



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2019/1090</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 4</b>
<b>Weiteres Vorgehen bei der Innenentwicklung von Gewerbeflächen und im Gewerbegebiet Grünwinkel im Anschluss an das Projekt REGEKO</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Planungsausschuss</b>	<b>13.11.2019</b>	<b>7</b>		<b>x</b>	<b>vorberaten</b>
<b>Ausschuss für Wirtschaftsförderung</b>	<b>27.11.2019</b>	<b>4</b>		<b>x</b>	<b>vorberaten</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>10.12.2019</b>	<b>13</b>	<b>x</b>		

### Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mittels eines interdisziplinären Arbeitsteams, die positiven Ansätze und Maßnahmen im Gewerbegebiet Grünwinkel fortzusetzen und eine weiterführende Strategie zur Innenentwicklung in Gewerbegebieten zu etablieren. In den zuständigen Gremien ist regelmäßig zu berichten.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	ggf. 2 IQ-Projektstellen	keine			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant		Nein <input type="checkbox"/> x    Ja <input type="checkbox"/>	Korridor-thema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein <input type="checkbox"/> x    Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit    Karlsruher Fächer GmbH		

## **Ausgangslage**

Der Vorrang der Innenentwicklung ist in Karlsruhe ein vom Gemeinderat vorgegebener, fest verankerter Grundsatz. Dieser gibt vor, schonend mit der Ressource „Boden“ umzugehen und möglichst keine weiteren Gewerbeflächen im Außenbereich auszuweisen. Deshalb steht die Reaktivierung sowie Attraktivitätssteigerung der vorhandenen Gewerbegebiete, die zum Teil die Anforderungen an moderne und zukunftsfähige Gewerbeflächen nicht mehr erfüllen, im Mittelpunkt.

Deshalb wurde im Korridortheema „Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt“ das IQ-Projekt „Innenentwicklung und Flächen“ initiiert, welches an diese politische Ausgangslage anknüpft. Im Rahmen dessen wurde das Projekt REGEKO, mit einer insgesamt dreijährigen Laufzeit, durchgeführt. Es wurde zunächst gefördert im Landesprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, im zweiten Schritt durch das ExWoSt-Programm „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“. Zwei Säulen wurden über den Bearbeitungszeitraum primär verfolgt, um die Innenentwicklung des Gewerbegebiets Grünwinkel anzustoßen: Die Aktivierung der Unternehmerinnen und Unternehmer und Eigentümerinnen und Eigentümer durch Beteiligung und Information sowie die Schaffung von Planungsgrundlagen, um sowohl eine übergreifende städtebauliche Entwicklungsperspektive für das Gesamtareal als auch die Entwicklungspotenziale für die einzelnen Akteure aufzuzeigen. Das Projekt wurde im Rahmen des IQ-Leitprojekts „Innenentwicklung und Flächen“ im Korridortheema „Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt“ bearbeitet.

Alle Ergebnisse des Forschungsprojektes finden sich im Abschlussbericht ([https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte/rahmenplan/rahmenplan\\_regeko](https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte/rahmenplan/rahmenplan_regeko)).

Rückblickend lässt sich festhalten, dass sich die beiden beschriebenen „Säulen“ des Prozesses, bestehend aus Aktivierung/Beteiligung sowie Aufzeigen einer möglichen Zukunftsperspektive, mittels Rahmenplan ([https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte/rahmenplan/rahmenplan\\_regeko](https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte/rahmenplan/rahmenplan_regeko)) bei der angestrebten Innenentwicklung von Gewerbegebieten bewährt haben. Diese Kombination löste eine steigende Anzahl an konkreten Anfragen und Planungen im Gebiet aus. Es braucht eine städtebauliche Vision für das zu betrachtende Areal, um insbesondere den Beteiligten vor Ort eine klare und gut kommunizierte Perspektive für die Entwicklung des Standorts zu geben. Die Eigentümerinnen und Eigentümer werden dann aktiv und sind bereit zu investieren, wenn sie eine bessere Ausnutzung ihrer Grundstücke und damit auch einen eigenen Vorteil erwarten können. In einem zweiten Schritt braucht es die Umsetzung der Vision in konkretes Planungsrecht. Dies ist ein aufwendiger Prozess.

Diese Schlussfolgerung ist nicht nur auf städtebauliche Erneuerung oder Flächengewinnung, sondern auch auf andere entwicklungspolitisch relevante Ansätze zu beziehen. Seien es die Themen soziale Infrastruktur, Mobilität und Verkehr oder energetische oder ökologische Maßnahmen.

## **Weiteres Vorgehen im Gewerbegebiet Grünwinkel**

Während der Laufzeit des Projektes konnten viele Impulse gesetzt werden, die Akteure sind sich nun über die Potenziale ihres Gebietes und die Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Immobilien oder Flächen bewusst. Entsprechend ist es wichtig, den Zeitraum bis zur Erstellung und Inkraftsetzung von Bebauungsplänen kommunikativ zu begleiten und dafür zu werben, dass Bauvorhaben im Sinne der Überlegungen zum Areal und zur Flächeneffizienz allgemein tatsächlich geplant und umgesetzt werden. Hierfür sind verschiedene Arbeitsschritte von einer hohen Komplexität zu erledigen.

Die Auswertung der Beteiligungsstrategie hat ergeben, dass eine punktuelle und gezielte Beteiligung effektiver und effizienter funktioniert, als eine anhaltende Beteiligung in die Breite. Der Schwerpunkt soll dabei künftig in der Ansprache von Schlüsselakteuren und der Identifizierung von Schlüsselgrundstücken liegen. Eine Vorkaufsrechtssatzung sowie die Antragstellung eines Sanierungsgebietes sind inzwischen beschlossen, um gezielt die im Rahmenplan formulierten Ziele angehen zu können.

Zudem ist es sinnvoll, entsprechende initiale Infrastruktur (z. B. durch Erwerb) zu schaffen, um Impulse im Quartier zu setzen. Beispielsweise wären die Gebäude im Umfeld des Westbahnhofs geradezu dafür prädestiniert, für das Thema „Produktion in der Stadt“ in Kooperation mit allen Beteiligten eine zentrale Struktur zu schaffen.

Der Bürgerverein Grünwinkel hat das Projekt REGEKO als positiv wahrgenommen, insbesondere wegen der frühen und intensiven Beteiligung der lokalen Akteure. Er unterstützt das von der Verwaltung angedachte weitere Vorgehen im Gebiet.

### **Weiteres Vorgehen mit Bezug auf weitere Gewerbegebiete**

Auch mit Blick auf andere Gewerbegebiete erscheint es sinnvoll, im Sinne des ExWoSt-Modellvorhabens früh eine langfristige Handlungs- und Beteiligungsstrategie aufzustellen, die auf die gezielte Ansprache von Schlüsselakteuren und die Identifikation von Schlüsselgrundstücken setzt. Letztere wurde bereits politisch eingeleitet, indem sich der Gemeinderat für den Erwerb von Immobilien in der Greschbachstraße ausgesprochen hat. Weitere Flächen mit hoher städtebaulicher und funktionaler Bedeutung an der Schwarzwaldstraße wurden ebenfalls bereits erworben.

Neben initiativen Handlungen vonseiten der Kommunen kommt es zudem vermehrt zu Anfragen von Unternehmen oder Eigentümerinnen bzw. Eigentümern aus Gewerbegebieten, die Vorhaben planen oder entwickeln möchten, die als Impulsgeber für ihr Umfeld fungieren können.

Um aktiv Prozesse in den einzelnen Gewerbegebieten anzustoßen und zu begleiten und Vorhaben von Unternehmenseite in ihrer Umsetzung zu unterstützen, braucht es eine proaktive Arbeitseinheit, die als Schnittstelle in die Verwaltung dient, Wissen bündelt und weitergibt und sich dieser Aufgabe in vollem Umfang und nachhaltig widmet. Diese Arbeitseinheit besteht aus einem „Aktivierungsmanager“ aus dem Bereich Wirtschaftsförderung sowie einem „Gebietsplaner“. Es wäre entsprechend die Aufgabe des Teams für die Innenentwicklung von Gewerbegebieten, die Erarbeitung von übergeordneten Ideen und Strategien unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte (Flächengewinnung, verkehrliche Infrastruktur etc.) voranzutreiben sowie die Schnittstellenfunktion in die Verwaltung wahrzunehmen, um Entwicklungsvorhaben zu unterstützen und Prozesse zeitnah und zielgerichtet in die Umsetzung zu bringen.

Ergänzt werden könnte dieses Team durch einen Klimaschutzmanager speziell für Gewerbegebiete. Die Etablierung eines solchen erfolgt im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Klimaschutzkonzeptes.

### **Fazit**

Bei der Zuständigkeit für Projekte im Bereich „Innenentwicklung von Gewerbegebieten“ handelt es sich um eine ämter- und dienststellen- sowie eine dezernatsübergreifende Aufgabe.

Insbesondere bedarf es der Kompetenzen von Stadtplanung und Wirtschaftsförderung. Während die Stadtplanung die planerischen Grundlagen für die Weiterentwicklung der Flächen erarbeitet und in Form von städtebaulichen Konzepten und Bebauungsplänen auf den Weg bringt, agiert die Wirtschaftsförderung als Partner der Unternehmen und Eigentümerinnen bzw. Eigentümer vor Ort und Sprachrohr in die Kommune hinein.

Jedoch sind auch andere Ämter und Dienststellen sowie externe Akteure in den Prozess einzubinden. Zwischen ihnen muss ein anhaltender Informationsfluss aufrechterhalten werden, um Entwicklungen zeitnah zu begegnen und um sich vonseiten der Kommune zum Erreichen der eigenen Zielvorstellungen für dieses hoch priorisierte Thema rechtzeitig einbringen zu können. Auch müssen die Schlüsselakteure, die Unternehmen und Eigentümerinnen bzw. Eigentümer, die zuständigen Gremien und die Akteursgruppen vor Ort weiterhin in das Thema Innenentwicklung von Flächen eingebunden und mitgenommen werden.

Daher wird eine Kooperation zwischen Wirtschaftsförderung und Stadtplanungsamt mit Unterstützung durch Umwelt- und Arbeitsschutz als Verstetigung der IQ-Arbeitsweise im Verwaltungsalltag im Rahmen des IQ-Leitprojektes „Innenentwicklung und Flächen“ vorgeschlagen, um als Einheit eng und kontinuierlich in dargestellter Weise an der Innenentwicklung der bestehenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet zu arbeiten.

Für diese Aufgabe zuständiges Personal sollte direkt in der Kernverwaltung angesiedelt und längerfristig verfügbar sein, da durch die temporäre Beauftragung eines externen Dienstleisters (wie in Grünwinkel das Büro Zero Emission GmbH) ein Wissens- sowie Kontinuitätsverlust einzukalkulieren ist. Zudem müssen Kenntnisse über Handlungs- und Entscheidungswege innerhalb der Verwaltung grundsätzlich vorhanden sein. Auch hat sich gezeigt, dass die anfallende Arbeit insbesondere im kommunikativen Bereich nicht direkt an die Projektlaufzeit von Forschungsprojekten oder Förderprogrammen gebunden werden sollte, um einen Kontinuitätsverlust im Sinne der kommunalen Gesamtstrategie zu vermeiden. Die Innenentwicklung von Bestandsgebieten stellt sich als längerfristige Aufgabe dar, in welcher, in der für Forschungsprojekte üblichen Laufzeit, in der Regel nur erste Impulse gesetzt werden können.

Eine abschließende Einschätzung des dauerhaften Bedarfs zur Betreuung des Themenfeldes „Innenentwicklung von Gewerbeflächen“ kann noch nicht getroffen werden. Daher sollen zunächst im Rahmen des Leitprojektes „Innenentwicklung und Flächen“ bei Wirtschaftsförderung und Stadtplanungsamt je eine IQ-Projektstelle auf die Dauer von vier Jahren eingerichtet werden.

### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mittels eines interdisziplinären Arbeitsteams, die positiven Ansätze und Maßnahmen im Gewerbegebiet Grünwinkel fortzusetzen und eine weiterführende Strategie zur Innenentwicklung in Gewerbegebieten zu etablieren. In den zuständigen Gremien ist regelmäßig zu berichten.