

## Bitte austauschen

Vorlage Nr.: **2021/1465**  
 Verantwortlich: **Dez.1/Dez. 4**  
 Dienststelle:  
**Wirtschaftsförderung**

## Gewerbeflächengutachten 2021 für die Stadt Karlsruhe

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	10.12.2021	2		x	vorberaten
Gemeinderat	25.01.2022	11	x		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Auf den Beschlussantrag auf Seite 4 der Vorlage wird verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen   Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein  Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## **Ergänzende Erläuterungen**

Die Stadt Karlsruhe hat zuletzt im Jahr 2012 ein Gewerbeflächengutachten von der Firma CIMA Beratung + Management GmbH erstellen lassen. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass bei Eintreten der Prognosen und Umsetzung der Handlungsempfehlungen bis zum Jahr 2025 ein nahezu ausgeglichener Flächenbedarf für gewerblich genutzte Flächen besteht.

Bereits im Oktober 2017 wurde im Ausschuss für Wirtschaftsförderung dargestellt, dass aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre nicht mehr von einem ausgeglichenen Verhältnis von Flächennachfrage und -angebot ausgegangen werden kann.

Seither hat die Stadt, nach entsprechenden Beschlüssen des Gemeinderates, eine Vielzahl von Vorkaufsrechten für Gewerbegrundstücke ausgeübt, um diese einer höherwertigen Nutzung und Nachverdichtung zuzuführen. Außerdem beeinflussen vielfältige gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen in starkem Maße auch die Gewerbeflächenentwicklung. Daher wurde eine Evaluierung des Gewerbeflächengutachtens aus dem Jahr 2012 beauftragt, die auch die Auswirkungen der Digitalisierung und der Corona-Pandemie berücksichtigt.

Die Ergebnisse des aktuellen Gutachtens werden in der Sitzung des Wirtschaftsförderungsausschusses vom Gutachter der Firma CIMA Beratung + Management GmbH vorgestellt. Das Gutachten folgt der Vorgehensweise des Gutachtens aus dem Jahr 2012, um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Dabei geht es um die Erhebung des klassischen Gewerbeflächenbedarfs in gewerblich geprägten Standorten im engeren Sinne. Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind ebenso nicht Bestandteil dieser Darstellung wie reine Bürostandorte, beispielsweise die Neuentwicklung entlang der Ludwig-Erhard-Allee.

Die Gutachter haben auf der Grundlage der wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen für Karlsruhe den Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 ermittelt. Dieser beläuft sich auf 146,5 ha (netto). Dem gegenübergestellt wurde das Flächenangebot, bestehend aus vorhandenen Innenentwicklungspotentialen mit 27,45 ha und den im aktuellen Flächennutzungsplan 2030 vorhandenen geplanten gewerblichen Flächen mit 80 ha. Daraus ergibt sich Stand heute ein Ungleichgewicht mit einem Defizit von rund 39 ha bis zum Zieljahr 2035.

Die Prognose verdeutlicht, dass bereits Ende des Jahres 2023 von einer weitestgehenden Handlungsunfähigkeit der Wirtschaftsförderung im Hinblick auf die Befriedigung der Flächennachfrage auszugehen ist. Selbst bei einer angenommenen Verfügbarkeit aller Flächenpotenziale im FNP (80 ha netto) wäre dies spätestens 2032 der Fall. Daher müssen zügig Handlungsschritte eingeleitet werden, um die wirtschaftliche Dynamik des Wirtschaftsstandortes Karlsruhe zu erhalten. Firmen mit hohem Flächenbedarf konnten bereits in der Vergangenheit nicht versorgt werden. Aber auch die Nachfrage kleinerer Grundstücke wird nach und nach schwieriger zu bedienen. Hinzu kommen fehlende Optionen für bestehende Firmen, die in Folge dessen in die Umlandkommunen abwandern.

Das aktuelle Gutachten empfiehlt eine Reduzierung der nicht gewerblichen Nutzungen auf Gewerbegrundstücken (darunter auch restriktiver Umgang mit Wohnungsbau, sozialen Einrichtungen in Gewerbegebieten sowie aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung). In der Informationsvorlage „Kulturelle Nutzungen in Gewerbegebieten“ (Planungsausschuss 08.07.2021) wurde eine andere Sichtweise zur Festsetzung der Nutzungsarten „kulturelle und gesundheitliche Nutzungen“ dargelegt, mit dem Ziel diese weiter auszuweiten. In Anbetracht der mit diesem Gutachten vorgelegten Ergebnisse würde dies die angespannte Gewerbeflächensituation noch weiter verschärfen. Nicht gewerbliche Nutzungen sollten daher nur in wichtigen Ausnahmefällen erfolgen.

Fehlende Wachstums- und Ansiedlungsmöglichkeiten für Unternehmen werden, sofern nicht ausreichend gegengesteuert wird, zu Mindereinnahmen im städtischen Haushalt führen. Neben fehlenden Einnahmen durch die Grundstücksverkäufe zeigen aktuelle Zahlen der CIMA im Zusammenhang mit der Bedarfsanalyse für ein Handwerker-/Gewerbezentrum, dass sich in Karlsruhe wichtige Kennzahlen, wie Entwicklung der

Beschäftigten, Bruttoinlandsprodukt und Gewerbesteuer zwar positiv entwickeln, das Wachstum im Vergleich zum Bundes- und Landesdurchschnitt jedoch zurück bleibt. Auch der Verlust jedes einzelnen Arbeitsplatzes führt zu negativen Effekten, hierzu wurden zuletzt im Jahr 2018 Zahlen von der Prognos AG im Auftrag der Stadt Karlsruhe ermittelt (vgl. CIMA Kap. 8.2, S. 59).

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, werden im Gutachten zusammengefasst folgende konkrete Handlungsempfehlungen benannt (vgl. CIMA, Kap. 8, S.57 ff):

<b>Handlungsempfehlung CIMA</b>	<b>Umsetzung</b>
Vorhaltung geeigneter kommunaler Flächen für Unternehmensansiedlungen- und erweiterungen	-> in der Zukunft nicht mehr gewährleistet
Konzepte zur Sanierung, Aufwertung und Entwicklung von Bestandsgebieten Innenentwicklung in Gewerbegebieten/sparsamer Flächenverbrauch durch Verdichtung vorhandener Gebiete Weiterentwicklung Gewerbeflächenmonitoring	-> wird bereits umgesetzt und intensiviert durch ein ämterübergreifendes Arbeitsteam (Wifö, StPIA, UA)
Anlassbezogene Prüfung interkommunaler Gewerbegebiete trotz bestehender Problemlagen	-> wird bereits umgesetzt, Gespräche mit möglichen Partnern werden zu gegebener Zeit weitergeführt.
Strenge Qualitätskriterien und Selektion von anfragenden Firmen	-> wird bereits umgesetzt + Aktualisierung der bereits bestehenden Vergabekriterien mit erhöhten Anforderungen
Flächenerwerb durch die Kommune, um verstärkt handlungsfähig zu sein Ausübung von Vorkaufsrechten	-> wird bereits umgesetzt, Gründung des Eigenbetriebes Gewerbeflächen
Zügige Entwicklung neuer, bereits im FNP dargestellter, gewerblicher Bauflächen	-> aktuell nur „Gottesauer Feld“ in der Entwicklung, Priorisierung zur Aktivierung der Gebiete aus dem FNP 2030 dringend erforderlich
Vorausschauende Gewerbeflächenpolitik, zum Beispiel durch Erwerb von Flächen in geplanten Gewerbegebieten	-> wird bereits umgesetzt
Restriktiver Umgang mit konkurrierenden Nutzungen: Gewerbegebiete sollten einer tatsächlich gewerblichen Nutzung vorbehalten sein.	-> wird nicht konsequent umgesetzt, gegenläufige Beschlussfassung im Planungsausschuss Juli 2021
Aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	-> wird bereits umgesetzt durch die Märkterichtlinien mit Zentrenkonzept und Nahversorgungskonzept
Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht	-> wird, wo strategisch sinnvoll, bereits umgesetzt

**Fazit:**

Die Handlungsempfehlungen werden von der Stadt Karlsruhe in großen Teilen bereits umgesetzt. Wichtigste und zugleich schwierigste Stellschraube für die zukünftige Wirtschaftsentwicklung ist jedoch das Flächenangebot, weshalb dringender Handlungsbedarf in folgenden Themenfeldern besteht

1. Aktivierung der gewerblichen Flächen des Flächennutzungsplans
2. Vorhalten von Gewerbeflächen für gewerbliche Nutzungen und restriktiver Umgang mit nicht-gewerblichen Nutzungen
3. Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale durch Nachverdichtung/Kooperation mit Eigentümern.

4. Identifikation von Potentialflächen zur Deckung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs und Ausweisung im Flächennutzungsplan

Anlage: Aktualisierung der Gewerbeflächenbedarfsanalyse – Abschlussbericht Juli 2021

Im Zuge der Vorberatung im Wirtschaftsförderungsausschuss und in dessen Nachgang wurden die Auswirkungen einer Umsetzung der CIMA-Handlungsempfehlungen, insbesondere hinsichtlich der Ziffer 4 diskutiert. Es ist festzuhalten, dass eine Umsetzung dieser Empfehlung im Wege der Ausweisung zusätzlicher Flächen zu den FNP-Kontingenten nicht im Einklang mit wesentlichen anderen Zielen der Kommunal- und Landespolitik steht. Hier ist insbesondere das landespolitische Ziel der Netto-Null bei der Flächeninanspruchnahme zu nennen. Mit Blick auf die künftige Entwicklungsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes ist es jedoch geboten, sich bei der Ausweisung geeigneter Flächen höchstmögliche Flexibilität zu sichern

**Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaftsförderung -

Die Verwaltung empfiehlt vor diesem Hintergrund den im Wirtschaftsförderungsausschuss vorgestellten Beschlussvorschlag wie folgt zu modifizieren:

Der Gemeinderat wird um Kenntnisnahme des Ergebnisberichts zur Fortschreibung und Aktualisierung der Gewerbeflächenstudie gebeten und empfiehlt, die von den Gutachtern vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen für die Stadt Karlsruhe mit Einschränkungen weiterzuverfolgen.

Gewerbeflächen sollen künftig grundsätzlich für gewerbliche Nutzungen zur Unterstützung der Bemühungen im Zusammenhang mit einer forcierten Innenentwicklung vorgehalten werden. Die Zulässigkeit bzw. Umnutzung für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sollte nur nach kritischer Würdigung sowohl der wirtschaftspolitischen Ziele als auch der kulturellen und sozialen Zwecke in wichtigen Ausnahmefällen erfolgen.

Das Stadtplanungsamt und die Wirtschaftsförderung sowie das Umweltamt werden beauftragt, eine Priorisierung zur Umsetzung der FNP-Flächen vorzunehmen.

Zur Deckung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs sollen vorrangig innovative Lösungen entwickelt werden, die sich auf Innenentwicklung, Höhenentwicklung und weitere zu identifizierende Optionen stützen. Als weitere Potentiale zur Gewerbegebietsentwicklung können Flächen umgewidmet werden, die bereits bebaut bzw. versiegelt sind, eine entsprechende Festlegung im FNP existiert und die keine Wertigkeit für den Arten-, Natur- oder Klimaschutz haben. Darüberhinausgehende alternative Flächen zur Deckung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs sind zu identifizieren und im Flächennutzungsplan im Tausch gegen bereits im FNP geplante Gewerbeflächen auszuweisen.