



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2018/0095
	Verantwortlich:	Dez.6
ExWoSt-Modellvorhaben: Ressourcenoptimiertes Gewerbeflächenmanagement durch Kooperation im Gewerbequartier Grünwinkel (REGEKO); Sachstand und Städtebaulicher Rahmenplan		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Wirtschaftsförderungsausschuss	06.03.2018	5		x	vorberaten
Planungsausschuss	08.03.2018	2		x	vorberaten
Gemeinderat	15.05.2018	20	x		einstimmig zugestimmt

Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt, nach Vorberatung im Wirtschaftsförderungsausschuss sowie im Planungsausschuss, den Sachstandsbericht und den Städtebaulichen Rahmenplan für das Gewerbegebiet Grünwinkel (REGEKO) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage weiter zu arbeiten und die erforderlichen Bebauungspläne anzugehen.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		nein	x	ja	
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
Ca. 410.000,- Euro	Ca. 331.000,- Euro		79.000 Euro, davon 19.000,- Euro für den Rahmenplan	---	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung. Kontierungsobjekt: PSP-Element: Ergänzende Erläuterungen: Die Finanzierung erfolgt unter Berücksichtigung der HSPKA-Grundsatzbeschlüsse unter Beteiligung des StplA, der KFG und der Wifö.					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant		nein	x	ja	Handlungsfeld: Wirtschaft und Arbeit
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	nein		ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		nein	x	ja	abgestimmt mit KFG

1. REGEKO allgemein

Der erste Baustein des Projektes „REGEKO - Ressourcenoptimiertes Gewerbeflächenmanagement durch Kooperation im Gewerbequartier Grünwinkel“ wurde durch das Land Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ gefördert (siehe Vorlagen Planungsausschuss 8. März 2017 und Wirtschaftsförderungsausschuss 9. März 2017). Die Gesamtkosten des zweiten Bausteins mit dem Schwerpunkt der Aktivierung und Vernetzung der Gewerbetreibenden werden über die Fächer GmbH abgewickelt und mitgetragen und durch das ExWoSt-Förderprogramm des Bundes „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ bezuschusst.

In diesem ExWoSt-Forschungsprojekt sollen in neun deutschlandweiten Modellvorhaben bestehende Gewerbegebiete aus den 1960er bis 1980er Jahren untersucht werden, die zumeist am Ende ihres ersten Entwicklungszyklus angelangt sind. Sie weisen Nutzungskonflikte, Engpässe in der Flächenverfügbarkeit wie auch teilweise Leerstände oder Mindernutzungen auf. Zudem führen Umweltbelastungen, Modernisierungsrückstände, Mängel in der Freiraumgestaltung, Defizite in der Verkehrserschließung etc. oftmals dazu, dass die Bestandsgebiete ihre Funktion und Rolle im kommunalen und regionalen Zusammenspiel der Gewerbestandorte nicht mehr angemessen erfüllen können. Das übergeordnete Ziel des Bundesförderprogramms besteht in einer wirtschaftlich zukunftsfähigen, sozial- und umweltverträglichen Entwicklung der Gewerbegebiete. Von besonderem Erkenntnisinteresse ist dabei, wie die städtebauliche Erneuerung von Gewerbegebieten über die Verbesserung stadträumlicher Bedingungen hinaus zugleich zur Umwelt- und Klimaverträglichkeit beitragen kann. In diesem Sinne sollen in den Modellvorhaben städtebauliche und verfahrensbezogene Ansätze entwickelt, praktisch erprobt und ausgewertet werden.

In Karlsruhe wurde nun 2012 im Rahmen der Diskussion zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen, auf eine größere Erweiterung des Siedlungsbereiches für Gewerbegebiete in den Außenbereich zu verzichten. Die vorgeschlagenen Prüfflächen wurden weitestgehend abgelehnt. Dadurch wurde der Blick der Flächenentwicklung auf die bessere Ausnutzung sowie eine Aufwertung des Bestands gelenkt. Die Ziele des ExWoSt-Forschungsfeldes decken sich daher sehr stark mit den Zielen der Stadt Karlsruhe, die im Räumlichen Leitbild auch direkt aufgegriffen und dort formuliert wurden. Der Blick wurde in dem Prozess auf die Bereiche südlich der Südtangente gerichtet.

In der vorausgegangenen Gewerbeflächenstudie des NVK von 2012, erstellt durch die CIMA, ist für das Gebiet in Grünwinkel ebenfalls schon als Handlungsempfehlung formuliert: „Erhalt und Sicherung als klassisches Gewerbegebiet, ggf. Weiterentwicklung zu einem urbanen Dienstleistungsstandort“.

Außerdem ist dieser Bereich im Klimaanpassungsplan als „hot spot“, also als das heißeste Gebiet unter allen Karlsruher Gewerbegebieten aufgefallen. Gleichzeitig wurden die Gewerbegebiete insgesamt als klimatische Problembereiche identifiziert und zeigten Handlungsbedarf an.

Nicht zuletzt aufgrund der umfangreichen Vorarbeiten hat Karlsruhe den Zuschlag für das ExWoSt-Modellvorhaben bekommen. Das Projekt REGEKO kann dabei als gelebtes Beispiel der von Politik und der Stabstelle „Verwaltungs- und Management“ angestrebten verbesserten übergreifenden Arbeit von Dezernaten und Ämtern angeführt werden.

Seit circa drei Jahren arbeitet ein Kernteam bestehend aus Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt und der städtischen Gesellschaft Fächer GmbH intensiv an dem von Land und Bund geförderten Projekt, das innovative Methoden zur Innenentwicklung von Gewerbegebieten untersucht. Als bundesweites Modellvorhaben werden hier Arbeitsweisen und Methoden insbesondere im Bereich Kommunikation und Vernetzung entwickelt und experimentell angewendet, die später in einem Ergebnisbericht festgehalten und im gesamten Bundesgebiet als Orientierungshilfe für ähnliche Vorhaben dienen können.

2. Rückblick 2017

Im Jahr 2017 gab es zahlreiche Veranstaltungen und Arbeitsschritte im Projekt REGEKO. So wurden sieben Unternehmenstreffen, meist mit thematischem Input durch Referentinnen und Referenten aus Wirtschaft und Wissenschaft, durchgeführt. Die Themen wurden zum größten Teil von den Unternehmen selbst angeregt bzw. ausgewählt. Unter anderem thematisiert wurden Mobilität (local zero und Mobil.Pro.Fit), ÖPNV-Verbindungen im Gebiet, Breitbandausbau sowie der städtebauliche Rahmenplan (siehe Ziffer 3).

In einem ersten Fachforum im Mai ging es um das von den Unternehmen selbst gewählte Thema „Grün und Wasser“. Kolleginnen und Kollegen von Gartenbauamt, Umweltamt und Tiefbauamt informierten über Begrünungsmöglichkeiten von Gewerbebauten, Biodiversität, Artenschutz und Überflutungsschutz sowie die städtischen Beratungsangebote hierzu. In einem zweiten Fachforum im November 2017 wurde der städtebauliche Rahmenplan vorgestellt, der zur räumlichen Konkretisierung des Masterplanes beauftragt worden ist.

Als Resultat des Arbeitsprozesses rund um den Rahmenplan hat zudem im Oktober auf Wunsch der Beteiligten ein Eigentübertreffen im Bereich „Hardeckstraße“ stattgefunden, einem Teil des Areals, dem die Planung aufgrund seiner eher ungeordneten und äußerst heterogenen Struktur besondere Aufmerksamkeit widmet. Aus dem Bereich selbst hatte es seit Beginn des Projektes mehrfach Äußerungen zu Bau- und Planungsabsichten gegeben. Ziel war es, durch das Treffen Synergien bzw. Absprachen über zukünftige Nutzungen zu ermöglichen, um Konkurrenzen oder gar nicht kompatible Nutzungen zu vermeiden. Ein Nachfolgetermin in Anwesenheit der Stadtverwaltung ist für den März geplant. In den Ausschüssen kann darüber berichtet werden.

Neben den öffentlichen Veranstaltungen hat sich das „wandernde Quartiersbüro“ als ein Instrument zum besseren Kennenlernen und Vernetzung der Unternehmen untereinander herauskristallisiert. Es erwies sich – trotz eines hohen Maßes an organisatorischem Aufwand – als Erfolgsfaktor für das Projekt. Von Januar bis November 2017 war das Quartiersbüro in sieben verschiedenen Unternehmen zu Gast, konnte dabei die Betriebe besser kennenlernen und den Aufbau des Netzwerkes unterstützen. Zudem erhielt das Quartiersmanagement Einblicke in die Grundstücksnutzung, lokale Probleme und spezifische Herausforderungen.

Auf Arbeitsebene fanden im Jahr 2017 elf Treffen statt. Das Projektteam war im Mai 2017 zudem auf der ExWoSt-Fachtagung in Frankfurt vertreten. Im November 2017 wurde der zweite Zwischenbericht zum Projekt bei der Forschungsassistenz eingereicht.

3. Rahmenplan

Aufbauend auf dem Masterplan, der bereits im März 2017 vorgestellt wurde, ist in einem ergänzenden und konkretisierenden städtebaulichen Rahmenplan nun die langfristige räumliche Entwicklung des Gewerbegebiets Grünwinkel (auch über das bestehende Baurecht hinaus) untersucht worden. Dabei standen folgende Fragestellungen im Zentrum der Betrachtung:

- Wie kann sich dieses Gewerbegebiet zukünftig weiterentwickeln?
- Wie kann gleichzeitig eine höhere Dichte und eine höhere städtebauliche Qualität erreicht werden?
- Wie kann mit Hilfe von städtebaulichen Prinzipien eine klimaoptimierte und flächeneffiziente Nutzung des Gebietes erreicht werden?

Kurz: Was zeichnet ein innerstädtisches Gewerbegebiet der Zukunft aus und wie können diese Ziele vor Ort ganz konkret umgesetzt werden?

Der Rahmenplan wurde durch das Büro berchtoldkrass space&options erstellt, da so unmittelbar an die Vorüberlegungen angeknüpft werden konnte, die das Büro für diesen Vertiefungsbereich

im Rahmen des Räumlichen Leitbildes erarbeitet hatte. Er beschreibt eine gebietsübergreifende städtebauliche Vision, anhand derer zukünftige Planungen initiiert und überprüft werden können. Wichtige Themen der Vision sind die Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren, die Durchwegbarkeit, Erreichbarkeit und Orientierung im Gebiet, die Adressbildung und Sichtbarkeit des Gewerbegebietes nach außen, sowie die Systematik und Gestaltung des öffentlichen Raumes. Diese Ergebnisse sind vor allem dadurch entstanden, dass das Büro das Gebiet nochmals im gesamtstädtischen Kontext und im Zusammenspiel mit dem Umfeld betrachtet hat.

Hierzu gehören beispielsweise die Optimierung des Erschließungssystems, das gezielte Setzen von neuen städtebaulichen Akzenten an geeigneten Stellen sowie das Weiterdenken des Westbahnhofs zu einem ÖPNV-Knoten mit zusätzlichem Nutzungsangebot und einem verdichteten Umfeld mit einer möglichst hohen Arbeitsplatzdichte. Auch haben sich durch die Annäherung an das Gebiet über den gesamtstädtischen Kontext, die Lupen des Masterplanes und damit die räumlichen Schwerpunkte im Gebiet leicht verschoben. Ergänzend werden nun Aussagen zu Nutzungsverteilung, Struktur und Dichte für das ganze Gebiet sowie Aussagen zu Höhe der Bebauung in einzelnen Teilbereichen und zu Zuschnitt und Größe von Grundstücken getroffen und damit eine Sortierung von möglichen Betriebsformen vorgeschlagen. Aus den Schwerpunktsetzungen des Rahmenplanes ergeben sich Schlüsselbereiche, die im Weiteren nun vertieft ausgearbeitet werden können.

Darüber hinaus werden Handlungsfelder und Entwicklungsstufen benannt, die Voraussetzungen für eine schrittweise Umsetzung sind. Dazu gehören die Identifikation von Schlüsselgrundstücken, Vorschläge zur Anpassung des Baurechts und Optimierung des Erschließungssystems. Dabei wird unterschieden von niederschwellig und kurzfristig umsetzbaren Maßnahmen bis hin zu langfristigen Perspektiven.

4. Bisherige Arbeits- und Beteiligungsschritte

Das Projekt wurde von Beginn an von externen und verwaltungsinternen Akteuren intensiv begleitet, eine Einbindung der Eigentümerinnen und Eigentümer, Anliegerliegerinnen und Anlieger, Nutzerinnen und Nutzer sowie der Öffentlichkeit war ebenfalls von Anfang an – zum Teil bereits vor dem eigentlichen Projektstart – gegeben. Über alle Projektfortschritte wird regelmäßig über die Presse sowie auf der eigens erstellten Projekt-Homepage (www.regeko-karlsruhe.de) informiert. Letztere dient zudem als Austauschplattform für die Unternehmerinnen und Unternehmer sowie Eigentümerinnen und Eigentümer.

Innerhalb der Stadtverwaltung sind für verschiedene Teilschritte, Problemstellungen und Arbeitsbereiche mehr als zehn Dienststellen und Gesellschaften sowohl auf Arbeits- als auch auf Führungsebene hierarchieübergreifend in das Projekt eingebunden. Alle Gremiovorgänge sowie alle Veröffentlichungen zum Thema werden im Vorfeld der notwendigen Ämterdurchläufe von den Projektbeteiligten abgestimmt. Nach außen vertreten wird das Projekt abwechselnd von den beiden zuständigen Dezernenten (Wirtschaft und Bauen). Auch der Oberbürgermeister präsentierte das Projekt bereits in der Öffentlichkeit.

Orientierte sich das Projekt anfangs vorrangig an den vorgegebenen Projektzielen, insbesondere um den Anforderungen des Forschungsmittelgebers gerecht zu werden, werden wesentliche Projektarbeitsschritte und Ziele inzwischen aus der Arbeit heraus und in stetiger Rückkopplung mit der adressierten Zielgruppe iterativ formuliert, entwickelt und angepasst. Die Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans ist hierfür als Beispiel zu nennen.

Zum einen hat das Aufgreifen des Wunsches, den Masterplan weiter zu konkretisieren, vor Ort das Gefühl „gehört zu werden“ bewirkt. Zum anderen hat die Diskussion um den Masterplan und die Einbindung der Akteure regelrecht eine Aufbruchstimmung erzeugt. Eine Vielzahl von Grundstückseigentümern und -eigentümerinnen sind inzwischen auf die Verwaltung zugekommen mit dem Wunsch, neue Ausnutzungsmöglichkeiten auch tatsächlich realisieren zu dür-

fen. Auch sind die Akteure tatsächlich bereit, sich auf diesen Prozess einzulassen, was sich unter anderem daran zeigt, dass zum Beispiel ein Grundstück inzwischen zwar freigeräumt ist, mit einem neuen Bauvorhaben aber noch gewartet wird, bis der Prozess mehr Klarheit bringt und zur Überbrückung ein befristeter Bauantrag für Stellplätze gestellt wurde.

5. Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes soll von Seiten der Verwaltung am Projekt REGEKO weitergearbeitet werden. Für die notwendigen Änderungen des bestehenden Planungsrechtes wurden hierzu drei bis fünf Bereiche identifiziert, in denen entsprechende Bebauungspläne aufgestellt werden sollen. Insbesondere im Bereich der Hardeckstraße ist das Interesse derzeit besonders groß, daher ist auch beabsichtigt, in diesem Bereich mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes zu starten.

Zusätzlich soll geprüft werden, ob sich Teilbereiche auch zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes eignen.

Bei den Detail-Wünschen stand der ÖPNV an erster Stelle: die Busverbindungen wurden in der Zwischenzeit den aktuellen Bedarfen der Betriebe angepasst, was im Gebiet sehr positiv aufgenommen wurde. Dem Wunsch nach einem verbesserten Angebot im schienengebundenen Nahverkehr konnte bisher noch nicht entsprochen werden, ist den Verkehrsbetrieben aber bereits übermittelt. Ein gewünschtes Carsharing-Portal scheiterte bisher an versicherungsrechtlichen Gründen. Hier liegen die Hoffnungen nun auf dem Projekt „Regio-Move“.

Anfragen zu künftigen Bedarfen an Breitbandanbindungen laufen derzeit, beziehungsweise die Ergebnisse sind in der Prüfung.

Für das Jahr 2018 liegt der Fokus auf der Gründung eines Netzwerkes, das im Idealfall die Aufgaben des Quartiersmanagements nach dessen Ende übernimmt.

Der Rahmenplan wird im Planungsausschuss im Detail vorgestellt und erläutert.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt, nach Vorberatung im Wirtschaftsförderungsausschuss sowie im Planungsausschuss, den Sachstandsbericht und den Städtebaulichen Rahmenplan für das Gewerbegebiet Grünwinkel (REGEKO) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage weiter zu arbeiten und die erforderlichen Bebauungspläne anzugehen.