

STELLUNGNAHME zum Antrag	Gremium:	Ortschaftsrat Wettersbach
CDU-FW-Ortschaftsratsfraktion Wettersbach	Termin:	24.02.2015
	Vorlage Nr.:	55
	TOP:	3
vom: 21.01.2015		öffentlich
	Verantwortlich:	Wirtschaftsförderung
Vermarktung städtischer Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Winterrot		

a) Die Verwaltung möge über den aktuellen Stand der Entwicklung und Vermarktung der städtischen Gewerbegrundstücke Bericht erstatten.

1. Wie stellt sich der Bedarf an Gewerbegrundstücken in Karlsruhe insgesamt und hiervon besonders in den Höhenstadtteilen dar?

Der Bedarf an Gewerbegrundstücken bis zum Jahr 2025 wurde anhand des CIMA-Gutachtens 2012 ermittelt. Dieser liegt bei zusätzlich rund 100 ha. Er kann lt. Gutachter bei einer Umschichtung vorhandener Potentiale ohne Neuausweisungen rein rechnerisch gedeckt werden. Der Gemeinderat hat jedoch einer entsprechenden Änderung des FNP nicht zugestimmt. Stattdessen wurden FNP- Potentiale ohne Kompensation an anderer Stelle reduziert.

Eine Aufspaltung des Bedarfs nach Stadtteilen wird im gewerblichen Bereich grundsätzlich nicht vorgenommen, da sich der Bedarf hier überwiegend nicht an Stadtteilgrenzen orientiert. Grundsätzlich lässt sich in letzter Zeit eine vermehrte Nachfrage für das GE Winterrot feststellen.

2. + 3. Wie viele und welche Grundstücke wurden bisher im Gewerbegebiet Winterrot verkauft? Wie viele und welche Grundstücke wurden verbindlich reserviert?

Von den insgesamt 19 Gewerbegrundstücken im GE Winterrot sind 9 städtisch und 10 in Privateigentum. 2 Städtische Grundstücke wurden bereits verkauft (Malerbetrieb

Doll und Kältetechnik Sachs & Bender), 2 Firmen waren bereits im OR Wettersbach und im Wifö-Ausschuss, der nächste Schritt ist die Offenlage im Gemeinderat. Von den verbliebenen 5 städtischen Grundstücken sind 2 für Firmen reserviert, mit denen aktuell verhandelt wird. Die verbliebenen 3 Grundstücke werden geeigneten Firmen angeboten. Derzeit werden Gespräche mit 6 Interessenten geführt.

Von den 10 privaten Grundstückseigentümern hat die Wifö zu 4 Eigentümern Kontakt, die über Interessenten informiert und an die Kontaktdaten dieser Interessenten weitergegeben werden. Aus Datenschutzgründen werden die Kontaktdaten der Eigentümer nur mit deren Einverständnis an Interessenten weiter gegeben. Ein solches Einverständnis liegt zurzeit nur von einem Eigentümer vor.

4. Wie groß war die Nachfrage insgesamt?

Bisher haben rund 60 Firmen konkret nach einem Grundstück im GE Winterrot nachgefragt. Mit weiteren rund 20 Firmen wurden keine vertiefenden Gespräche geführt, da diese dort eindeutig nicht zulässig sind (Tankstellen, Fast Food Restaurants usw.)

5. + 6. Wie viele Bewerber hiervon nahmen Abstand vom Kauf? Gab es Begründungen? Wie viele Bewerber bekamen von der Stadt Karlsruhe eine Absage? Welche Kriterien wurden hier vom Bewerber nicht erfüllt?

Eine große Anzahl von Bewerbern hat die Kriterien für den Kauf eines städtischen Grundstücks nicht erfüllt. Dabei konnte oft die Anzahl der Arbeitsplätze sowie die Höhe der Gewerbesteuerzahlungen nicht in ausreichendem Maße nachgewiesen werden. Weitere Bewerber konnten keine Finanzierung für das Vorhaben nachweisen. Einige Firmen haben parallel mit den Umlandgemeinden verhandelt, die deutlich günstigere Grundstückspreise aufrufen.

b) Der Ortschaftsrat fordert die Stadtverwaltung auf, allen privaten Grundstückseigentümern ein Kaufangebot zu unterbreiten, damit alle privaten Gewerbestandstücke in städtischen Besitz kommen.

Das LA ist grundsätzlich bereit, stadtweit, wie auch im GE Winterrot, private Grundstücke zu erwerben und so einer Vermarktung zuzuführen. Die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt aber, dass die Preisvorstellungen der privaten Eigentümer sich nicht mit dem von der Stadt maximal bezahlbaren Verkehrswert der Grundstücke decken. So liegt die Kaufpreiserwartung häufig sehr deutlich über dem Verkehrswert.

Die Wirtschaftsförderung bereitet zurzeit ein Anschreiben an alle privaten Eigentümer vor, deren Vermarktungsinteresse im Unklaren liegt und bietet eine Aufnahme in die private Vermittlungsdatei an.