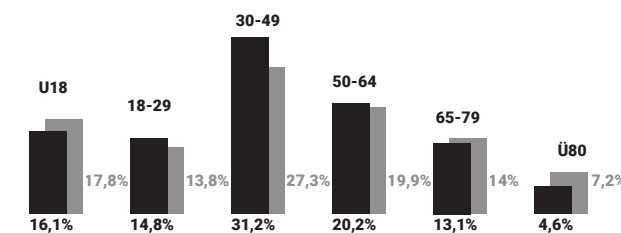
Für die Region Stuttgart ist zwischen 2017 und 2035 ein Bevölkerungswachstum von bis zu 3,1% absehbar. Mit einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von 4% wird der Landkreis Böblingen voraussichtlich besonders stark wachsen. Die Städte sind Motor dieser Entwicklung. Sindelfingen sticht hervor und wird gemäß Bevölkerungsprognose (mittlere Variante) zwischen 2017-2030 um voraussichtlich 4,4% wachsen.

Bevölkerungsentwicklung

Die Gesamtstadt Sindelfingen entwickelte sich in den vergangenen Jahren sehr dynamisch. Das Bevölkerungswachstum von 2011 bis 2018 lag bei ca. 7%. Damit liegt Sindelfingen prozentual gleichauf mit der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Stuttgart.



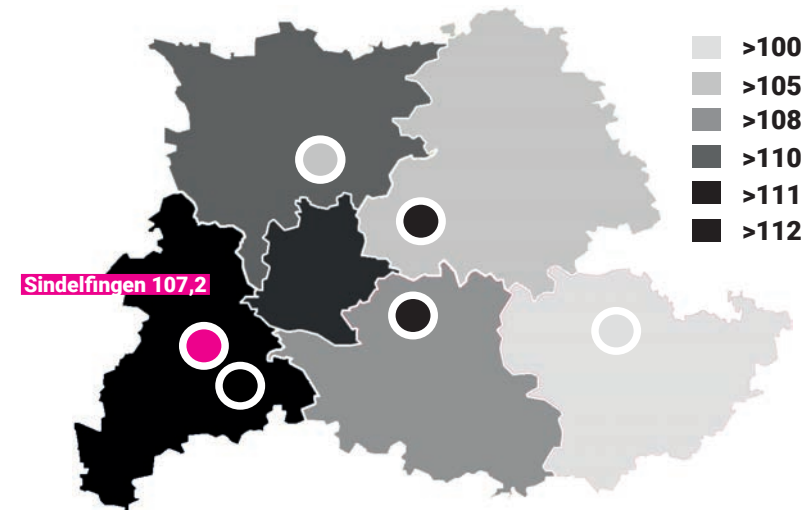
Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart 2017-2035
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2018); Kommunale Statistikstelle (2019)



Altersstruktur der Stadtmitte (schwarz) im Vergleich zur Kernstadt (grau)
Datengrundlage: Stadtverwaltung Sindelfingen (2020)

Altersstruktur in der Mitte

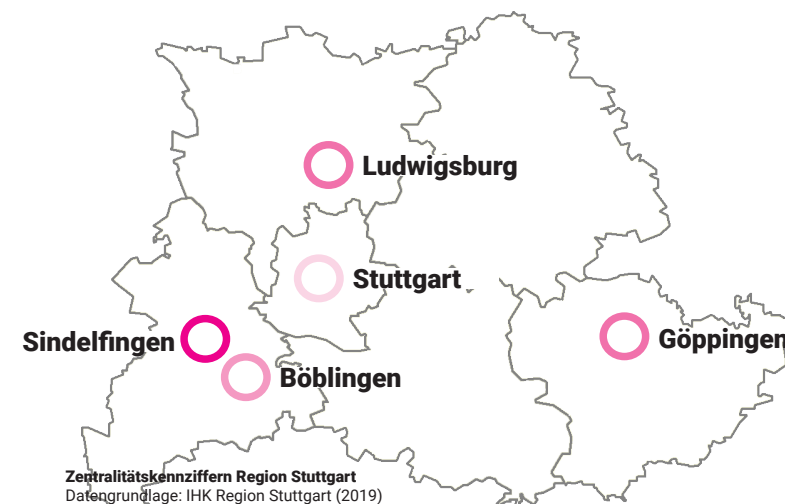
In der Mitte der Stadt wohnen relativ viele Menschen im erwerbsfähigen Alter zwischen 30-64 Jahren. Ältere Menschen sind eher unterrepräsentiert, der Anteil der über 80-Jährigen ist im Vergleich zur Gesamtstadt gering.



Kaufkraft

Mittels Kaufkraftkennziffer wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraft einer Kommune im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt (=100) gemessen. Liegt der Wert über 100, übersteigt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft den Bundesdurchschnitt.

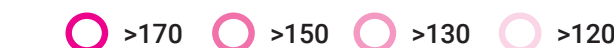
Sindelfingen liegt mitten in der prosperierenden Region Stuttgart. Das wird auch an der durchgehend positiven Kaufkraftkennziffer sichtbar. Sindelfingen liegt über dem deutschen Durchschnitt von 100, weist aber im Vergleich zu anderen Städten in der Region eine relativ geringe Kaufkraft pro Kopf auf.



Zentralitätsmeister

Die Zentralitätskennziffer gibt das Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft an. Der Wert 100 spiegelt damit den Schwellenwert wider, ab dem eine Stadt ein positives (>100) oder negatives (<100) Saldo an Einkaufspendler*innen aufweist.

Sindelfingen ist in der Region Stuttgart mit Abstand die Stadt mit der höchsten Zentralitätskennziffer (171,1). Von diesem hohen Saldo profitiert die Stadt – viele Menschen aus der Region fahren zum Einkaufen nach Sindelfingen.



Internationale Stadtmitte

Sindelfingen ist eine der multikulturellsten Städte in der Region. Sie ist Heimat für Menschen verschiedenster Herkunft und Migrationsgeschichte. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund ist mit 52% (Gesamtstadt) sehr hoch. Der Anteil der Ausländer*innen ohne deutschen Pass liegt in der Gesamtstadt bei 25%, in der Mitte bei 39,5%. Der Mitte der Stadt kommt somit eine Schlüsselstellung zu, sie ist der Ankunftsort für die internationale Bevölkerung der Stadt.

Historie

Vom mittelalterlichen Dorf bis zur internationalen Stadtmittle von heute: Diese historischen Daten und Ereignisse markieren wichtige Etappen in der Entwicklung Sindelfingens und

seiner Mitte. Welche Meilensteine der zukünftigen Geschichte wird „Sindelfingen macht Mitte“ anstoßen?

70er & 80er Jahre

Die Mitte ist im Umbruch. Ein Jahr nach dem Rathaus wird eines der ersten Einkaufszentren Deutschlands eröffnet: Das Domo. 1980 folgt das Breuningerland im Sindelfinger Osten. Es hat heute über 100 Geschäfte und stellt einen Konkurrenzstandort zur Mitte dar. Der Marktplatz und die Planie werden mit einer Tiefgarage unterbaut und die Mercedesstraße hergestellt.



Neues Rathaus

Wirtschaftswunder

Sindelfingen profitiert enorm vom wirtschaftlichen Aufschwung und dem Boom der Autoindustrie in den 1960er und 70er Jahren. Die Bevölkerung vervierfacht sich von 1946 bis 1970 auf über 40.000 Bewohner*innen. An vielen Stellen entsteht neuer Wohnraum, die Stadt investiert und 1970 wird das neue Rathaus eingeweiht.



Bau der Marktplatz Tiefgarage

1962

Sindelfingen wird große Kreisstadt. 1971 werden Darmsheim und Maichingen eingemeindet.

2. Weltkrieg

Aufgrund der Rüstungsproduktion im Werk wird auch Sindelfingen im Zweiten Weltkrieg stark bombardiert, auch die Mitte erleidet Zerstörungen.

Weimarer Republik

Sindelfingens Einwohnerzahl wächst, neue Siedlungen entstehen und erweitern kontinuierlich die Stadt. Leben in den 1910er Jahren ca. 4500 Menschen in der Stadt, sind es Ende der 1930er Jahre bereits ca. 8500.



Stadtansicht von Merian 1643

1133

Die Martinskirche wird fertiggestellt. Sie ist das Zentrum des bedeutenden Chorherrenstifts, welches im 15. Jahrhundert nach Tübingen verlegt wird.



Stiftsbezirk & Altstadt Anfang 20. Jahrhundert

13. Jahrhundert

Die Gründung der Stadt in direkter Nachbarschaft zum Stift im Jahr 1263 durch Rudolf von Tübingen gilt als Geburtsstunde der Stadt Sindelfingen.

1999

Das Stern-Center im Süden der Mitte wird eröffnet. Die Innenstadt wächst entlang der Mercedesstraße um einen weiteren Baustein Richtung Süden.



Mercedesstraße noch ohne Stern-Center

2010

Eines der letzten Kapitel in der Geschichte der Sindelfinger Mitte ist die Einweihung der Linie S60 zwischen Böblingen und Renningen. Sindelfingen ist nun direkt in das Stuttgarter S-Bahn-Netz eingebunden und somit noch stärker als bisher mit der Landeshauptstadt verbunden.



Eröffnung der S60

1915

Die Daimler-Motoren-Gesellschaft legt den Grundstein für späteres wirtschaftliches Wachstum. Zunächst werden im Werk Flugzeugmotoren hergestellt. Schon nach drei Jahren hat das Werk mehr Beschäftigte als die Stadt Einwohner*innen.



Das Werk um 1915

19. Jahrhundert

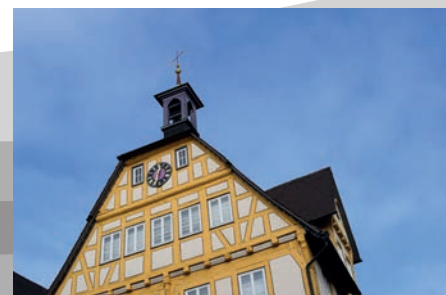
Im frühen 19. Jahrhundert wird Sindelfingen zum Zentrum der Handweberei, die zunächst einen Nebenerwerb zur Landwirtschaft darstellt. Die Produkte der Webereien erlangen schnell überregionale Bedeutung. 1832 beherbergt die Stadt 237 Webmeister und 140 Gesellen. 1900 wird eine Webschule eröffnet, mit dem Ziel, die örtlichen Weber zu qualifizieren und konkurrenzfähig zu machen.



Marktplatz um 1900

1845

Das damals neue Rathaus, heute die städtische Galerie, bildet den Grundstein zur Stadterweiterung rund um den Marktplatz, der schnell zum zentralen Ort der Mitte wird. In den 1880er Jahren wird zudem die Bahnhofstraße zum Bahnhof in Böblingen gebaut.



Altes Rathaus

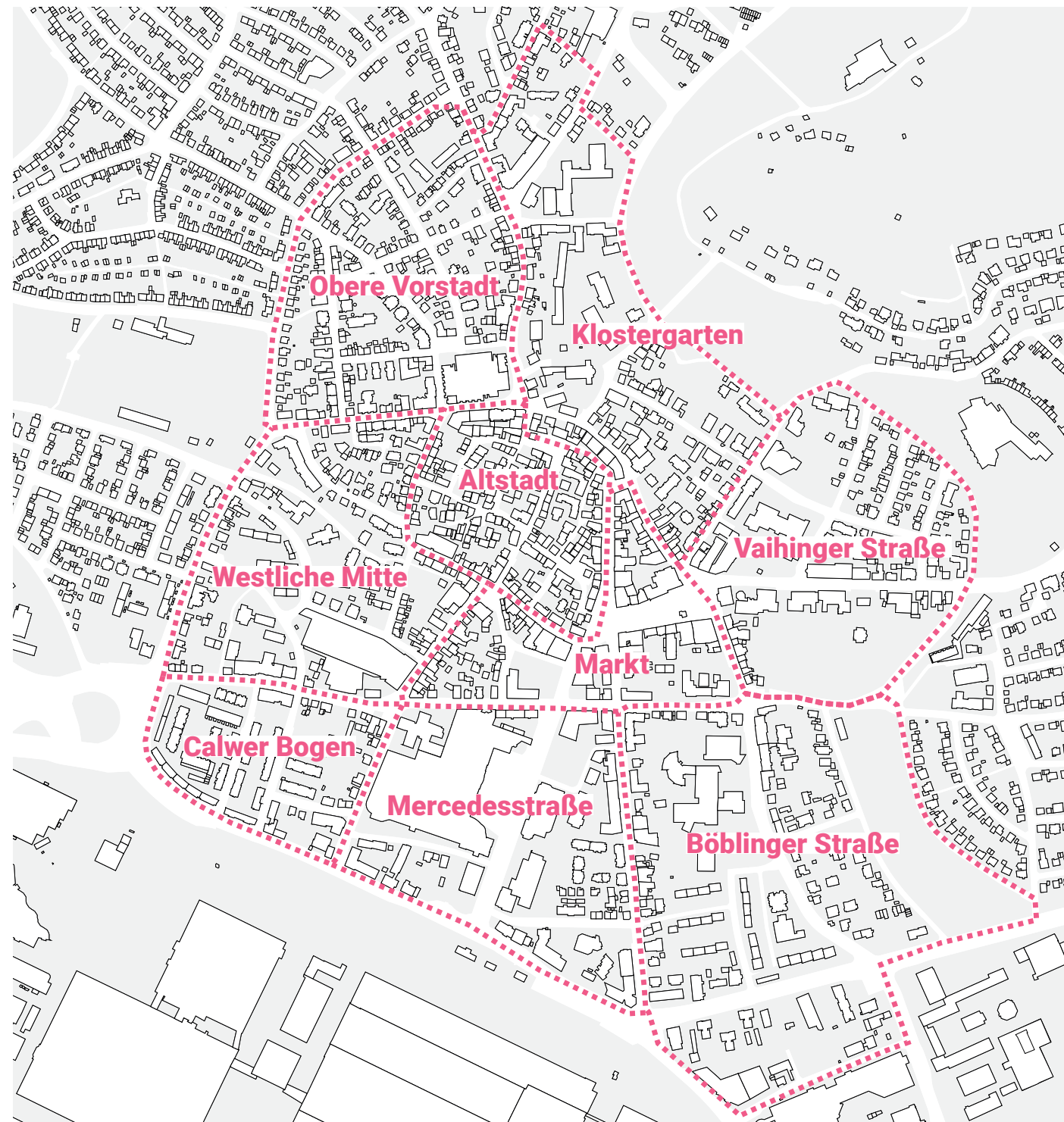
1478

Das Alte Rathaus wird errichtet. Heute beherbergt es das Stadtmuseum und ist ein wichtiges Wahrzeichen der Stadt.

Quartiere

Die Sindelfinger Mitte ist durch vielfältige Quartiere geprägt, von der Altstadt über fast reine Wohnquartiere an den Rändern bis hin zu dicht bebauten Straßenzügen mit viel gewerblichen Nutzungen rund um Mercedesstraße und den Markt. Der Betrachtungsraum für das

Lagebild wird begrenzt durch die Hanns-Martin-Schleyer-Straße im Süden und die Bach- /Zimmerstraße im Westen. Im Norden reicht es bis zum Klostersee, im Osten wird es abgeschlossen durch den Grünzug entlang des Sommerhofenbachs.



Obere Vorstadt Die Obere Vorstadt ist von Kontrasten geprägt. Entlang der größeren Straßen befinden sich Geschäfte, kleinere gewerbliche Nutzungen und Kirchen. Ansonsten ist das Quartier durch Wohnnutzungen geprägt. Hervor sticht das DOMO, eine Immobilie aus den 70ern, die lange Zeit als Shoppingcenter genutzt wurde, in der sich aber auch Wohnungen befinden.



Westliche Mitte In der westlichen Mitte finden sich verschiedenste Wohnlagen, von der ruhigen Erdgeschosswohnung mit Gartenteil über durchgrünte Zeilenbauten, ein Wohnhochhaus und verdichteten Wohnbauten aus jüngerer Zeit. Zentraler Anlaufpunkt für die Nahversorgung ist das Calwer Carrée, hier findet sich alles für den täglichen Bedarf.



Calwer Bogen Das Quartier südlich der Calwer Straße ist geprägt durch Zeilenbauten aus verschiedenen Epochen. Auch entlang der Calwer Straße befinden sich überwiegend Wohnungen und nur vereinzelt Geschäfte.



Klostergarten Im Quartier am Klostergarten befindet sich die Martinskirche – das historische Wahrzeichen Sindelfingens. Hier befinden sich viele Schulen, aber auch kulturelle und soziale Einrichtungen im Umfeld der Kirche. Eine große Qualität dieses Quartiers ist die unmittelbare Lage am Klostersee.



Altstadt Die Altstadt ist das historische Herz der Stadt. Sie ist geprägt durch eine kleinteilige Bebauung, viele historische Fachwerkhäuser sind bis heute erhalten. Verwinkelte Gassen und kleine Plätze prägen das Bild der Altstadt, die Teil der deutschen Fachwerkstraße ist. Zugleich ist der öffentliche Raum teilweise zugesperrt und kann so nur begrenzt genutzt werden.



Mercedesstraße Die Mercedesstraße ist eine der belebtesten Straßen in der Sindelfinger Mitte. Auf der Ostseite befinden sich verschiedene, auch internationale Lebensmittelgeschäfte, dahinter liegen ruhige Neubauwohnungen. Die Westseite ist geprägt durch das Sterncenter und den ZOB. Hier treffen verschiedenste Nutzungen und Menschen aufeinander. Als einer der zentralen Stadteingänge prägt die Mercedesstraße das Bild der Stadt.



Vaihinger Straße Rund um die Vaihinger Straße befinden sich viele repräsentative und Identifikation stiftende Nutzungen wie Rathaus, Stadtbibliothek, Galerie, Musikschule und Alter Friedhof. Im Kontrast dazu stehen kleinteilige Einfamilienhäuser mit Gärten im Blockinnenbereich.



Markt Das bunt durchmischte Quartier rund um Planie, Markt und das ehemalige Post-/VoBa-Areal hat eine Schlüsselstellung im räumlichen Gefüge der Sindelfinger Mitte. Es fungiert als eine Art Scharnier zwischen Altstadt und den neueren Quartieren rund um die Mercedesstraße im Süden und das Rathaus im Norden. Hier finden sich verschiedenste Nutzungen, vieles ist im Umbruch – die Neubebauung des Post-/VoBa-Areals sowie die Sanierung von Markt und Planie werden auch auf die restliche Mitte ausstrahlen.



Böblinger Straße Das Quartier ist durch eine heterogene Bebauung geprägt. Entlang der Böblinger- und der Bahnhofsstraße finden sich einzelne Gebäude aus der Zeit um 1900, im Süden eher Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit. Im Osten liegen überwiegend kleinere Wohngebäude mit schöner Lage am Dronfeldpark. Geprägt ist das Quartier vor allem durch den Bildungscampus aus Gymnasium, Grundschule, KiTa und Volkshochschule.

Arbeit, Bildung und Entwicklung

Sindelfingen hat viele starke Unternehmen und eine lange Tradition im produzierenden Gewerbe. Besonders das Mercedes-Benz Werk südlich der Mitte mit seinen etwa 37.000 Arbeitsplätzen ist ein zentraler und überregional bedeutender Faktor auf dem Arbeitsmarkt. Der große Überhang an Arbeitsplätzen im Verhältnis zur Stadtbevölkerung führt zu hohen Einpendlerquoten und somit zu einer hohen Tagesbevölkerung. Wirtschaftlich ist Sindelfingen also gut aufgestellt. Allerdings ist der Arbeitsmarkt stark auf den Bereich Automotive fokussiert und daher weniger diversifiziert als in anderen Städten. Die Stadtmitte profitiert wenig von dieser wirtschaftlichen Kraft. Die Dynamik des Mercedes-Benz Werks ist im Herzen der Stadt nicht spürbar.

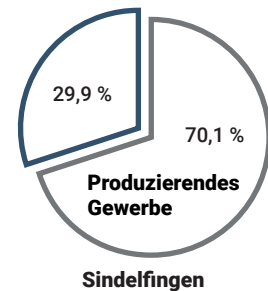
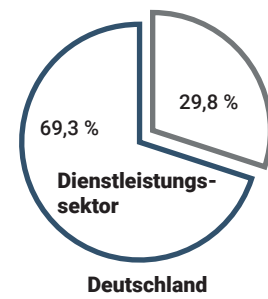
Betrachtet man die gesamte Stadt, ist die Mitte der zentrale Ort für lebenslanges Lernen und die persönliche Entwicklung der Menschen in Sindelfingen. Hier finden sich nicht nur viele große Schulen, sondern auch wichtige außerschulische Bildungsträger und Kultureinrichtungen mit einem breit gefächerten Angebot. Zudem finden sich im erweiterten Stadtgebiet Institutionen, die gezielt lokale Wirtschaft und Weiterbildungsmöglichkeiten verknüpfen.



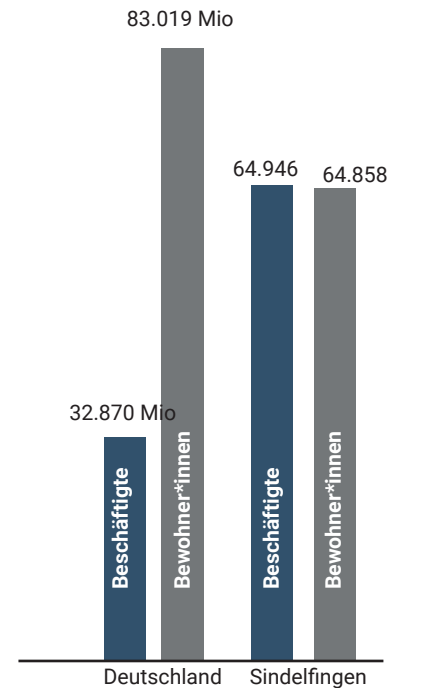
Arbeitsmarkt

In Sindelfingen stehen ca. 65.000 Bewohner*innen fast 65.000 Beschäftigte, davon viele Einpendler*innen gegenüber, eine im Bundesvergleich fast einmalige Situation. Dies resultiert vor allem aus dem großen Jobangebot in der Automobilindustrie.

Der Anteil des produzierenden Gewerbes ist sehr hoch. Über 70% der Arbeitsplätze befinden sich in diesem Sektor. Dies ist vor allem zurückzuführen auf das Mercedes-Benz Werk und Zulieferfirmen als starke Arbeitgeber.



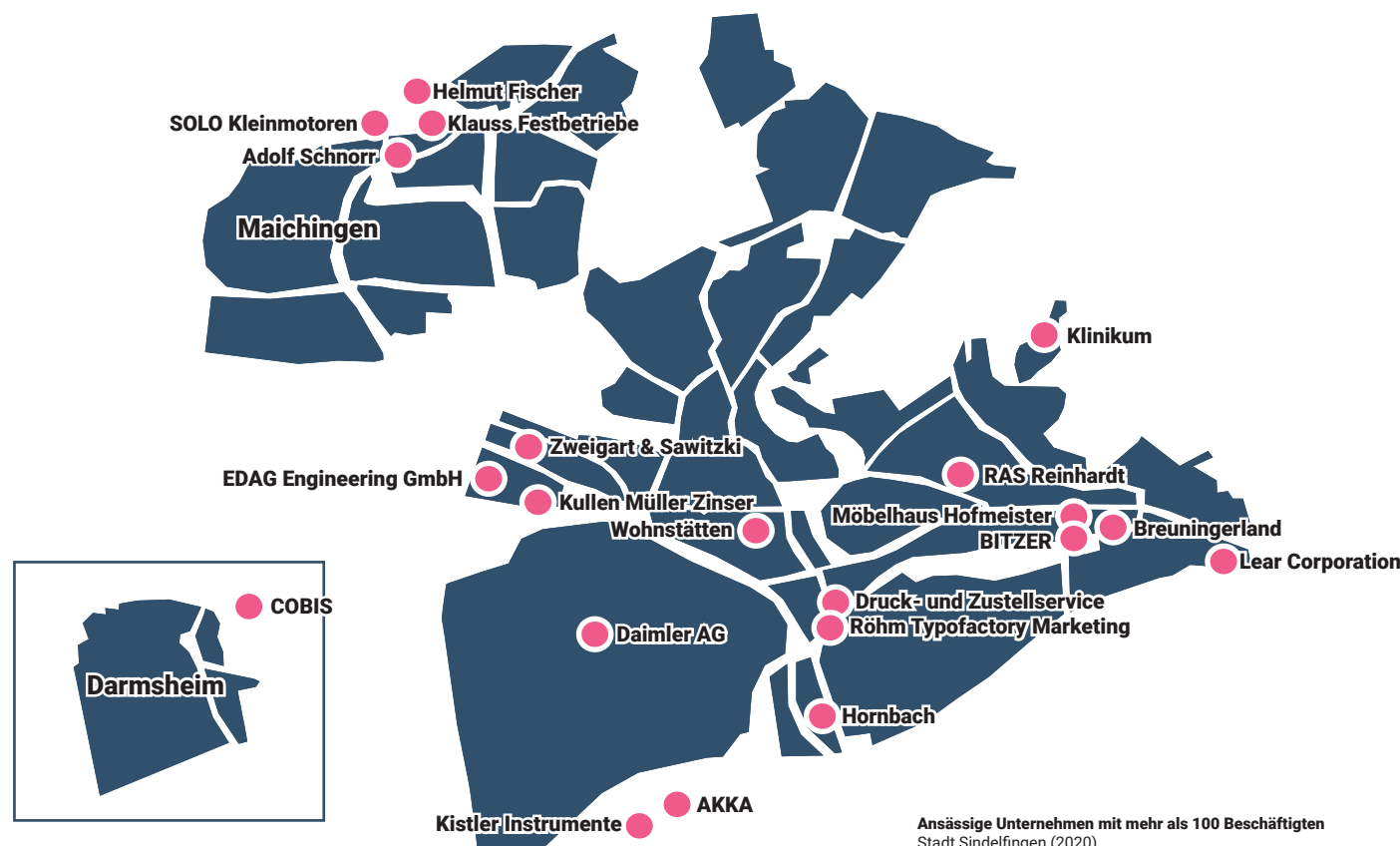
Beschäftigte nach Sektoren
Sindelfingen: Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH (2020, Stichtag 30.06.19), Deutschland: Statista (2018)



Beschäftigte im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung
Sindelfingen: Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH (2020), Deutschland: Statista (2018)

Arbeitgeber

Sindelfingens Wirtschaft ist stark auf Automotive ausgerichtet. Insgesamt arbeiten in diesem Bereich über 40.000 Personen, davon sind 37.000 direkt bei der Daimler AG angestellt (Stand 2016). Im Verhältnis zur Gesamtzahl der Beschäftigten in Sindelfingen entspricht dies etwa 2/3. Bei einem Großteil der in der Abbildung verzeichneten Unternehmen handelt es sich um Spezialisten im Bereich der Automobilindustrie, wie beispielsweise die AKKA, die als Engineering- und Consulting-Dienstleister für die Mobilitätsbranche agiert und ein wichtiger Arbeitgeber ist. Neben der Automobil(zulieferer)industrie finden sich in Sindelfingen Unternehmen aus den Branchen Informationstechnologie, Maschinenbau, Dienstleistung, Engineering und Projektierung sowie Textilindustrie und -handel. In der Karte dargestellt sind die Unternehmen mit der höchsten Beschäftigtenzahl.



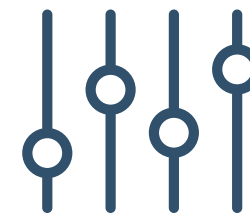
Ansässige Unternehmen mit mehr als 100 Beschäftigten
Stadt Sindelfingen (2020)

Start-up Planet Sindelfingen

2019 eröffnete der Start-up Planet Sindelfingen in der Sindelfinger Altstadt. Er leistet einen wichtigen Beitrag zur dynamischen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes und bietet moderne Co-Working Möglichkeiten für Gründer*innen und Start-ups. Die Mieter*innen werden darüber hinaus von der Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH aktiv durch Mietzuschüsse sowie Informations- und Vernetzungsmöglichkeiten unterstützt.



Branchenmix



Im Sindelfinger Branchenmix ist vor allem das produzierende Gewerbe stark vertreten. Zentrale Branchen sind die Automobilindustrie, Automobilzulieferer, Maschinenbau, Anlagentechnik sowie der Modegroßhandel. Besonders die Automobilindustrie prägt die Identität der Stadt und gibt vielen Menschen Arbeit. Der Bereich Mode sticht vor allem durch seine lange Tradition hervor.

Mode hat Tradition

Im Zeitalter der Industrialisierung wurde Sindelfingen zu einem Zentrum der Weberei, das Haus der Handweberei in der ehemaligen Webschule erhält diese Tradition aufrecht. Mit den Häusern der Konfektionen, dem Euro Fashion Center und anderen Firmen ist Sindelfingen bis heute ein wichtiger Standort der Modebranche.



Webschule im Stiftsbezirk 1931



Modegroßhandel im Sindelfinger Osten 2020

Automobilindustrie als Wirtschaftsfaktor

Als Arbeitgeber und Innovationsmotor ist das Mercedes-Benz Werk ein zentrales Standbein der Sindelfinger Wirtschaft. Auch außerhalb des Werks finden sich kleinere Mercedes-Benz Standorte und diverse Zulieferer und nachgelagerte Betriebe wie Händler und Serviceanbieter. Die Mitte profitiert hiervon jedoch bisher kaum und auch auf globale Dynamiken in der Autoindustrie hat die Stadt keinen Einfluss. Die zukünftige Entwicklung des Werks ist somit eine kaum steuerbare Einflussgröße.



Mercedes-Benz Werk Sindelfingen 1935



Mercedes-Benz Werk Sindelfingen 2020

Bürostandort Mitte

Bereits heute bietet die Sindelfinger Mitte hochwertige Bürostandorte. Das Feger-Quartier mit modernen Büroflächen nimmt hierbei eine herausragende Rolle ein. Darüber hinaus sind die Wohnstätten, die AOK, die Standorte der Kreissparkasse Böblingen und der Vereinigten Volksbanken sowie die Stadtverwaltung wichtige, in der Mitte ansässige Arbeitgeber. Vereinzelt werden Einzelhandelsflächen hin zu Büro- oder Gastronomieflächen umgenutzt.



Thesen

Arbeit, Bildung und Entwicklung

Die Sindelfinger Mitte ist ein wichtiger Standort für Schulen und andere Bildungseinrichtungen. Welche Angebote braucht es in Zukunft?

#Bildungscampus

In der Sindelfinger Mitte gibt es mindergenutzte und leer stehende Ladenflächen. Wie könnten zukünftige Nutzungen oder Zwischennutzungen für diese Flächen aussehen?

#Leerstandsmanagement

Sindelfingen hat eine starke Wirtschaft, allem voran das Mercedes-Benz Werk und seine Zulieferer. Wie kann die Dynamik dieser Betriebe für die Mitte aktiviert werden?

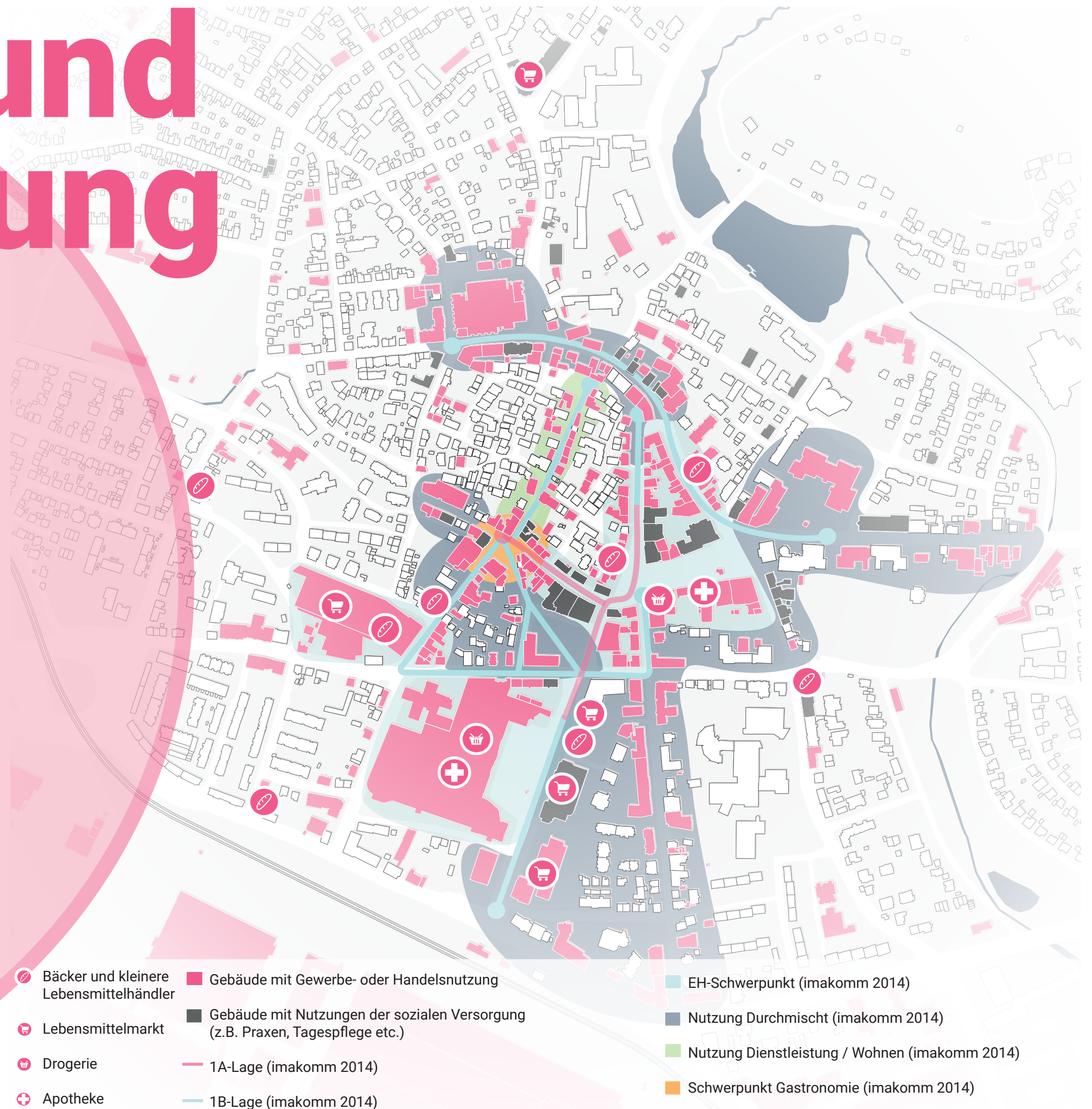
#Wirtschaftsmotor

Sindelfingens Tradition als Manufakturstandort ist nicht mehr sichtbar. Kann die Mitte an diese Tradition anknüpfen und zukünftig eine Rolle für (Kunst-)Handwerk oder urbane Produktion spielen und kann Arbeit in der Mitte wieder sichtbar gemacht werden?

#UrbaneProduktion

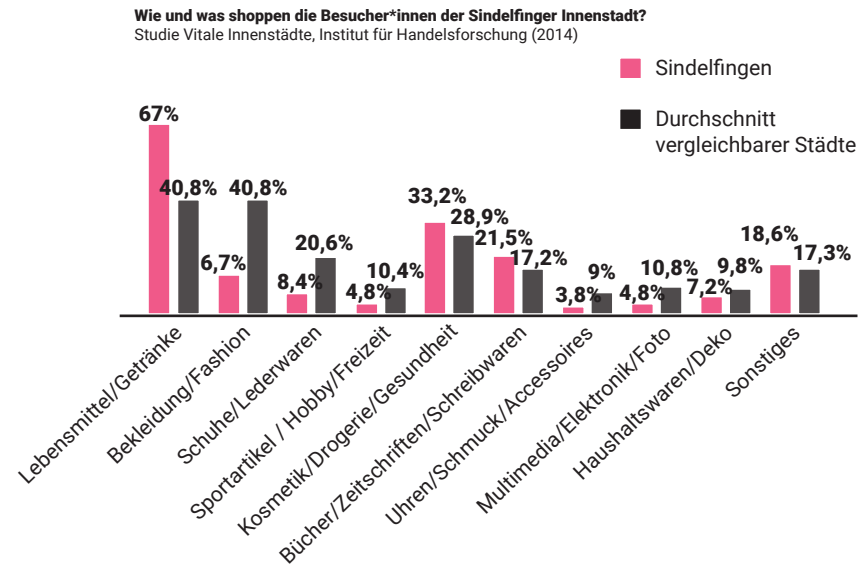
Handel und Versorgung

Sindelfingen zieht an! Für den regionalen Einzelhandel ist die Stadt ein wichtiges Zentrum. Der jährliche Umsatz des Einzelhandels (741 Mio. Euro) liegt deutlich über der in Sindelfingen selbst vorhandenen Kaufkraft (493 Mio. Euro). Ursächlich hierfür sind vor allem das Breuningerland und weitere großflächige Verbrauchermärkte im Sindelfinger Osten. Die Mitte dagegen ist eher ein Ort der Nahversorgung und weniger ein Ort für Stadtbummel und Shopping. Hier finden die Menschen vor allem Waren für den täglichen Bedarf, aber auch soziale Einrichtungen und Gesundheitsdienste. Warenssegmente wie Schuhe oder Elektroartikel werden hier kaum angeboten und moderne Shopping- und Gastrokonzepte sowie Freizeitangebote findet man eher vereinzelt. Der Erlebnischarakter der Mitte kann noch gestärkt werden. Wer genau hinschaut, entdeckt auch einzelne leer stehende Geschäfte. Hinzu kommen mit dem Sterncenter und dem DOMO zwei große Immobilien mit ganz eigenen Problemlagen. Andere Orte, wie der Wettbachplatz oder der Marktplatz, funktionieren an Markttagen gut und sind hoch frequentiert.



Angebot und Nachfrage

Im Rahmen einer umfassenden Studie zur Vitalität deutscher Innenstädte wurde abgefragt, welche Produkte in der Sindelfinger Innenstadt nachgefragt werden. So wird ein Rückschluss auf das Angebot in der Mitte möglich. Es wird deutlich, dass die Sindelfinger Mitte keine klassische Innenstadt mit „Shopping-Sortiment“ ist. Vielmehr bietet die Stadtmitte ein Sortiment für den täglichen Bedarf, wie beispielsweise im Bereich Lebensmittel/Getränke und Kosmetik/Drogerie/Gesundheit. Das klassische Shopping-Sortiment der Bekleidung/Fashion wird nur im geringen Maße angeboten und gekauft.



Gewerbemieten



Gewerbemieten in der Mitte (Stichprobenerhebung, Neuvermietung, keine Durchschnittswerte)
immonet.de / immo.region-stuttgart.de / immobilienscout24.de (Februar 2020, vor Corona-Krise)



Gewerbemietenspiegel 2017



Gewerbemietenspiegel Sindelfingen
IHK Region Stuttgart (2017)



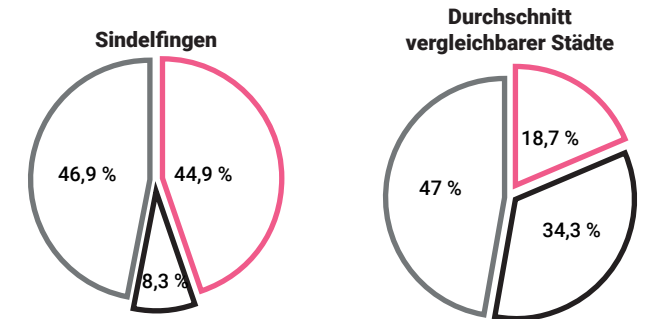
Eine Stichprobe zum Einzelhandels- und Gastronomieflächenangebot (Februar 2020, vor der Corona-Krise) deutet darauf hin, dass Gewerbemieten in den zentralen 1a-Lagen rund um den Marktplatz und die Altstadt am höchsten sind. Dies bestätigt auch der Gewerbemietenspiegel der IHK Stuttgart aus dem Jahr 2017. In den sonstigen Lagen, wie z.B. nördlich der Mitte am Bärles Eck, sind die Mietpreise teilweise deutlich niedriger. Die Stichproben-Analyse liefert Hinweise auf das Preisgefüge der Gewerbemieten in der Stadt, sie ist jedoch nicht repräsentativ. Auch der Gewerbemietenspiegel aus dem Jahr 2017 bietet nur erste Anhaltspunkte, da auch seine Datengrundlage nur grobe Aussagen zulässt. Im Vergleich mit benachbarten Städten in der Region, wie Böblingen oder Leonberg, sind die Gewerbemieten in Sindelfingen eher niedrig.

Insgesamt wird sichtbar, dass es in der Mitte ein großes Angebot an verfügbaren Einzelhandelsflächen gibt, insbesondere in den großen Einzelhandelsimmobilien wie z.B. dem Calwer Carrée und augenscheinlich auch im Stern-Center. Diese verursachen einen innerstädtischen Konkurrenz- und Preisdruck und lösen so eine Dynamik aus, die die Profilierung und Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels erschwert.

Einordnung der Innenstadt

Die Studie zur Vitalität deutscher Innenstädte aus dem Jahr 2014 zeigt deutlich, dass die Sindelfinger Innenstadt für einen Großteil der Bevölkerung eher der Deckung täglicher Bedarfe dient. Nur eine geringe Anzahl der Befragten sieht die Innenstadt als einen Ort, an dem sie ihre Freizeit verbringen oder einen Stadtbummel machen. In vergleichbaren Innenstädten ist es im Schnitt umgekehrt: dort nimmt die tägliche Versorgung eine deutlich untergeordnete Rolle ein, Freizeit und Stadtbummel haben einen höheren Stellenwert. Sindelfingen hat somit keine „klassische“ Innenstadt, die durch ihren Erlebnischarakter Menschen anzieht, sondern ist eher ein Ort der täglichen Versorgung. Eine besondere Rolle nimmt hierbei der Wochenmarkt ein, welcher auch über die Stadtgrenze hinaus bekannt ist.

- eher für die tägliche Versorgung
- eher für Freizeit und Stadtbummel
- sowohl als auch



Zweck des Besuchs der Innenstadt Studie Vitale Innenstädte Institut für Handelsforschung (2014)

Leerstand

Auch in der Sindelfinger Mitte finden sich leer stehende Gewerbeflächen. Dahinter stehen meist Gründe wie zum Beispiel Mietpreisvorstellungen der Eigentümer, die Bau-substanz der Gebäude oder nicht mehr zeitgemäße Raum-zuschnitte. Besonders erdgeschossige Ladenflächen sind betroffen. Räumlich ballen sich die Leerstände augenscheinlich vor allem im Norden der Altstadt (Wurmberg- und Ziegelstraße), doch auch im Rest der Mitte stehen punktuell einzelne Flächen leer.

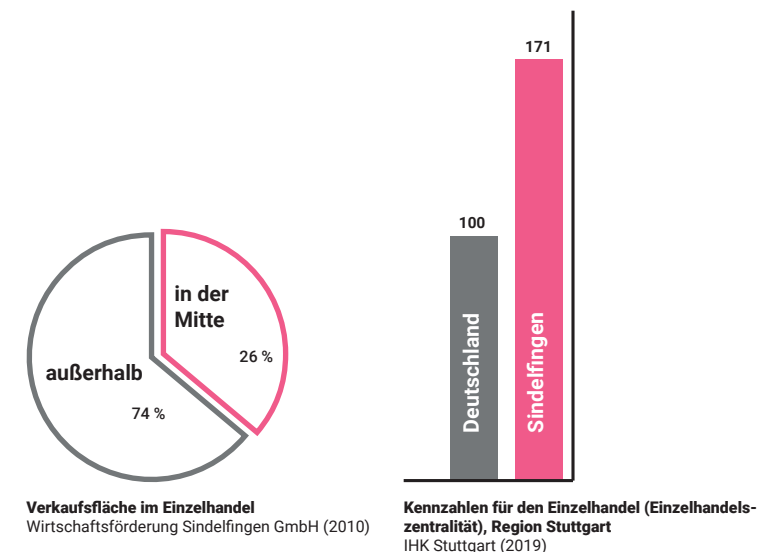


Stern-Center

Die zentrale Einzelhandelsimmobilie in der Sindelfinger Mitte ist das 1999 eröffnete inner-städtische Stern-Center. Es vereint rund 60 Shops mit rund 30.700 m² und ein Kino unter einem Dach. Doch auch das Stern-Center muss sich stetig neu behaupten, einzelne Geschäfte stehen leer. Die größte Immobilie der Mitte ist ein in sich geschlossener Baukörper mit nur wenigen Zugängen. Zudem schafft das Stern-Center es nur begrenzt mit der Konkurrenz (Breuningerland im Sindelfinger Osten) mitzuhalten. 2019 fand ein Eigentümerwechsel statt, ein Konzept zur Neuausrichtung befindet sich aktuell in der Entwicklung.

Einzelhandelszentralität und Verkaufsfläche

Sindelfingen hat eine hohe Einzelhandelszentralität. Diese Kennziffer zeigt das Verhältnis zwischen Kaufkraft und Umsatz. Die Zahl liegt in Sindelfingen deutlich über dem Durchschnittswert von 100. Das bedeutet, dass viele Menschen von außerhalb nach Sindelfingen kommen, um hier einzukaufen. Sie tun dies jedoch überwiegend nicht in der Mitte, sondern im Sindelfinger Osten, wo sich unter anderem das Breuningerland befindet. Auch ein Großteil der Verkaufsfläche liegt im Osten, lediglich 26% befinden sich in der Mitte.



Thesen

Handel und Versorgung

Die Angebotsvielfalt des Breuningerlands, der Stuttgarter Innenstadt und der Online-Handel bieten eine attraktive Alternative zum Einkauf in der Sindelfinger Mitte. Wie kann die Mitte ein eigenes Profil entwickeln und welchen Handel wird es in Zukunft dort geben?

#Einzelhandel

In vielen Teilen der Sindelfinger Mitte spielen Einzelhandel und andere öffentliche Nutzungen nur eine untergeordnete Rolle, es fällt ihnen zunehmend schwer, sich zu etablieren. Wie können mehr erdgeschossige und den heutigen Anforderungen entsprechende Flächen aktiviert oder geschaffen werden?

#Erdgeschosse

Der Wochenmarkt ist ein beliebter Versorgungsstandort und Treffpunkt in der Sindelfinger Mitte, der Leute jenseits der Stadtgrenze anzieht. Wie kann er in Zukunft gesichert und erfolgreich weiter entwickelt werden?

#Wochenmarkt

Einkaufen allein lockt kaum noch Besucher*innen, an. Es braucht Erlebnischarakter. Warum kommen die Menschen in Zukunft in die Mitte und welche Einkaufserlebnisse bietet sie den verschiedenen Zielgruppen?

#Erlebnischarakter

Die Sindelfinger Mitte ist ein Ort für Nahversorgung, Dienstleistungen sowie soziale und ärztliche Versorgung. Welche Angebote fehlen und wie kann die Versorgung gestärkt und erhalten werden?

#Versorgung

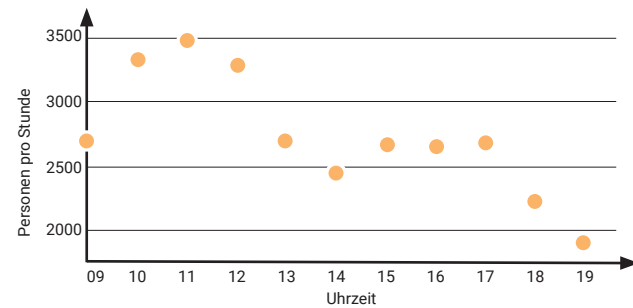
Gemeinschaft und Teilhabe

Die Sindelfinger Mitte ist beschaulich. An vielen Ecken versprüht sie Kleinstadtcharme und Nähe. Man kennt sich. Für das Zentrum einer 65.000-Einwohner-Stadt finden sich nur wenige Orte mit urbaner Atmosphäre, die wuseliges Treiben oder überraschende Erlebnisse mit sich bringen. Am Vormittag ist die Mitte am aktivsten; abends und vor allem nachts ist die Stadt sehr ruhig, es gibt zwar einige gastronomische Angebote, Clubs oder Bars für jüngere Menschen findet man in der Sindelfinger Mitte jedoch nur wenige. Wichtiger Treffpunkt der Stadtgesellschaft und somit Ort mit hoher Frequenz ist der Marktplatz. Hier finden viele Veranstaltungen wie das internationale Straßenfest, der Wochenmarkt, aber auch Demonstrationen statt. Die gute Stube mit Gastronomie und Altstadtcharme ist der Wettbachplatz. Sindelfingen hat viele funktionierende Gemeinschaftsorte und ein aktives Vereinswesen, doch die Vielfalt der Stadt und ihrer Bürger*innen sind in der Mitte nur begrenzt sichtbar.

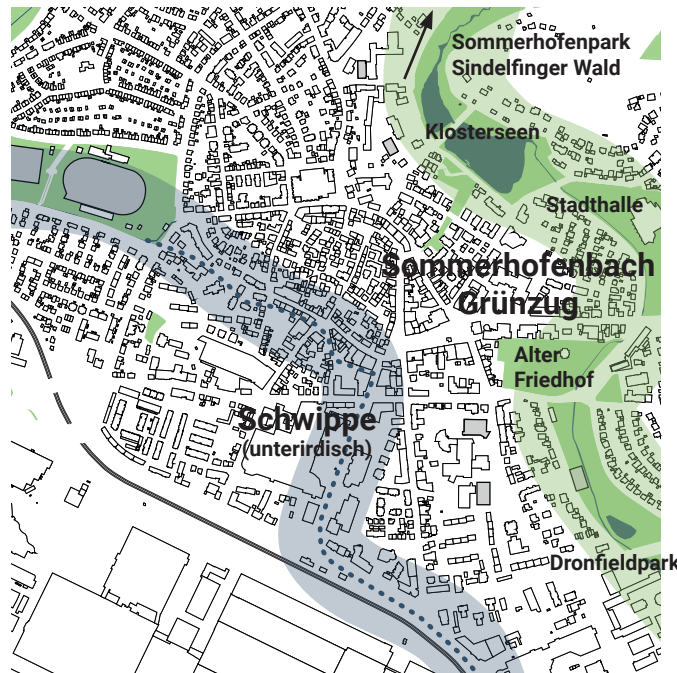


Besucher*innenfrequenzen

Besucherfrequenzen der Innenstadt Sindelfingen Datengrundlage: Passanten-zählung Sindelfingen (Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH, Juli 2020)



Die Darstellung berücksichtigt die Summe aller Passant*innen (Tagesdurchschnitt von Mittwoch bis Samstag) zwischen 9 und 19 Uhr in der Stadtmitte. Die höchsten Zahlen werden zwischen 10:00 und 11:00 Uhr erzielt, besonders ältere Menschen frequentieren die Mitte um diese Zeit. Ab Mittag geht die Zahl der Besucher*innen zurück. Da am Nachmittag in der Regel eher jüngere Menschen unterwegs sind und der Frequenzabfall nach dem Mittag nicht kompensiert wird, kann ein Indiz dafür sein, dass die Mitte für jüngere Menschen wenig attraktiv ist.

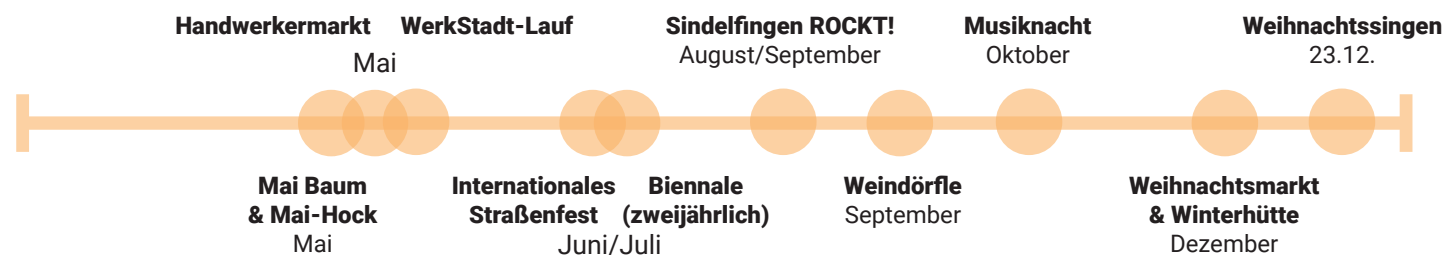


Freiraum

Die Topografie der Sindelfinger Mitte ist geprägt durch das zum Sindelfinger Wald hin ansteigende Gelände. Eine große Qualität ist, dass von vielen Quartieren auf kurzem Weg attraktive Grünflächen zu erreichen sind. Im Osten umrundet der Grünzug entlang des Sommerhofenbachs das Stadtzentrum. Vom Goldbachgrünzug im Süden ermöglicht er fast durchgängig grüne Wegeverbindungen über den Dronfeldpark, den alten Friedhof, entlang der Klosterseen, durch den Sommerhofenpark bis in die ausgedehnten Wälder nördlich der Stadt. Jenseits dieser zentralen grünen Achse mit teils hochwertigen Grünräumen ist der Freiraum in der Sindelfinger Mitte eher von urbanen oder altstädtischen Plätzen geprägt, die meist flächig versiegelt sind und über wenig Grünanteil verfügen. Ein weiteres prägendes naturräumliches Element ist die Schippe. Heute vollständig verdolt, verläuft sie im Herzen der Stadt unter dem Wettbachplatz und der Mercedesstraße hindurch.

Veranstaltungen

Übers Jahr finden in der Sindelfinger Mitte etliche Veranstaltungen statt. Besonders das internationale Straßenfest ist weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Neben den hier aufgeführten traditionsreichen und beliebten Events wie Sindelfingen ROCKT!, dem Weindörfle oder dem Weihnachtssingen gibt es viele weitere kleinere Veranstaltungen wie lange Einkaufsabende mit Musik, Kultur und Gastronomie, Ess-Festle, besondere Themenmärkte oder saisonale Einkaufsaktionen. Ein neuer Treffpunkt und Veranstaltungsort direkt in der Mitte ist der „Grüne Platz“ auf dem ehemaligen Volksbank-Gelände.



Ein Besuch in der Sindelfinger Mitte

Im Schnitt sind die Besucher*innen der Sindelfinger Mitte 51,1 Jahre und damit im Vergleich zu ähnlich großen Städten verhältnismäßig alt. Sie halten sich eher kurz in der Innenstadt auf und kommen meist zum täglichen Einkauf oder wohnen hier. Zum Shoppen oder um etwas zu erleben sind sie selten in der Mitte. Überdurchschnittlich viele Besucher*innen sind alleine unterwegs. Die meisten kommen aus Sindelfingen, nur wenige kommen aus dem Umland. Im Vergleich zu ähnlich großen Städten fühlen sich die Menschen in der Sindelfinger Mitte sicher und schätzen das gastronomische Angebot. Den Erlebnischarakter der Mitte bewerten sie eher negativ und wünschen sich mehr Angebotsvielfalt.

Datengrundlage:
Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH; Passantenfrequenzmessungen; 2012-2018, Institut für Handelsforschung; Vitale Innenstädte; 2014

Thesen

Gemeinschaft und Teilhabe

Die Mitte hat für jüngere Menschen wenig zu bieten. Braucht es neue Gemeinschaftsorte für junge Leute?

#JungeLeute

Sindelfingen hat ein starkes gesellschaftliches Leben und eine vielfältige Vereinslandschaft. Wie kann es gelingen gemeinschaftliche und private Akteure aktiv bei der Belebung und Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Räume in der Mitte einzubinden?

#Kümmerer

Die Menschen sehnen sich nach einer lebendigen Stadtmitte, zugleich klagen Anwohner*innen über Lärm. Welche Events verträgt die Mitte?

#Veranstaltungen

Möglichkeiten für Sport und Spiel sind in der Sindelfinger Mitte nur begrenzt vorhanden. Wie kann es gelingen, für verschiedenste Zielgruppen Bewegungsangebote zu schaffen?

#SpielUndSport

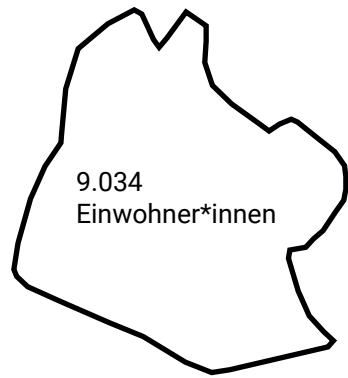
Wohnen

Während in vielen deutschen Innenstädten die klassische Wohnnutzung in den letzten Jahrzehnten schrittweise verdrängt wurde, ist das Wohnen in der Stadtmitte Sindelfingens nach wie vor gelebter Alltag. Die Mitte ist ein eigenständiges Wohnquartier mit Geschichte und Charakter. Die hohen innerstädtischen Mieten zeigen, dass das Wohnquartier „Mitte“ ein Wohnstandort mit besonderer Qualität ist. Im Vergleich mit anderen Städten fehlt es der Mitte jedoch an urbanem Charakter. Die bauliche Dichte ist für eine Innenstadt recht gering. Zugleich gibt es durch den prognostizierten Bevölkerungszuwachs einen enormen Druck auf den Wohnungsmarkt. Kann die Mitte hier Entlastung schaffen? Welchen Beitrag kann und soll die Stadtmitte im Rahmen der Deckung des Wohnraumbedarfes zukünftig leisten?



Bevölkerungsdichte

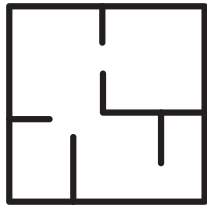
Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle 2020



Die ca 1 km² große Stadtmitte ist das am dichtesten besiedelte Quartier im Stadtgebiet. Insgesamt wohnen hier ca. 14% der Gesamtbevölkerung Sindelfingens, ein im Vergleich zu anderen Städten relativ hoher Wert. Anders als zum Beispiel im doppelt so großen Offenbach, wo nur ca. 2.000 Menschen in der klassischen Einkaufscity leben, ist Sindelfingens Mitte ein bedeutendes Wohnquartier geblieben.

Wohnungsgrößen

Datengrundlage: Zensus 2011



Wohnungen im Größensegment zwischen 80 bis 119 qm machen den größten Anteil (37%) in Sindelfingen aus. Kleinere Wohnungen unter 40 qm machen gemessen am Gesamtbestand der Wohnungen nur einen geringen Prozentsatz aus. In der Stadtmitte stellen Einpersonenhaushalte die größte Gruppe der Haushalte in Sindelfingen dar, womit hier das Nachfragepotenzial nach kleineren Wohnungen deutlich größer als im Vergleich zur Gesamtstadt ist. Zusätzlich ist die Stadtmitte Anlauf- und Ankunftspunkt für jüngere Generationen, ca. 15% der innerstädtischen Bevölkerung ist zwischen 18-29 Jahren alt. Sie wiederum stellen andere Ansprüche an ihren Wohnraum als Familien.

Bebauungsdichte



Kartengrundlage openstreetmap



200m 400m

Die Sindelfinger Mitte hat eine relativ geringe Bebauungsdichte im Vergleich zu anderen Zentren ähnlicher Größenordnung. Die typisch dichten Blockrandstrukturen, die andernorts oft eine Stadtmitte kennzeichnen und erkennen lassen, fehlen in Sindelfingen fast gänzlich. Die innerstädtischen Strukturen und Dichten von Sindelfingen lassen, außer punktuell in der Mercedesstraße, wenig urbane Strukturen erkennen. Geprägt wird das Stadtbild vor allem durch solitär stehende Mehrfamilienhäuser, Zeilenbauten, die Altstadt und besondere Solitärbauten.

Wohnraumbedarfe



Die Bevölkerung in Sindelfingen steigt (siehe Seite 6). Der zunehmende Bevölkerungsdruck macht die Schaffung neuen Wohnraums notwendig. Die zahlreichen Wohnbauvorhaben zeigen, dass die Stadtmitte eine wichtige Rolle in der Schaffung neuen Wohnraums einnimmt.

Mietpreisniveau

Datengrundlage: qualifizierter Mietpreisspiegel Stadt Sindelfingen und Stadt Böblingen 2020

Im Jahre 2020 wurde für die Städte Sindelfingen und Böblingen ein gemeinsamer qualifizierter Mietpreisspiegel erstellt. Dieser zeigt, dass in den Altbaubeständen bis 1948 die Mieten zwischen 6,66€/qm und 7,70€/qm liegen. Bei Gebäuden der Nachkriegszeit und Nachkriegsmoderne bis 1994 liegen die Mieten zwischen 7,50 - 9,88€/qm. Die Preisspanne im Neubau von 1995 - 2019 liegt zwischen 8,75 und 11,26€/qm.

Der qualifizierte Mietpreisspiegel zeigt Basiswerte zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf. Die aufgezeigten Werte berücksichtigten noch keine Zu-

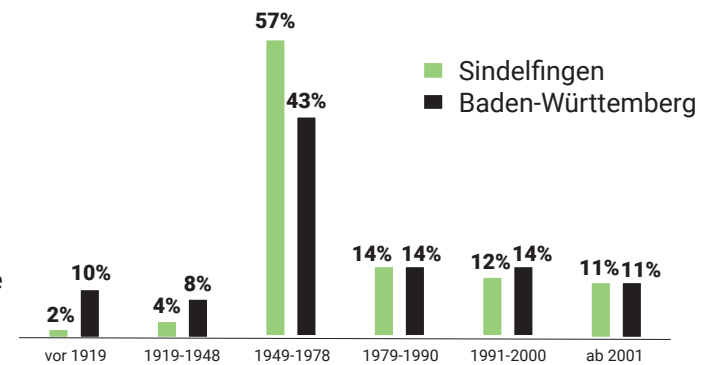
Wohnungsbestand

Datengrundlage: Statistisches Landesamt, Zensus 2011

67% aller Wohnungen befinden sich in Sindelfingen im Mehrfamilienhausbestand. 29% im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Ein Großteil des Wohnungsbestandes wurde zwischen 1949 und 1978 als Reaktion auf das starke Bevölkerungswachstum nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet. Die Bestände aus diesen Jahren weisen generell einen hohen Sanierungsstau auf. Der Wohnungsbestand in der Altstadt hat dagegen tendenziell ein noch älteres Baualter. In den letzten Jahren gab es bereits punktuelle Sanierungen, insbesondere im Altstadtbereich. Mit dem Feger-Quartier wurden 57 Neubauwohnungen in einem gemischt genutzten Komplex mit Gewerbe und Einzelhandel fertiggestellt. In direkter Nachbarschaft wurde das City Quartier mit 73 Wohnungen errichtet. In Sindelfingens Mitte gibt es verschiedene innerstädtische Flächen, die perspektivisch entwickelt werden sollen (siehe vorherige Seite). Die Innenstadt spielt somit eine wichtige Rolle in der zukünftigen Wohnraumentwicklung der Stadt.

und Abschläge für besondere, nicht standardgemäße Wohnwertmerkmale. Diese werden im zweiten Schritt zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete hinzugezogen. Hier zeigt sich, dass die Innenstadt als einziges Lagemerkmal als preissteigerndes Kriterium herangezogen wird. Dies spricht für die Innenstadt als besonderes Wohnquartier mit entsprechenden hochpreisigen Mieten.

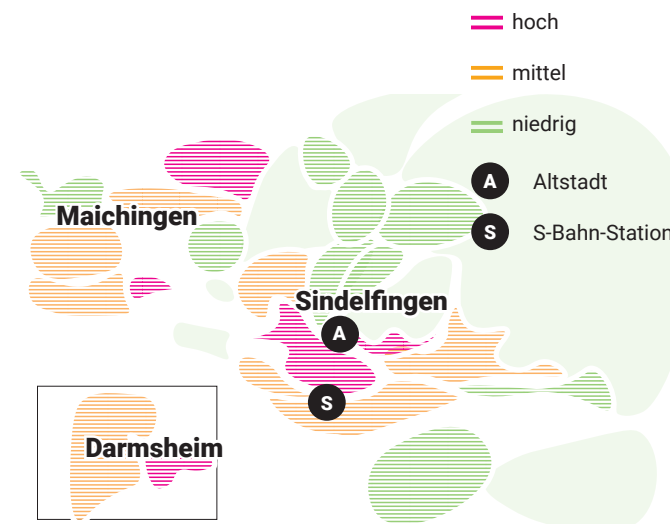
Einen direkten Vergleich mit anderen Städten in der Region lässt der Mietenspiegel nicht zu, durch Lage und Anbindung sind Sindelfingen und Böblingen jedoch attraktive Wohnstandorte in der Region Stuttgart, was sich auch in den Bedarfsprognosen widerspiegelt.



Wohnungsbestandsziffern nach Baujahr
Datengrundlage: Wohnraumbedarfsprognose Gewos 2019

Wohnlagen

Mietniveau in Sindelfingen gemittelt nach Lagen
Eigene Darstellung - Datengrundlage: Homeday.de & Capital.de



Innerhalb der Kernstadt ist die Stadtmitte der Wohnort mit den durchschnittlich höchsten Mieten in Sindelfingen. Die Miethöhe nimmt mit zunehmender Entfernung zum Zentrum ab. Dies spricht für die Qualität und die Beliebtheit des Wohnstandortes Stadtmitte. Einzelne hochpreisige Wohnlagen finden sich auch am nördlichen Stadtrand und in Maichingen. Aufgrund von fehlenden Datengrundlagen wurde auf die Daten von Homeday.de und von Capital.de zurückgegriffen, die mit Hilfe von Logarithmen Daten aus über 350 öffentlich zugänglichen Datenquellen, unter anderem etablierte Immobilienportale wie Immobilienscout, ImmoWelt und Immonet nutzen. Die Daten liefern somit einen ersten Ansatzpunkt zur Bewertung von unterschiedlichen Wohnlagen in der Stadt Sindelfingen sind aber weniger genau als die Daten des qualifizierten Mietpreisspiegels.

Thesen

Wohnen

Die Sindelfinger Mitte bietet viel Wohnraum und hat an vielen Orten eher den Charakter eines beschaulichen Wohnquartiers. Braucht die Sindelfinger Mitte mehr Urbanität und Dichte?

#Urbanität&Dichte

Die Sindelfinger Mitte ist ein Anlauf- und Ankunftspunkt für viele unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Ist die Innenstadt ein Ort für „temporäres Wohnen“?

#Ankommen

Die Bevölkerung der Mitte ist international, divers und eher jung. Bildet der Wohnraum in der Mitte diese Vielfalt ausreichend ab und welchen Wohnraum braucht es für die Zukunft?

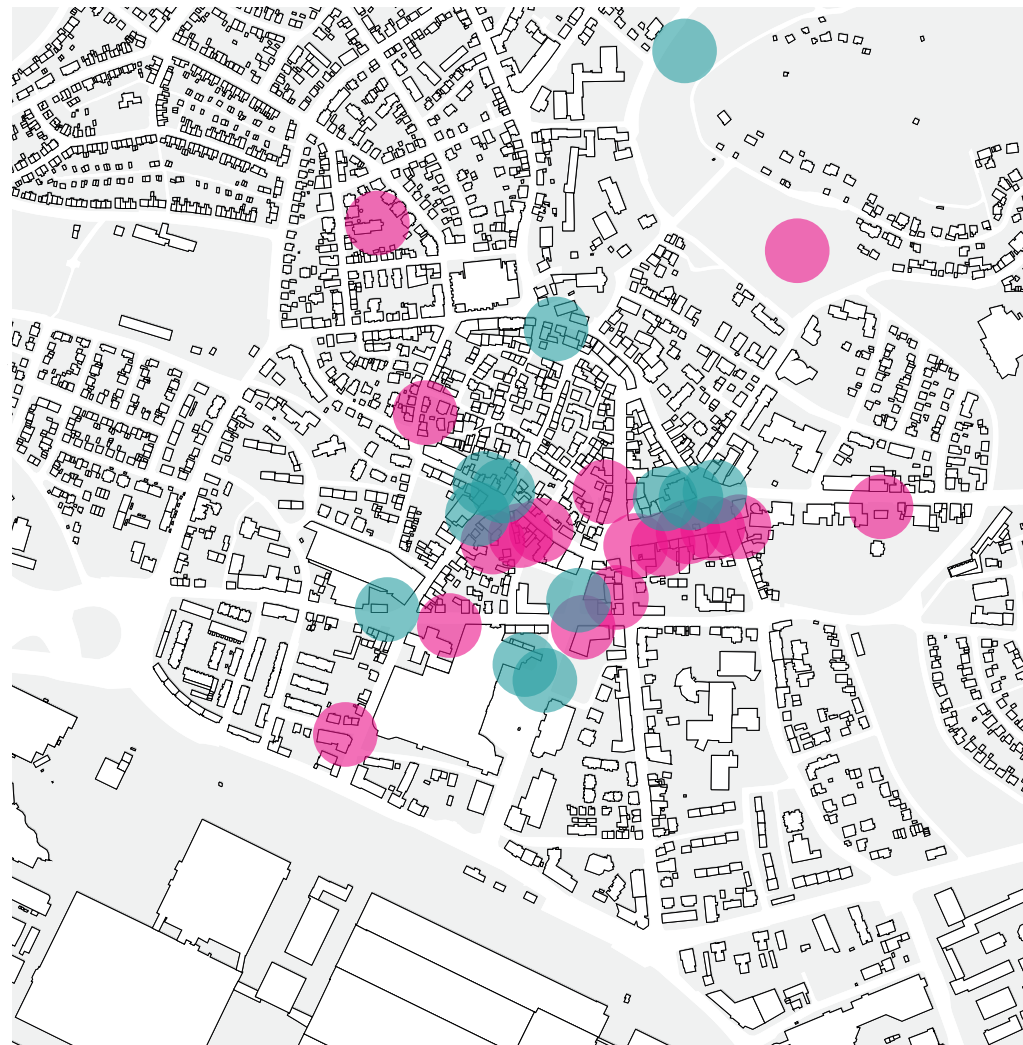
#Wohnraumbedarfe

Identifikation und Repräsentation

Die historische Mitte einer europäischen Stadt ist auch immer ein wichtiger Ort der Identifikation und Repräsentation. Hier ist Sindelfingen keine Ausnahme. Die Altstadt ist mit ihren zahlreichen historischen Gebäuden, Denkmälern und ihrer Fachwerkarchitektur ein emotionaler Ort und Imagerträger. Zur lokalen Identifikation trägt auch das breite soziale Netzwerk an Vereinen und Institutionen bei, das in Sindelfingen gut ausgeprägt ist, jedoch in der Stadtmitte nicht prominent in Erscheinung tritt. Heute nutzen viele Vereine die Räume in der alten AOK am Rand der Mitte. Mit der Neubebauung des Post-/VoBa-Areals wird jedoch ein neues Kultur- und Bürgerzentrum entstehen, welches das Potenzial hat, zu einem modernen Wahrzeichen der Stadt zu werden und das Vereinsleben ins Herz der Stadt zu holen. Noch ist Sindelfingens Stadtmitte keine Mitte für alle. Insbesondere für die jüngeren Bevölkerungsgruppen bietet die Mitte zu wenig Angebote, Möglichkeiten und Orte der Identifikation.



Lieblingsorte



Kulturmeile

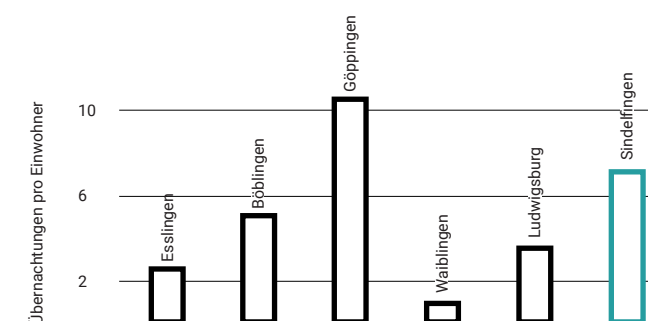
Die Kulturmeile gegenüber dem Rathaus bildet das Herz des kulturellen Lebens in Sindelfingen. Mit der städtischen Galerie sowie der Stadtbibliothek und dem Theaterkeller finden sich hier die wichtigsten kulturellen Institutionen räumlich nah beieinander. Das Jugendcafé 8er im Oktogon der Galerie neben der Stadtbibliothek wird von Jugendlichen gut angenommen und ist so in den letzten Jahren zu einem wichtigen Ort für junge Menschen in Sindelfingen geworden. Auch die Bibliothek wird von jüngeren Besucher*innen gut frequentiert, was teilweise zu Nutzungskonflikten mit anderen Nutzergruppen führt. Abseits der Kulturmeile sind das Stift mit der Martinskirche sowie die Stadthalle wichtige Kultur- und Veranstaltungsorte.

Lokale Kulturszene

Sindelfingen hat viele lokale Ensembles, die für ein reges kulturelles Leben sorgen. Orchestervereinigung, Kammerorchester und die Ensembles der Musikschule spielen zum Beispiel in der Stadthalle, das Martinskantorat musiziert rund um die Martinskirche und der Theaterkeller wird von mehreren Theatergruppen bespielt. Die Philosophie der Kulturförderung ist, gezielt auf die heimischen Ensembles zu setzen. Anstatt Auftritte großer Stars einzukaufen, werden vorrangig die Sindelfinger Gruppen, beispielsweise mit professionellen Dirigenten oder Regisseurinnen, unterstützt und so zu hohen Leistungen gebracht. Mit Erfolg: Erfahrungsgemäß sind die Auftritte der lokalen Ensembles oft besser besucht als die eingekauften Gruppen.

Übernachtungen

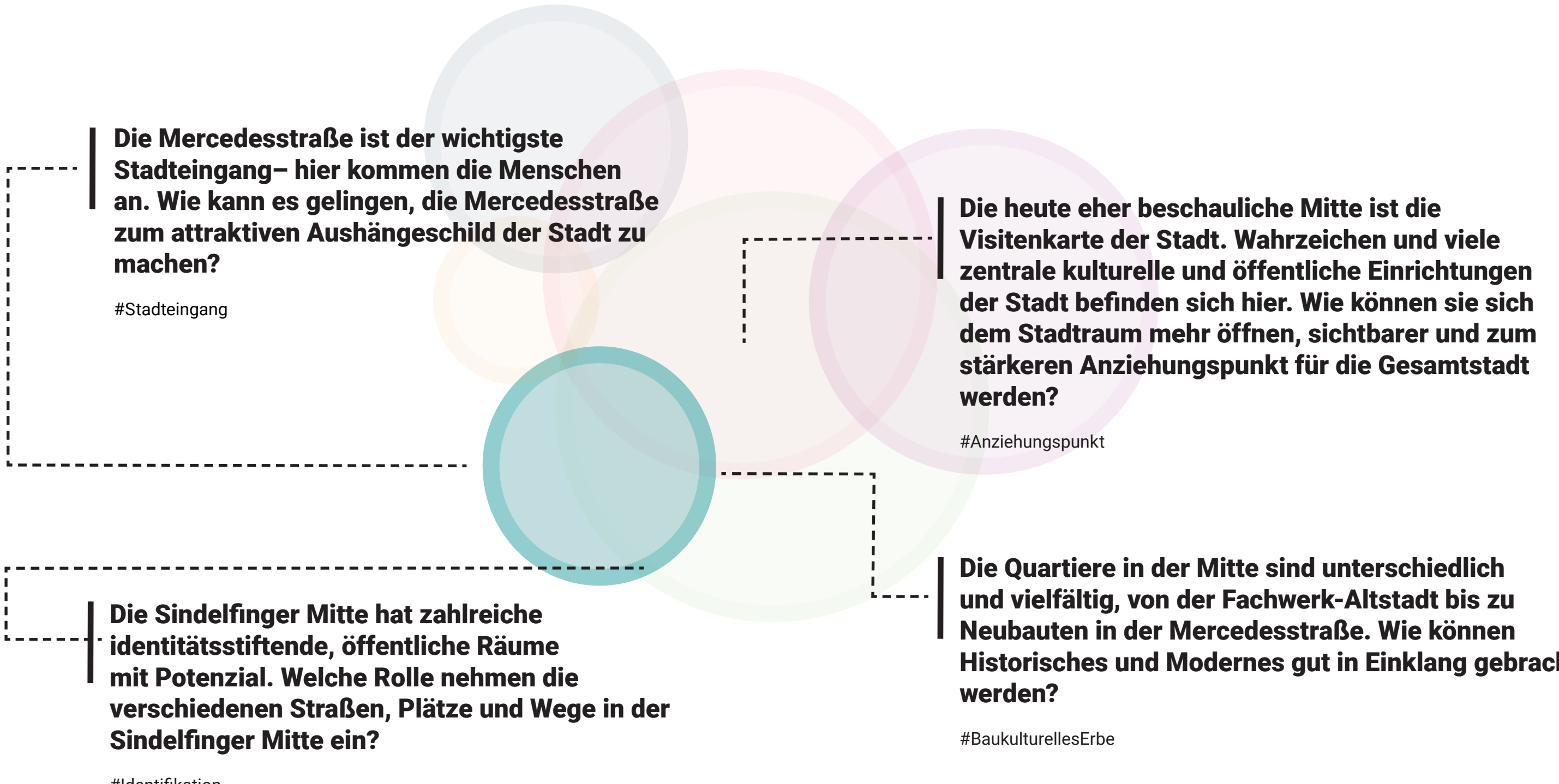
Übernachtungen pro Einwohner in der Region Stuttgart Eigene Berechnung - Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2018)



Sindelfingen ist in der Region Stuttgart im Vergleich zu den Städten Esslingen, Böblingen, Göppingen, Waiblingen und Ludwigsburg die Stadt mit den zweitmeisten Übernachtungen pro Einwohner*in. Viele Beherbergungsbetriebe sind in der Stadtmitt Sindelfingens ansässig, was wiederum für den repräsentativen Charakter der Mitte spricht. Städtetourismus, Sightseeing und Erholungsurlaub spielen jedoch kaum eine Rolle - Sindelfingens Gäste sind vor allem Geschäftsreisende, auch die international agierende Daimler AG trägt hierzu bei.

Thesen

Identifikation und Repräsentation



Die Mercedesstraße ist der wichtigste Stadteingang– hier kommen die Menschen an. Wie kann es gelingen, die Mercedesstraße zum attraktiven Aushängeschild der Stadt zu machen?

#Stadteingang

Die heute eher beschauliche Mitte ist die Visitenkarte der Stadt. Wahrzeichen und viele zentrale kulturelle und öffentliche Einrichtungen der Stadt befinden sich hier. Wie können sie sich dem Stadtraum mehr öffnen, sichtbarer und zum stärkeren Anziehungspunkt für die Gesamtstadt werden?

#Anziehungspunkt

Die Sindelfinger Mitte hat zahlreiche identitätsstiftende, öffentliche Räume mit Potenzial. Welche Rolle nehmen die verschiedenen Straßen, Plätze und Wege in der Sindelfinger Mitte ein?

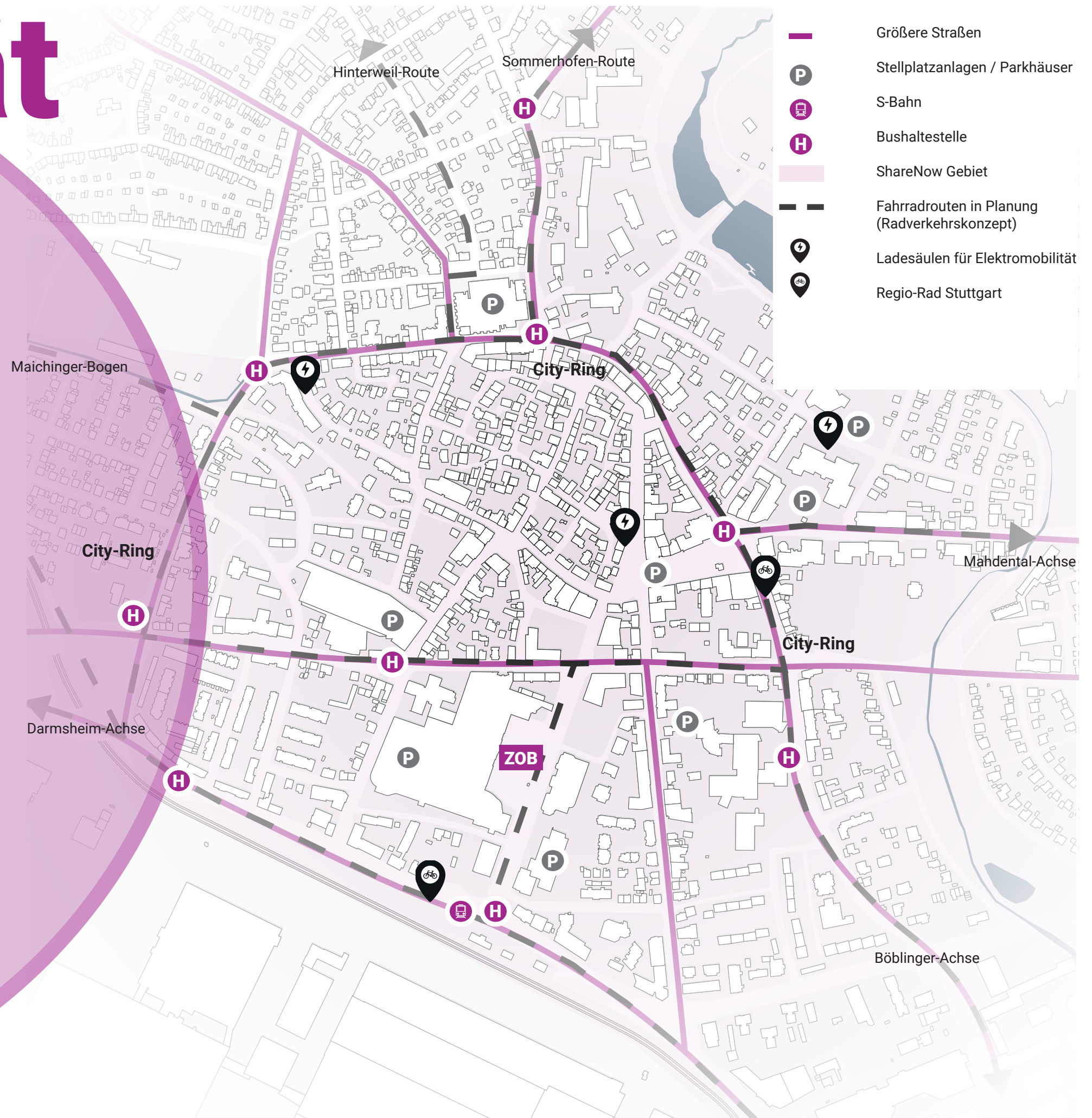
#Identifikation

Die Quartiere in der Mitte sind unterschiedlich und vielfältig, von der Fachwerk-Altstadt bis zu Neubauten in der Mercedesstraße. Wie können Historisches und Modernes gut in Einklang gebracht werden?

#BaukulturellesErbe

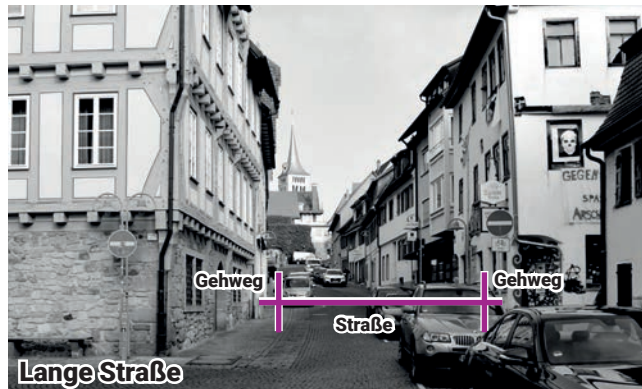
Mobilität

Sindelfingen liegt mitten in der prosperierenden Region Stuttgart und ist mittels verschiedener Verkehrsträger regional und überregional gut vernetzt. Die Stadtmitte ist ein Ort des Ankommens und Abreisens, zentraler Treffpunkt und Mobilitäts-Hub zugleich. Hiervon zeugen die im Vergleich zur Gesamtstadt relativ junge Bevölkerung sowie der hohe Anteil an Ausländer*innen in der Mitte. Sindelfingen kommen die kurzen Distanzen innerhalb der Stadt zugute. Vieles ist fußläufig erreichbar, Fortbewegung auch ohne persönliches Auto ist möglich. Trotzdem wird auch die Stadtmitte vom Automobil dominiert. Selbst in den engen Gassen der Altstadt wird der Straßenraum vom ruhenden Verkehr beherrscht, denn viele der kleinen Plätze sind zugeparkt, Fuß- und Radverkehr wird wenig Platz eingeräumt.



Nutzungskonflikte im öffentlichen Raum

Situationen in der Altstadt
Eigene Darstellung



Ein Blick auf den öffentlichen Raum, die Straßen, Wege und Plätze in der Altstadt offenbart Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungsansprüchen. Partiiell wird dem ruhenden Verkehr Vorrang vor dem Fußverkehr gegeben. Die Gehwege sind teilweise sehr schmal und für mobilitätseingeschränkte Personen problematisch. Viele der kleinen Plätze sind zugeparkt und nicht mehr als öffentlicher Platz nutzbar.

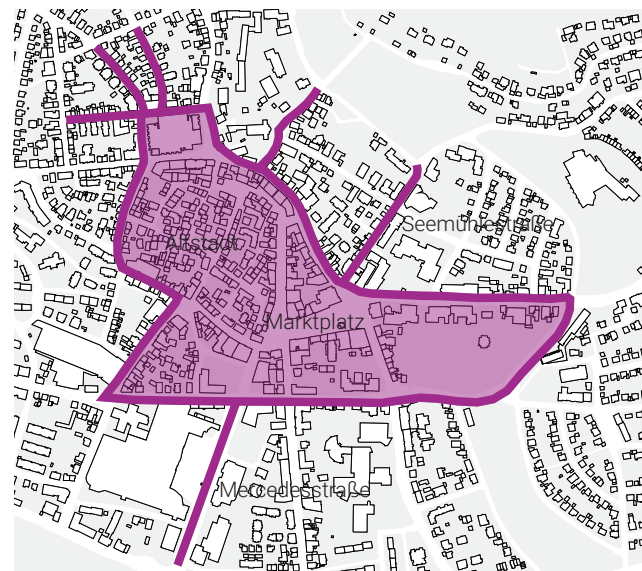
New Mobility



Sindelfingen steht mit Blick auf neue Mobilitätsformen gut da. Das Geschäftsgebiet des Car-Sharing-Anbieters Sharenow (car2go) umfasst weite Teile der Innenstadt bis hin zum Breuningerland. Geschäftsgebiete dieses Anbieters sind in der Regel vor allem in großen Metropolen zu finden, in kleineren Städten eher selten. Zusätzlich bietet der Sharinganbieter Stadtmobil stellplatzgebundene Fahrzeuge zum Sharing an. Innerhalb des Stadtgebiets finden sich 17 Standorte mit einer oder mehr Lademöglichkeiten für E-Autos. Auch im Bereich Bike-Sharing gibt es ein regionales Angebot an Ausleihstationen. Die Standorte des RegioRads (Deutsche Bahn) befinden sich u. a. am S-Bahnhof Sindelfingen, in der Stadtmitte, in Spitzholz, beim Breuningerland sowie an der S-Bahnstation Goldberg. Darüber hinaus wurde im Mai 2020 ein Radverkehrskonzept beschlossen. Im Radverkehrskonzept sind insgesamt zehn Hauptradrouten (R1 bis R10) definiert. Die Hauptradroute R1 „City-Ring“ soll eine durchgehende Radführung entlang des Stadtrings ermöglichen. Von der Hauptradroute R1 gehen die weiteren Hauptradrouten strahlenförmig ins gesamte Stadtgebiet. Die Umsetzung des Konzepts erfolgt stufenweise im kommenden Jahrzehnt.

Parkraum

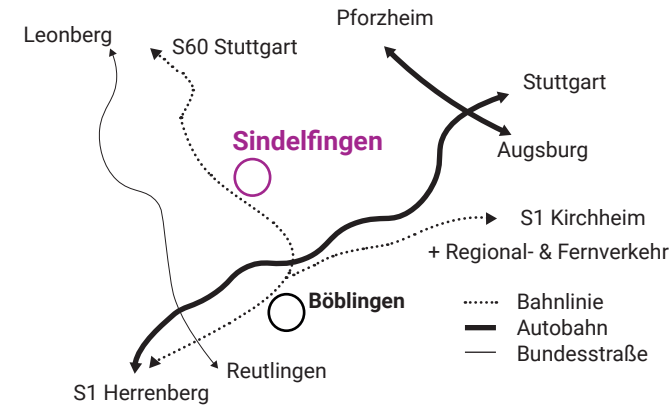
Grundsätzlich ist die Sindelfinger Mitte gut mit dem Auto erreichbar und ausreichend mit Parkplätzen für Besucher*innen versorgt, z.B. durch die Tiefgarage Marktplatz (TGM). Die zentralen Bereiche der Mitte fallen in die Parkgebührenzone I, hier gelten Gebühren von 0,20€ je angefangene 15 Minuten. Die restliche Stadt fällt unter die wesentlich günstigere Parkgebührenzone II. In den Innenbereichen der Bebauung gibt es darüber hinaus Möglichkeiten des Anwohnerparkens. Die Vielzahl der verschiedenen Regelungen sorgt teilweise für Unübersichtlichkeit. Eine Herausforderung, insbesondere in der Altstadt ist, dass öffentlicher und privater Raum nicht klar voneinander abgegrenzt sind.



Umfgriff der Parkgebührenzone I
Eigene Darstellung, Datengrundlage Stadt Sindelfingen (Stand 2020)

Anbindung

Regionales Verkehrsnetz Sindelfingen
Eigene Darstellung



Sindelfingen ist sehr gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Mit der S-Bahn ist eine schnelle Verbindung nach Stuttgart mit Umstieg in Böblingen sichergestellt (ca. 30min). Zudem ist Sindelfingen über Böblingen an den Regional- und Fernverkehr der Bahn angebunden

Kurze Wege

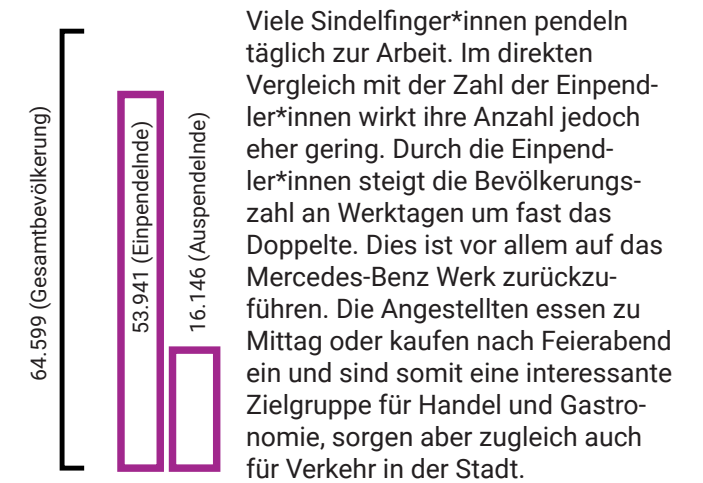
Fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt (ca. 10min)
Eigene Darstellung



Sindelfingen hat das Potenzial für eine Stadt der kurzen Wege. Alle Orte innerhalb des Stadtzentrums sind fußläufig innerhalb von ca. 10 Minuten zu erreichen. Mit dem Fahrrad oder dem Bus sind von der Mitte aus auch weiter außen liegende Stadtteile und die Ortsteile nur ca. 20 Minuten entfernt.

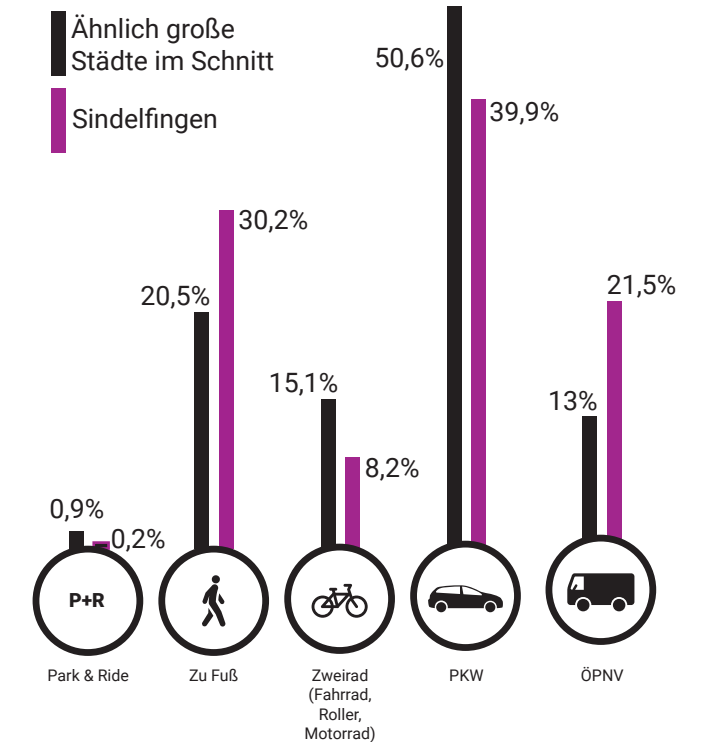
Pendelströmungen

Pendlerzahlen gemessen an der Gesamtbevölkerung.
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit 2019



Modal Split

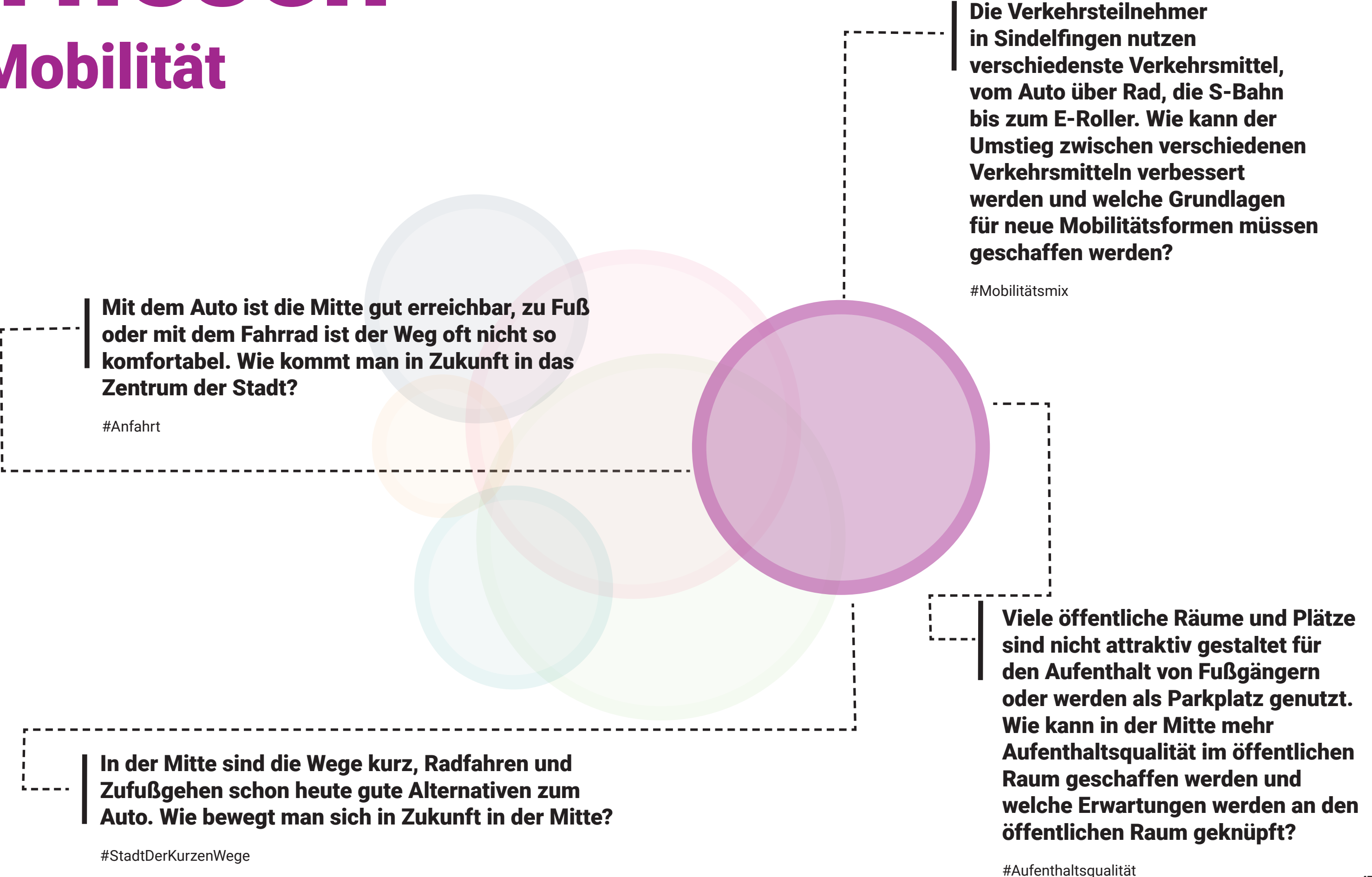
Verkehrsmittelnutzung zum Besuch der Innenstadt
Datengrundlage: Studie Vitale Innenstädte 2014



Der Modal Split zeigt die Verteilung der zurückgelegten Wege auf verschiedene Verkehrsträger. Die Umfrage „Vitale Innenstädte“ ergab, dass im Vergleich mit anderen Städten ähnlicher Größe viele Besucher*innen mit dem ÖPNV oder zu Fuß in die Innenstadt kommen. Trotz kurzer Distanzen und der Tatsache, dass 66% der Befragten direkt in Sindelfingen wohnen, kommen die meisten Besucher*innen mit dem privaten PKW. Das Fahrrad oder Park + Ride Angebote werden vergleichsweise wenig genutzt.

Thesen

Mobilität

The diagram features a central cluster of overlapping circles in various colors: light blue, light pink, light orange, light green, and a prominent purple circle on the right. Dashed lines connect four text boxes to these circles. The top-left box connects to the light blue circle, the top-right box to the purple circle, the bottom-left box to the light green circle, and the bottom-right box to the light pink circle.

Mit dem Auto ist die Mitte gut erreichbar, zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist der Weg oft nicht so komfortabel. Wie kommt man in Zukunft in das Zentrum der Stadt?

#Anfahrt

Die Verkehrsteilnehmer in Sindelfingen nutzen verschiedenste Verkehrsmittel, vom Auto über Rad, die S-Bahn bis zum E-Roller. Wie kann der Umstieg zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln verbessert werden und welche Grundlagen für neue Mobilitätsformen müssen geschaffen werden?

#Mobilitätsmix

In der Mitte sind die Wege kurz, Radfahren und Zufußgehen schon heute gute Alternativen zum Auto. Wie bewegt man sich in Zukunft in der Mitte?

#StadtDerKurzenWege

Viele öffentliche Räume und Plätze sind nicht attraktiv gestaltet für den Aufenthalt von Fußgängern oder werden als Parkplatz genutzt. Wie kann in der Mitte mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschaffen werden und welche Erwartungen werden an den öffentlichen Raum geknüpft?

#Aufenthaltsqualität

Querschnittsthemen

Allgemeine Thesen

Viele Themen sind säulenübergreifend von großer Relevanz für die Sindelfinger Mitte. So betrifft zum Beispiel der Klimawandel keine Säule exklusiv – im Gegenteil hier sind alle Säulen gefordert, Klimaanpassung zu betreiben. Durch klimatische Veränderungen treten Extremwetterereignisse wie Starkregen oder Hitzeinseln in Städten häufiger auf, auch die Sindelfinger Innenstadt muss sich auf diese Veränderungen einstellen. Ebenso hat die Digitalisierung Einfluss auf alle Lebensbereiche. Die Entwicklung und Nutzung digitaler Technologien wird nach und nach Einzug in Sindelfingen erhalten. Für die Mitte stellt sich die Frage, in welchen Bereichen sie als Ort für Pilotprojekte voran gehen kann.

Dass die Mitte eine sehr internationale Bevölkerung hat, diese Internationalität jedoch im öffentlichen Raum wenig sichtbar ist, ist ebenfalls ein säulenübergreifender Aspekt.

Außerdem wird deutlich, dass die Sindelfinger Mitte starke Events zu bieten hat, im Alltag jedoch häufig wenig los ist. Diese Diskrepanz betrifft nicht nur exklusiv den Handel oder das Wohnen, die zu verschiedenen Tageszeiten zu einer Frequentierung der Stadtmitte beitragen, sondern viele Säulen zugleich.

Jenseits der Veranstaltungen oder des Wochenmarktes ist in der Mitte wenig los. Welche alltäglichen Angebote für ein gutes Leben fehlen noch?

#Alltag

Teile der Mitte sind nicht erste Wahl für Unternehmen, Geschäfte oder als Wohnstandort. Wie können heutige Bedürfnisse an Immobilien und deren Umfeld besser erfüllt werden?

#Standort

Auch die Sindelfinger Mitte muss sich langfristig auf klimatische Veränderungen, wie z.B. Hitze und Starkregen, einstellen. Wie kann neues Grün in der Mitte geschaffen werden und welchen Beitrag kann die Mitte mit ihren bebauten und unbebauten Flächen zu Klimaschutz und Klimaanpassung leisten? Wie können die Quartiere besser an die umliegenden Grünräume angebunden werden?

#Klimaresilienz

Durch die Digitalisierung wird auch die Sindelfinger Mitte langfristig zur „Smart City“ werden. Kann die Mitte der Testort für innovative Digitalisierungsprojekte sein?

#Digitalisierung

Die Sindelfinger Bevölkerung ist insbesondere in der Mitte international, viele Kulturen sind hier vertreten. Wie kann es gelingen, die Mitte zu einem integrativen Ort für alle und die Vielfalt der Stadtgesellschaft sichtbarer zu machen?

#Integration

Ausblick

Im Vergleich mit ähnlich großen Städten zeichnet sich die Sindelfinger Mitte vor allem durch ihren Nutzungsmix und eher kleinstädtischen Charakter aus. In vielen Bereichen steht das Innenstadtversprechen gut da.

In der Mitte finden sich verschiedenste Nutzungen, auch Wohnen ist eine tragende Säule, die es jedoch weiter zu qualifizieren gilt. Während die Mitte ein wichtiger Ort für Bildung und Entwicklung ist, findet Arbeit in Sindelfingen eher am Stadtrand statt. Der Handel sieht sich einem andauernden Strukturwandel gegenüber, der durch die Corona-Pandemie nochmals deutlich beschleunigt werden könnte. In Sindelfingen spielt darüber hinaus die Einzelhandelskonkurrenz im Osten eine wichtige Rolle. Auch die Pläne für das neue Goldbach-Quartier am Breuningerland werden die Mitte als urbanes und lebendiges Zentrum der Stadt stark fordern. Im Bereich Gemeinschaft und Teilhabe sowie Identifikation und Repräsentation stellt die Innenstadt nicht für alle Altersgruppen gleich

gute Angebote bereit, moderne Identifikationsorte sind nur begrenzt vorhanden. Im Bereich der Mobilität gilt es, die Nutzung umweltfreundlicher Mobilitätsformen attraktiver zu machen und mit bestehenden Angeboten zu verknüpfen. Zudem besteht der Bedarf, die Qualität der öffentlichen Räume zu verbessern.

Es gilt, alle Säulen im Blick zu behalten, um die Mitte als krisenresistentes und lebenswertes Herz der Stadt weiterzuentwickeln und mit Blick auf die Zukunft nun die Frage zu stellen: „Wohin wollen wir und auf was bauen wir in Sindelfingen bereits auf?“. Ausgehend von dem System der sechs Säulen und dem Lagebild konnten erste Problemlagen identifiziert und Stärken lokalisiert werden. Diese Analyse bildet das Fundament für die weitere Diskussion über denkbare Szenarien und später auch konkrete Ziele und Projekte für die Sindelfinger Mitte, welche vor allem mit der Öffentlichkeit und dem Zukunftsteam geführt werden soll.

Stadt Sindelfingen
Rathausplatz 1
71063 Sindelfingen

Erstellt durch:
urbanista GmbH & Co. KG
Bäckerbreitergang 14
20355 Hamburg

2020

