

Vorlage Nr.: 2024/1379

Verantwortlich: **Dez. 4/
Dez. 6**
Dienststelle: **Wifö/StPIA**

Strategische Innenentwicklung von Gewerbeflächen - nachhaltig und innovativ Sachstand

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	22.01.2025		Ö	Kenntnisnahme
Planungsausschuss	20.03.2025	4	Ö	Kenntnisnahme
Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft	07.05.2025	2	Ö	Kenntnisnahme

Kurzfassung

Der Ortschaftsrat Grötzingen sowie die Ausschüsse nehmen den Überblick und den aktuellen Sachstand zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input 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 type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridortheema: Wirtschaft und Wissenschaftsstadt	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Erläuterungen

IQ-Leitprojekt „Innenentwicklung und Flächen“

Nach Abschluss des Projektes REGEKO im Gewerbegebiet Grünwinkel, dessen Ziel unter anderem die Aktivierung der Unternehmerinnen und Unternehmer und der Eigentümerinnen und Eigentümer durch Beteiligung und Information war, steht die Revitalisierung von Gewerbegebieten weiterhin im Fokus. Das ämterübergreifende Arbeitsteam Strategische Innenentwicklung von Gewerbeflächen - nachhaltig und innovativ (StrIGeni, bestehend aus Wifö, StPIA, UA) verfolgt seit seiner Gründung konsequent den Weg, den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf durch innovative Lösungen zu decken.

Es wurden zu sämtlichen Gewerbegebieten in Karlsruhe Steckbriefe erstellt, um die Flächenpotentiale zu ermitteln; durch eine Luftbildanalyse konnten unbebaute oder untergenutzte Flächen und Parkplätze innerhalb der Gewerbegebiete identifiziert werden.

Gespräche mit Unternehmen vor Ort

Einer der Schwerpunkte des Projekts lag 2024 auf dem Gewerbegebiet „An der Roßweid/Greschbachstraße“. Nach Ermittlung der Eigentumsverhältnisse wurden zunächst die relevanten Schlüsselakteure kontaktiert. In insgesamt 37 persönlichen Gesprächen mit verschiedenen Unternehmen konnten wertvolle Impulse gesetzt werden. Im Zuge dieser Initiative wurden sowohl bestehende Probleme identifiziert als auch Ideen und Vorschläge zur Weiterentwicklung des Gewerbegebiets aus Sicht der Unternehmen gesammelt. Zudem wurde das Bewusstsein für die Möglichkeit der Nutzung vorhandener Potentiale geschärft. Wichtige Denkanstöße in Richtung Weiterentwicklung der Flächen und zur grundsätzlichen Verbesserung im Gebiet konnten platziert werden.

Potenzialkarte als Arbeitsgrundlage

Die von den Unternehmen angesprochenen Herausforderungen und Ideen wurden mit den städtischen Zielvorstellungen verknüpft und in einer Potenzialkarte grafisch aufbereitet. Diese hebt unter anderem die erheblichen Möglichkeiten durch Aufstockung und Stapelung von Gewerbeflächen hervor. Beispielsweise könnten durch Aufstockung von Hallen, ohne Änderungen bestehender Bebauungspläne, erhebliche Potentiale aktiviert werden.

Ebenso zentral sind Themen wie Entsiegelung, die Folgen des Lkw-Parkens wie Müll im Wald, Stellplatzbedarf der Unternehmen, insbesondere im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen, die Versorgung durch Kantinen, Energie- und Klimafragen sowie die Nutzung städtischer Grundstücke am Eingang des Gebiets. Gerade diese Flächen bieten großes Potenzial, den Eingang zum Gebiet neu zu definieren und nachhaltige sowie innovative Gewerbeflächen in gestapelter Form zu schaffen. Diese Gebäude könnten nicht nur als Vorbild für die ansässigen Gewerbetreibenden dienen, sondern auch Impulse für eine zukunftsweisende Gewerbegebietsentwicklung setzen.

Veranstaltungen vor Ort

Ende Februar 2024 fand eine gut besuchte Auftaktveranstaltung statt, bei der zentrale Themen wie nachhaltige Energieversorgung, Klimaanpassung, Stapelung, Bauen, Fachkräftesicherung und Mobilität diskutiert wurden. Gleichzeitig bot die Veranstaltung Raum, um zusätzliche Anregungen der Unternehmen für den weiteren Prozess aufzunehmen. Es folgte ein thematischer Spaziergang durch das Quartier mit dem Schwerpunkt „Stapeln und Bauen“ sowie ein Workshop zu „Energie und Klimaanpassung“. Anfang November wurden die Ergebnisse der vorangegangenen Veranstaltungen in einer „Wrap-up-Veranstaltung“ zusammengefasst. Dabei wurden die Aktivitäten des Teams transparent dargelegt, der aktuelle Stand des Prozesses erläutert und neue Aufgabenstellungen identifiziert.

Netzwerk aus Unternehmen

Aus dem Prozess und den Veranstaltungen hat sich erfolgreich ein Team aus Vertretungen von vier großen Unternehmen im Gebiet gebildet. Diese Netzwerkkordinator*innen übernehmen künftig die Organisation des Austauschs sowie regelmäßiger Treffen. Das StrIGeni-Team wird weiterhin engen

Kontakt zu den Gewerbetreibenden vor Ort halten, an zukünftigen Veranstaltungen teilnehmen und nach Bedarf unterstützen. Es wird darüber hinaus fester, verlässlicher Ansprechpartner bleiben und als Katalysator in die Verwaltung fungieren.

Ein wichtiges Ziel wurde damit erreicht: Unternehmen, die zuvor keinen Kontakt zueinander hatten, sind ins Gespräch gekommen, unterstützen sich gegenseitig und können so wertvolle Synergien heben und die Entwicklung des Gewerbegebiets aktiv mitgestalten. Sie werden in Eigeninitiative das Netzwerk weiterbetreiben.

Weiteres Vorgehen

Aus den Gesprächen und der Erstellung der Potenzialkarte haben sich verschiedene Aufgabenfelder ergeben, an denen das StrlGeni-Team auch künftig kontinuierlich arbeiten wird. Die Herausforderungen durch das Lkw-Parken sind nach wie vor vorhanden, die Energieversorgung bleibt ein zentrales Thema, und der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs ist für die Unternehmen sowie deren Fachkräfte und Auszubildenden von großer Bedeutung. Die Nutzung der Abwärme zweier in direkter Nachbarschaft befindlicher Rechenzentren wird aktuell durch eine Machbarkeitsstudie betrachtet und das Vorhaben auf Wirtschaftlichkeit geprüft.

Auch der Wunsch nach einer warmen Mittagessensverpflegung, die in nahezu jedem Gespräch geäußert wurde, ist noch weiter zu verfolgen. Hier werden Möglichkeiten über die Gebietsgrenzen hinaus eruiert, um die Unternehmen dabei zu unterstützen, sich zukunftsfähig aufzustellen – sowohl im Hinblick auf die Gewinnung neuer Mitarbeitenden als auch auf die langfristige Bindung bestehender Beschäftigter.

Besonders wichtig ist die Entwicklung der städtischen Grundstücke in der Greschbachstraße 1 und 3c. Aktuell befindet sich die Verwaltung hier in Gesprächen mit weiteren benachbarten Eigentümer*innen. Eine zukünftige Aufgabe wird darin bestehen, den neuen Gebietseingang attraktiv zu gestalten.

All diese Aufgaben sind als Daueraufgaben zu verstehen, die eine fortwährende Begleitung und gemeinsame Weiterentwicklung erfordern. Das StrlGeni-Team sieht es als essentiell an, in engem Dialog zu bleiben und in diesen Bereichen kontinuierlich weiterzuarbeiten, um nachhaltige und zukunftsorientierte Lösungen zu schaffen.

Weitere Aufgaben und Gebiete

Das Gewerbegebiet Grünwinkel wird vom Team-StrlGeni weiterhin begleitet. Nach der Überführung in ein Sanierungsgebiet konnte mit der Planungswerkstatt „WestBahnHUB“ um den Westbahnhof ein großer Schritt zur Aufwertung des Gewerbequartiers weiter vorangetrieben werden. Die Ergebnisse hierzu werden im Februar ihren Abschluss finden (Vorlage 2024/1391 Sanierungsgebiet Grünwinkel - Ergebnisse der Planungswerkstatt WestBahnHUB).

In einem nächsten Schritt wird unter Berücksichtigung der städtischen Flächen- und Entwicklungspotenziale und des Energieleitplanes eine Priorisierung erarbeitet und ein neues Untersuchungsgebiet definiert.

ANLAGE 01: Dokumentation Strategische Innenentwicklung von Gewerbeflächen – nachhaltig und innovativ – 11. November 2024