

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 7800-00

Stuttgart, 13.03.2009

Beantwortung zur Anfrage

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen

Schmid Roland (CDU), Kotz Alexander (CDU), Rudolf Joachim (CDU), Benzinger Marc (CDU), Currle Fritz (CDU), Haug Marion (CDU)

Datum

19.12.2008

Betreff

Flächenbedarf Handwerk

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Um den Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen für das Handwerk in Stuttgart zu beziffern, hat die Kreishandwerkerschaft Stuttgart in Zusammenarbeit mit der Stabsabteilung Wirtschaftsförderung 2008 eine Bedarfsanalyse vorgenommen; hierzu wurden 5 261 Betriebe in der Landeshauptstadt Stuttgart befragt. Ziel der Umfrage war es, den absoluten Flächenbedarf zu ermitteln und darüber hinaus generelle Tendenzen der betrieblichen Entwicklung zu erkunden.

Die Studie verdeutlicht, dass 198 Handwerksbetriebe in nächster Zukunft Veränderungen planen, davon 87 Betriebe einen konkreten Flächenbedarf beziffern können. Diese 87 Betriebe des Handwerks benötigen zur Aufrechterhaltung ihrer Dienstleistungs- und Produktionspalette in den nächsten zehn Jahren nach eigener Einschätzung in der Summe etwa 80 000 m² (= 8 ha) an zusätzlichen Produktions-, Lager- und Büroflächen. Der genannte Flächenbedarf differenziert sich in ca. 30 000 m² Produktionsflächen, ca. 7 000 m² Büroflächen, ca. 8 200 m² Lagerhallen und ca. 9 000 m² offene Lagerflächen. Der angegebene Bedarf an Garagen und Stellplätzen beträgt darüber hinaus ca. 5 000 m². Die Flächenbedarfe wurden stadtbezirksbezogen erhoben, sind aber nicht konkret standörtlich fixiert.

Die Wirtschaftsförderung hat diejenigen Betriebe, die bei der Befragung einen Flächenbedarf angemeldet haben, nochmals angeschrieben, dabei den konkreten Bedarf abgefragt und die Mithilfe bei der Standortsuche angeboten. Die Resonanz hierauf war aber gering, weil dieser Flächenbedarf von den Betrieben i. d. R. eher mittel- bis langfristig gesehen wird.

Die im Antrag gestellten Fragen werden wie folgt gebündelt beantwortet:

Der durch die Handwerkerbefragung ermittelte Bedarf von 8 ha (= 80 000 m²) Gewerbeflächen resultiert aus dem Rücklauf von ca. 12,3 % aller Befragten. Die verhältnismäßig geringe Rücklaufquote kann möglicherweise als Indikator für den derzeitigen Bedarf an gewerblichen Flächen für das Handwerk angesehen werden.

Grundsätzlich bestehen keine Flächen-, sondern vor allem Zuordnungs- und Aktivierungsprobleme. Der bezifferte stadtbezirksbezogene Bedarf wird durch die Verwaltung im Einzelnen geprüft und mit den im Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) vorhandenen Flächenpotenzialen bzw. Makler- und Privatangeboten abgeglichen.

Der Bedarf an geeigneten Flächen für das Handwerk wird durch folgende Randbedingungen mitgeprägt:

- Die Landeshauptstadt Stuttgart hat in der Vergangenheit bewusst Flächen für Handwerksbetriebe vorgehalten (z. B. im ehemaligen Schlachthofareal), jedoch zwischenzeitlich kaum mehr geeignete Flächen im Eigentum, die für das Handwerk in Frage kommen.
- Die Handwerksbetriebe sind i. d. R. ortsgebunden und daher wenig flexibel in der Standortwahl. Zumeist werden eher kleinere ergänzende Flächen im gewachsenen (Wohn-)Umfeld zur geringflächigen Betriebserweiterung und Verlagerung benötigt (möglichst mit einer Inhaberwohnung). Etwaige Neubauflächen entsprechen diesen Anforderungen vielfach nicht und sind häufig mit langjährigen Bodenordnungen und infrastrukturellen Vorleistungen verbunden. Diese Einschätzungen werden auch durch die Regionale Wirtschaftsförderung geteilt; 19 von 20 Unternehmen, die eine adäquate Fläche für ihren Betrieb suchen, fragen nach Möglichkeit ein Bestandsobjekt bzw. eine Gewerbefläche im Bestand nach.
- Im Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) ist eine Vielzahl von gewerblichen, im Stadtgebiet gelegenen Flächen gelistet, die die in der Flächenbedarfsstudie genannten Standortanforderungen aufweisen – u. a. die Nähe zum Kunden sowie eine gute Verkehrsanbindung. Ein Potenzial an Gewerbebauplätzen ist somit grundsätzlich vorhanden. Zum Teil steht dieses derzeit unter- bzw. ungenutzte Flächenpotenzial aber nicht unmittelbar oder kurzfristig zur Verfügung, weil u. U. langjährige Nutzungsbindungen, ungeklärte Rechts- und Eigentumsverhältnisse bestehen, einzelne Grundstücke aufbereitet werden müssen (Altlastenproblematik, hohe Kosten für Planung/Gebäudeabbrüche, etc.) oder die Eigentümer nicht unter Verwertungsdruck stehen.
- Das zur Verfügung stehende Flächenpotenzial ist, so es die Standortkriterien erfüllt, darüber hinaus oftmals für einen einzelnen Handwerksbetrieb zu groß. Die Handwerker sind mit der Revitalisierung von größeren Gewerbeflächen (auch mit Geschossbauten) oftmals überfordert und benötigen einen professionellen (privaten oder öffentlichen) Projektentwickler.

Eine kostengünstige Sonderlösung stellen die so genannten „Handwerkerhöfe“ (auf freien Grundstücken) dar, in denen sich verschiedene kleinere Handwerksbetriebe entwickeln können und die den einzelnen Betrieben Angebotsvielfalt und ein Netzwerk bieten. In der Vergangenheit ist der Bau solcher „Handwerkerhöfe“ von den Betrieben sehr zurückhaltend aufgenommen worden. Auch die Kreishandwerkerschaft stand den „Handwerkerhöfen“ skeptisch gegenüber. Der vorliegende Antrag wird jedoch von der Verwaltung zum Anlass genommen, erneut zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen Handwerkerhöfe an geeigneten Standorten im Bestand entwickelt werden können. Handwerkerhöfe benötigen professionelle Projektentwicklung und professionelles Management; dieses Serviceangebot könnten auch private Investoren ermöglichen.

Eine wichtige Möglichkeit und Voraussetzung, auch künftig Flächen für das Handwerk bereitzuhalten und zu sichern, ist der Schutz der vorhandenen Gewerbegebiete vor gebietsfremden Nutzungen (z. B. Einzelhandel), die häufig als Flächenkonkurrenten auftreten. Eine Überprüfung der B-Pläne findet bereits statt; diese müssen ggf. planungsrechtlich angepasst werden.

Die allgemeine Flächenknappheit und der Zwang zum Flächensparen führen meist zu städtebaulich akzeptablen und umweltverträglichen Lösungen. Handwerk ist grundsätzlich in jedem Gewerbegebiet und in den meisten Fällen in Mischgebieten möglich, zulässig und ausdrücklich gewollt, sofern es die einschlägigen Umweltauflagen erfüllt. Geeignete gewerbliche und gemischte Flächen sind grundsätzlich vorhanden; dennoch sind in der Vergangenheit Standortentwicklungen in einzelnen Fällen am Markt gescheitert oder hatten geeignete Standorte, aufgrund hochpreisiger Lagen, z. T. Probleme bei der Vermarktung und Ansiedelung.

Die Verwaltung wird nunmehr gemeinsam mit der Kreishandwerkerschaft Modelle für eine künftig bessere und bedarfsgerechte Versorgung des örtlichen Handwerks entwickeln. Grundsätzlich werden im Rahmen der Bauleitplanung und Standortentwicklung konkrete Anforderungsprofile für Standorte für das Handwerk zwischen Stadtplanung und Wirtschaftsförderung abgestimmt. Die Verwaltung wird im Weiteren den konkreten Flächenbedarf der nachfragenden Betriebe in den einzelnen Stadtbezirken prüfen und diesbezüglich geeignete Standorte in gewerblichen bzw. gemischten Gebieten vorschlagen. Auf der Basis der derzeit in Arbeit befindlichen Zeitstufenliste Gewerbe (die aus dem NBS gespeist wird), dem fortzuschreibenden Atlas der Arbeitsstättengebiete sowie dem in einem mehrjährigen Prozess aufzustellenden Gewerbeflächenentwicklungskonzept sollen künftig noch gezielter als bisher Flächen für das Handwerk und kleinteiliges Gewerbe identifiziert und bestandsorientiert zugeordnet werden.

Dr. Wolfgang Schuster

Verteiler
<Verteiler>