

<b>STELLUNGNAHME zur Anfrage</b>	Gremium:	<b>Ortschaftsrat Durlach</b>
FDP-OR-Fraktion	Termin:	<b>14.09.11</b>
vom: 20.06.11 eingegangen: 20.06.11	TOP:	<b>8 öffentlich</b>
	Verantwortlich:	<b>Wirtschaftsförderung</b>
<b>Industrie- und Gewerbegebiete im Norden Durlachs</b>		

**- Kurzfassung -**

Im Gewerbegebiet „Breit“ gibt es kaum noch freie Gewerbeflächen. Der Leerstand bewegt sich im Rahmen der normalen Fluktuation.

Die Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken erfolgt nach einem festgelegten Kriterienkatalog, der eine hochwertige Nutzung der Flächen sichert.

Ein generelles Rückkaufsrecht für freiwerdende Flächen gibt es nicht. An ehemals städtischen Flächen hat die Stadt ein im Grundbuch gesichertes Vorkaufsrecht.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch: Städtischen Haushalt <input type="checkbox"/> Investitionspauschale <input type="checkbox"/>	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition: Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

## **1. Wie viele freie Gewerbeflächen gibt es noch im Gewerbegebiet „Auf der Breit“?**

Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Stadt Karlsruhe hat dort keine verfügbaren Flächen mehr. Bei den noch unbebauten Flächen handelt es sich um Erweiterungsflächen ansässiger Firmen oder sonstige private Grundstücke. Eines dieser Grundstücke wird über die Vermittlungsdatei, die die Wirtschaftsförderung seit vielen Jahren führt, angeboten. Auch zu den anderen Grundstückseigentümern hat die Wirtschaftsförderung in der Vergangenheit Kontakt mit Interessenten hergestellt.

Die Leerstände im Bestand bewegen sich in einem für ein Gewerbegebiet üblichen Rahmen. Wie im gesamten Gewerbegebiet Nordost werden sich Leerstände nie ganz vermeiden lassen. Dabei handelt es sich größtenteils um dicht bebaute Grundstücke, für die aufgrund der speziellen Ausrichtung auf die früheren Nutzer nur schwer ein Käufer zu finden ist. Wie überall stellt sich hier das Problem, dass die bestehenden Gebäude für den Eigentümer einen Wert darstellen, den er mit dem Kaufpreis entschädigt bekommen möchte. Für den Käufer jedoch sind die Gebäude meist unbrauchbar und stellen demnach eher eine Wertminderung dar.

Die Verhandlungen, sowohl bei bebauten und unbebauten Grundstücken, scheitern oft an nur mäßigem Verkaufsinteresse und weit auseinander liegenden Preisvorstellungen.

Im Gewerbegebiet Breit werden derzeit über die Vermittlungsdatei der Wirtschaftsförderung keine leer stehenden Bestandsflächen angeboten.

## **2. Nach welchen Kriterien erfolgt die Vergabe der freien Flächen?**

Mit dem Verkauf von städtischen Grundstücken verfolgt die Stadt Karlsruhe folgende Ziele:

- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung des Gewerbesteueraufkommens
- optimale Ausnutzung der Gewerbeflächen
- ausgewogene und zukunftsfähige Wirtschaftsstruktur
- Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen

Ob und in welchem Maße ein Grundstücksinteressent zu diesen Zielen beiträgt, wird anhand von 12 Kriterien ermittelt. Die endgültige Entscheidung trifft der Gemeinderat nach Beratung im Wirtschaftsförderungsausschuss. Die wichtigsten Kriterien bei der Entscheidung, ob ein städtisches Grundstück angeboten werden kann, sind:

- der Außenbeitrag des Unternehmens für den Standort Karlsruhe (lokale, regionale oder überregionale Bedeutung),
- die Bedeutung des Unternehmens für den Karlsruher Arbeitsmarkt,
- die Steuerkraft für Karlsruhe und
- der Flächenverbrauch im Verhältnis zur Anzahl der Arbeitsplätze.

Mit diesem Bewertungssystem ist gewährleistet, dass die knappen Flächenreserven optimal ausgenutzt werden und nur solche Firmen zum Zuge kommen, die einen nachhaltigen Mehrwert für die Stadt Karlsruhe erzeugen.

### **3. Welche Erfahrungen hat die Wirtschaftsförderung über die Dauer von Firmen bzw. wie viele Jahre benötigt eine Firma ein bestimmtes Gelände, bis die Firma wieder verschwindet?**

Hierzu gibt es keine belastbaren Aussagen, da dies von unterschiedlichsten Faktoren abhängt. Mit dem oben beschriebenen Bewertungssystem kann zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass eine Firma auf einem städtischen Grundstück insolvent wird, aufgrund der sorgfältigen Auswahl ist dies aber sehr selten, so dass die Grundstücke meist langfristig genutzt werden. Zudem ist in den Kaufverträgen, die die Stadt abschließt, eine Nutzungsverpflichtung auf die Dauer von 10 Jahren verankert.

### **4. Hat die Stadt ein Rückkaufsrecht, wenn eine Firma ihr Gelände aufgibt?**

Alle Grundstücke, die die Stadt selbst verkauft, werden mit einem dinglichen Vorkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Karlsruhe belastet. Das heißt allerdings nicht, dass sie, sobald das Grundstück leer steht, automatisch das Recht auf einen Rückkauf hat.

Erst, wenn ein Kaufvertrag mit einem Dritten geschlossen wird, kann sie in diesen Vertrag einsteigen, muss aber alle dort getroffenen Vereinbarungen, einschließlich des Kaufpreises, akzeptieren. Da die Stadt Grundstücke aber nicht zum Selbstzweck erwirbt, wird sie dieses Vorkaufsrecht nur dann ausüben, wenn mit dem Verkauf eine adäquate Grundstücksnutzung nicht mehr gesichert ist. Außerdem ist zu beachten, dass die Stadt nur zum Verkehrswert erwerben kann, das heißt bei einem Kaufpreis, der den Verkehrswert übersteigt, ist der Rückkauf nicht möglich.

### **5. Wie sieht der Planungsstand für den mustergültigen grünen Sportpark auf der Unteren Hub (ehemaliger markgräflicher Fasanengarten) bei der Autobahnausfahrt Karlsruhe-Nord aus?**

Zurzeit wird durch verschiedene städtische Ämter ein Exposé über die Planung der Unteren Hub erstellt, bei der auch die Kosten für die Umsetzung ermittelt werden müssen. Diese Überlegungen sollen demnächst im Ortschaftsrat Durlach und im Planungsausschuss vorgestellt werden.