

STELLUNGNAHME zur Anfrage Stadträtin Bettina Lisbach (GRÜNE) Stadträtin Dr. Ute Leidig (GRÜNE) Stadtrat Johannes Honné (GRÜNE) Stadtrat Alexander Geiger (GRÜNE) vom: 11.06.2013 eingegangen: 11.06.2013	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	52. Plenarsitzung Gemeinderat 23.07.2013 1484 28 öffentlich Dez. 4
Vermarktungsprobleme im Gewerbegebiet „Winterrot“		

1. Wie viel städtische Haushaltsmittel sind bisher in die Erschließung des Gewerbegebietes „Winterrot“ am Ortseingang von Palmbach geflossen?

Für die Kanalerschließung wurden ca. 450.000 Euro, für den Straßenbau ca. 550.000 Euro und für das Regenrückhaltebecken ca. 300.000 Euro aufgewendet. Diese Ausgaben werden gemäß der städtischen Erschließungssatzung zu 95 % auf die Erwerberinnen und Erwerber umgelegt.

Hinsichtlich des Kostenerstattungsbetrages für Ausgleichsmaßnahmen sind rund 37.000 Euro angefallen, die zu 100 % auf die neuen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer umgelegt werden.

2. Welche Gründe sieht die Stadtverwaltung dafür, dass das Gewerbegebiet mehrere Jahre nach seiner Fertigstellung und Erschließung immer noch leer steht?

Es handelt sich um ein vergleichsweise noch junges und hochwertiges Gewerbegebiet. Ziel der Vermarktung dieser sehr verkehrsgünstig gelegenen Flächen ist es, entsprechend hochwertige Firmen anzusiedeln. Das Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von ca. 45.000 m². Die Vermarktung der insgesamt neun städtischen Grundstücke mit ca. 32.000 m² begann im Jahr 2008 und fiel damit mit dem Beginn der Wirtschaftskrise zusammen. Zwei Grundstücksverkäufe, die schon fast ausverhandelt waren, sind daran gescheitert, dass die entsprechenden Investitionen zurückgestellt wurden. Diese Phase ist zwischenzeitlich überwunden.

In den vergangenen Jahren wurden mit verschiedensten Interessentinnen und Interessenten Gespräche geführt. Die Gründe, dass es nicht immer zu einem Kaufvertragsabschluss kam, sind vielschichtig. Für einige ist der Standort trotz der guten Autobahnanbindung zu weit von der „Kernstadt“ entfernt, andere konnten die notwendige Finanzierung der Vorhaben nicht darstellen.

Stand heute stellt sich die Situation wie folgt dar:

Im April 2013 hat eine Firma aus Grünwettersbach das erste Gewerbegrundstück (800 m²) im „Winterrot“ erworben. Die Bauarbeiten sind fast abgeschlossen. Ein Maler- und Stuckateurbetrieb aus Stupferich hat in Kürze einen Notartermin für den Kauf eines 1.553 m² großen Grundstücks.

Der nächste Grundstücksverkauf wird voraussichtlich im Oktober dieses Jahres im Wirtschaftsförderungsausschuss vorgestellt. Es handelt sich dabei um eine Firma aus dem Enzkreis, die hochwertige elektronische Werbemittel entwickelt. Bis auf drei Grundstücke sind alle noch verfügbaren Flächen für Interessentinnen und Interessenten reserviert. In den weiteren Verhandlungen wird sich zeigen, ob es zu einem Vertragsabschluss kommt. Erfahrungsgemäß wird, nachdem sich dort nun erste Firmen ansiedeln, die Nachfrage weiter steigen.

In vielen Fällen konnte die Wirtschaftsförderung den anfragenden Firmen kein städtisches Grundstück anbieten, da sie die städtischen Vergabekriterien nicht erfüllt haben.

Entsprechend dem Zweck, der bei der Vermarktung von städtischen Grundstücken im Vordergrund steht – gemäß den Vorgaben der Gremien, den größtmöglichen städtischen Nutzen, beispielsweise Arbeitsplätze und Gewerbesteuer, zu erzielen – wird Qualität vor Quantität gestellt. Die Flächenvergabe erfolgt daher mit Blick auf die knappe Ressource Boden sehr bewusst.

Des Weiteren kann nur so eine nachhaltige Entwicklung der Gewerbegebiete sichergestellt werden. Durch die sorgfältige Auswahl der Firmen sind Insolvenzen von Firmen, die städtische Grundstücke gekauft haben, selten.

3. Bereits 2011 hat sich der Ortschaftsrat Wettersbach über die Vermüllung des Geländes durch die Nutzung als Lkw-Parkplatz beschwert. Was wurde diesbezüglich unternommen, und wie wird die aktuelle Situation beurteilt?

Das Amt für Abfallwirtschaft und der Bauhof Wettersbach säubern die Straßen des Gewerbegebiets regelmäßig.

Trotzdem ist es auffällig, dass bei den jährlich durchgeführten Sammelaktionen der Wettersbacher Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Schulkinder, den so genannten Putzeten, weit über das übliche Maß hinaus Müll zusätzlich eingesammelt werden muss.

Müllverursacher sind überwiegend die parkenden LKWs bzw. deren Fahrer, die ihre Ruhezeiten aufgrund der nahe gelegenen Autobahn im Gewerbegebiet ableisten. Die Polizei wurde informiert und fährt verstärkt Kontrolle, kann aber nur selten die Verursacher auf frischer Tat ertappen.

Aus dem Ortschaftsrat wurde angeregt, zur Minderung dieses Problems eine größere Abfalltonne durch das Amt für Abfallwirtschaft aufstellen zu lassen. Diesem Vorschlag wird gefolgt und es werden zwei 1.100-L-Tonnen aufgestellt werden, um Entsorgungsmöglichkeiten anzubieten.

4. Welche Strategie verfolgt die Stadtverwaltung, um die Gewerbeflächen im Gebiet „Winterrot“ zukünftig besser zu vermarkten?

Die Grundstücke werden über die Internetseite der Wirtschaftsförderung jährlich auf der größten europäischen Gewerbeimmobilienmesse, der Expo Real in München, und bei Anfragen durch Interessentinnen und Interessenten von der Wirtschaftsförderung gezielt angeboten. Um Gewerbegebiete weiterhin qualitativ hochwertig zu entwickeln, sollte dies so weitergeführt werden.

5. Sieht die Stadtverwaltung einen Widerspruch zwischen dem leer stehenden Gewerbegebiet „Winterrot“ einerseits und der von der Wirtschaftsförderung postulierten Gewerbeflächenknappheit in Autobahnnähe in Karlsruhe andererseits? Wenn nein, warum nicht?

Der bis zum Jahr 2025 ausgewiesene Bedarf an Gewerbeflächen sowie die sinnvolle Verortung dieser wurde im Gewerbeflächengutachten der CIMA im Jahr 2012 ausführlich dargestellt. Die Ergebnisse wurden in einem gemeinsamen Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuss vorgestellt.

Auch in den Gesprächen der Wirtschaftsförderung mit Unternehmen wird seit Jahren auf den Bedarf weiterer Flächen in Autobahnnähe hingewiesen.

Zudem sollte es Aufgabe einer vorausschauenden städtischen Wirtschafts- und Stadtentwicklungspolitik sein, ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Gewerbeflächenangebot vorzuhalten, um an- und umsiedlungswillige Unternehmen kurzfristig versorgen zu können.

Aus den o. g. Gründen und angesichts der derzeitigen Vermarktungssituation wird kein Widerspruch zwischen dem sich im Aufbau befindlichen Gewerbegebiet „Winterrot“ und der nachgewiesenen Gewerbeflächenknappheit in Autobahnnähe gesehen.

6. Welche Konsequenzen werden aus den Erfahrungen mit dem Gewerbegebiet „Winterrot“ für das städtische Gewerbeflächenmanagement gezogen?

Die Erfahrung zeigt, dass, will man auf eine qualitativ und im Sinne kommunaler Interessen ausgelegte Veräußerung von städtischen Grundstücken abzielen, die Vergabe an Firmen auch weiterhin unter Beachtung der städtischen Vergabekriterien erfolgen sollte. Dies bedeutet aber auch einen angemessenen Zeitraum, insbesondere bei der Vermarktung neuer Gewerbegebiete, einzuplanen.

Daneben ist zu konstatieren, dass Unternehmen die zukünftigen Wirtschaftsflächen sehr kritisch, auch im Vergleich zu anderen Standorten, in Augenschein nehmen.

Es ist daher nach wie vor wichtig, als Stadt Karlsruhe eine entsprechende Bandbreite, u. a. in Hinblick auf Größe, Verortung, Preis, Infrastruktur, vorzuhalten, um Unternehmen eine gute Perspektive bieten zu können.

Vorrang vor einer Ausweisung neuer Gewerbegebiete wird auch weiterhin die Innenentwicklung haben. Diese Vorgehensweise wird bereits seit Jahren praktiziert.

Die Innenentwicklungspotenziale wurden im Gewerbeflächengutachten detailliert erhoben und sind in die Gewerbeflächenbilanz eingeflossen.