

Sitzungsvorlage

Gremium: Verwaltungs- und Finanzausschuss
 Am: 14.07.2022

Betreff:

Rückmeldung zum Antrag Nr. 39 zum Haushaltsplan 2022/23 der Fraktion FDP bzgl.
 "Machbarkeit eines sog. Handwerker-Campus im GE Moldengraben - Bedarfsanalyse über
 die Wirtschaftsförderung"

Anlage(n):

Mitzeichnung
 Anlage 1: Antrag Nr. 39 FDP-Fraktion Machbarkeit eines sogenannten Handwerker-Campus
 Anlage 2: Anschreiben zur Umfrage Handwerker-Campus 2022
 Anlage 3: Fragebogen Handwerker-Campus 2022

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Idee des Handwerker-Campus für das Gewerbegebiet
 Moldengraben aufgrund der geringen Nachfrage, welche sich im Zusammenhang mit der
 Bedarfsanalyse der Stadtverwaltung ergeben hat, nicht weiter zu verfolgen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Verwaltungs- und Finanzausschuss	Vorberatung	öffentlich	14.07.2022	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2022	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Doppelhaushaltsplans der Stadt Kornwestheim für die Jahre 2022/2023 hat sich die FDP-Fraktion des Gemeinderates mit dem Antrag Nr. 39 mit der Konzeptfindung für das Gewerbegebiet Moldengraben befasst. Hierfür wurde die Stabsstelle Wirtschaftsförderung & Stadtmarketing mit der Erstellung einer Bedarfsanalyse zur Einschätzung der Machbarkeit eines sogenannten „Handwerker – Campus“ im zukünftigen Gewerbegebiet Moldengraben beauftragt. (vgl. Anlage 1 Antrag Nr. 39 FDP-Fraktion Machbarkeit eines sogenannten Handwerker-Campus)

Neben „kreativen Wohnbauflächen“ wünscht sich die FDP-Fraktion auch die Schaffung attraktiver Gewerbeflächen. Wenn „Leben“ in einem Quartier denkbar ist, dann sollte auch das „Arbeiten“ in einem Quartier möglich sein. Die Stadt Kornwestheim soll neuen, kreativen und innovativen Betrieben aus der Region Anreizflächen bieten und bereits ansässigen Gewerbetreibenden Entfaltungsmöglichkeiten aufzeigen.

Daher stellt sich die FDP-Fraktion die Umsetzung eines städtischen Handwerker–Campus für moderne, spezialisierte Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen im Gebiet Moldengraben vor. In einer entsprechenden Immobilie könnten man auf mehreren Etagen Mieteinheiten für örtliche Handwerker schaffen. Beispielsweise eine Werkstatt im Erdgeschoss, Büro und Konferenzräume im Obergeschoss, ergänzt um eine größere Lagerhalle, in Bereiche unterteilt aber für die gemeinsame Nutzung. Die Gewerbeeinheiten könnten je nach finalem Konzept und Zielgruppe unterschiedlich, gleich groß oder gar variabel sein.

Um einen Überblick über das Interesse und die Nachfrage nach einem solchen Handwerker-Campus für Kornwestheim bei den ortsansässigen Handwerksbetrieben zu erhalten, startete die Stadtverwaltung im Februar 2022 zunächst eine **Umfrage bei den ortsansässigen Handwerksbetrieben**. Per Fragebogen (vgl. Anlage 2: Anschreiben zur Umfrage Handwerker-Campus 2022 und Anlage 3: Fragebogen Handwerker-Campus 2022) wurde unter anderem die aktuelle Größe der Betriebe, die Pläne für die Zukunft des Unternehmens sowie die zu einer möglichen Erweiterung notwendigen Flächen abgefragt. Außerdem wurde die Idee des Handwerker-Campus vorgestellt und das generelle Interesse an einem solchen Konzept abgefragt. Verschickt wurde die Umfrage an knapp 65 Betriebe. Zurück geschickt an die Stadtverwaltung wurden 12 Fragebögen. Für die Zukunft bzw. Erweiterung ihres Unternehmens konnten sich hiervon drei Unternehmen auch eine Ansiedlung in einer Art Handwerker-Campus/Quartier mit anderen Handwerksbetrieben sowie die gemeinsame Nutzung gewisser Räumlichkeiten (z.B. Empfang, Konferenzraum, usw.) vorstellen. Die anderen 9 Betriebe waren an der Idee nicht interessiert. Die Gründe hierfür waren meist, dass die Unternehmen mit ihrem aktuellen Standort sehr zufrieden sind und keine Erweiterung oder einen Umzug beabsichtigen oder die Tatsache, dass sie sich eine gemeinsame Arbeitsstätte mit anderen Betrieben nicht vorstellen können bzw. für schwierig umsetzbar halten.

Auch bei einem **Unternehmensbesuch bei der Firma Thomas Glaser Haustechnik**, bei dem außerdem noch weitere Handwerksbetriebe anwesend waren, wurde die Idee noch einmal persönlich angesprochen. Die Rückmeldung hier gestaltete sich jedoch ähnlich. Die Nachfrage nach Gemeinschaftsflächen ist gering, die meisten Betriebe sind an ihrem aktuellen Standort zufrieden oder können sich die Ansiedlung in einem solchen gemeinschaftlich genutzten Campus eher weniger vorstellen.

Als schwierig wird hier zum Beispiel auch die Absprache zur Nutzung gemeinschaftlicher Geräte oder Räume angesehen. Bei den unterschiedlichen Tätigkeiten im alltäglichen Arbeiten ist es nicht immer möglich genau abzuschätzen, wann oder wie lange zum Beispiel eine gemeinschaftliche Säge genutzt werden soll. Auch kamen Bedenken auf, wie damit umgegangen werden soll, sofern eines der Geräte beschädigt wird. Hier könnte es zu Konflikten zwischen den einzelnen Handwerkern kommen. Die allgemeine Nachfrage nach gemeinschaftlich nutzbaren Institutionen wie zum Beispiel Konferenzräume/Empfang o.ä. wird als eher gering eingeschätzt, da viele Unternehmen nur aus einer Handvoll Mitarbeiter/-innen bestehen und diese Art von Räumlichkeiten daher gar nicht benötigen.

Um diesen Eindruck noch weiter zu untersuchen hat die Wirtschaftsförderung außerdem Rücksprache mit der Kreis-Handwerkerschaft Ludwigsburg und der Handwerkskammer Region Stuttgart gehalten und die Idee hier vorgestellt.

Als Dachorganisation der selbständigen Handwerker im Landkreis Ludwigsburg übernimmt die **Kreis-Handwerkerschaft Ludwigsburg** nicht nur die Interessensvertretung der angeschlossenen 12 Fachinnungen mit ihren rund 700 Innungsbetrieben sondern ist grundsätzlich für alle ca. 5.600 in der Region eingetragenen Handwerksbetriebe zuständig. Das bedeutet, die Kreis-Handwerkerschaft hat hauptsächlich Kontakt zu bereits bestehenden Betrieben. Im Gespräch mit der Geschäftsführerin Nicole Ackermann erhielt die Stadtverwaltung zwar das Feedback, dass die Nachfrage nach Flächen auch in der Handwerksbranche groß ist, doch die Mentalität der Branche eher dafür spricht, seinen eigenen abgeschlossenen Standort zu gründen. Die Nachfrage nach Flächen in einem Handwerker-Campus oder nach gemeinschaftlich genutzten Räumen schätzt Frau Ackermann daher eher gering ein.

Im **Gespräch mit Herrn Stefan Maier von Handwerkskammer Stuttgart** erhielt die Wirtschaftsförderung einen ähnlichen Eindruck. Die Handwerkskammer der Region Stuttgart vertritt und unterstützt knapp 30.000 Handwerksbetriebe in der Region Stuttgart. In enger Verzahnung zwischen Ehren- und Hauptamt vertritt sie das Gesamtinteresse des Handwerks in Politik und Gesellschaft und nimmt damit Einfluss auf die politischen Rahmenbedingungen für das Handwerk. Herr Maier ist unter anderem Ansprechpartner für betriebswirtschaftliche Beratung, Existenzgründung oder Betriebsübergabe.

Er empfindet die Idee des Handwerker-Campus als spannendes und interessantes Thema, welches bei ihm immer wieder aufkommt. Tatsächlich gibt es zurzeit viele Gründungen im Handwerksbereich, das Bauhandwerk als solches floriert. Der Flächenbedarf ist demnach weiterhin hoch. Zusammenschlüsse mehrerer Handwerker sind hierbei durchaus üblich. In der Praxis können diese beispielsweise informeller Art sein, das heißt zwei Betriebe unterschiedlicher Gewerke arbeiten häufig auf Baustellen zusammen bzw. empfehlen den Kollegen regelmäßig weiter oder sogar organisatorisch in der Form auftreten, das einzelne Betriebe gemeinsam als eine GmbH organisiert sind.

Allerdings ist Herrn Maier aktuell kein beispielhaftes Projekt bekannt, was darauf schließen lässt, dass die Idee einer Art Handwerker-Campus in der Branche keinen so großen Anklang findet wie man vielleicht erwarten könnte. Als Gründe hierfür nennt er unter anderem die Tatsache, dass viele Unternehmer ihre eigenen Ideen verwirklichen wollen und demnach nicht immer zu Kompromissen bereit sind. Der Mentalität im Handwerk entspringt meist der Wunsch nach einem eigenen und selbstständig organisierten Betrieb. Eine Vermietung einzelner eigenständiger Flächen (zum Beispiel Lager oder Werkstatt) könnte gut nachgefragt werden, die Idee von gemeinschaftlichen Flächen sieht er jedoch eher kritisch.

Herr Maier hat mit Blick auf die mögliche Organisation eines solchen gemeinschaftlich genutzten Gebäudes Bedenken. Er sieht die Schwierigkeit ebenfalls darin, dass die alltägliche Arbeit im Handwerk zum Teil nur schwer voraus zu planen ist, oftmals muss kurzfristig improvisiert oder nachgearbeitet werden. Zusammen genutzte Strukturen (z.B. Geräte oder Fahrzeuge) sind daher voraussichtlich nur schwer zu organisieren. Ebenfalls nennt er die Sorge vor Konflikten im Fall einer Beschädigung des Gemeinschaftsgutes.

Er findet die Idee weiterhin zwar sehr spannend, sieht die Umsetzung jedoch mit Blick auf seine Eindrücke von der Branche und die wenigen erfolgreichen/bekannteren ähnlichen Projekte eher kritisch und kann sich keine sehr große Nachfrage vorstellen. Eine abschließende Beurteilung ist jedoch mit Blick auf die wenigen Erfahrungen mit solchen Projekten nicht möglich.

Außerdem wurde die Idee beim regelmäßigen **Treffen der Wirtschaftsförderer des Landkreises** angesprochen um nach den Erfahrungen/Ideen in diesem Bereich zu sprechen. Auch hier entsprach das Feedback den bisher ausgeführten Rückmeldungen. Die Idee ist interessant, Flächen werden zwar gebraucht doch das Interesse an einem gemeinschaftlich genutzten Bereich ist eher gering. Bekannt ist lediglich ein **Projekt der Oberriexinger Wohnbau**. Ursprünglich wurde hier ein Mehrfamilienhaus geplant welches baurechtlich jedoch nicht umgesetzt werden konnte. Daher wurde ein Handwerker- und Garagenpark geschaffen. Nach Abschluss der Bauphase zum August 2022 werden hier Garagen und Lager-/Gewerbeflächen vermietet. Die gemeinschaftlich genutzten Angebote beschränken sich auf eine Videoüberwachung und Vollumzäunung des gesamten Areals, einen Hausmeisterservice sowie Sanitärräume für alle Mieter. Nach Absprache mit der Oberriexinger Wohnbau wird das Angebot sehr gut nachgefragt, jedoch nicht ausschließlich bzw. explizit von der Handwerksbranche. Gerade die angebotenen Garagenflächen werden auch von privaten Nutzern angemietet. Die Gewerbeflächen wurden zum größten Teil von den angrenzenden Unternehmen angefragt. Weitere Projekte sind im Landkreis nicht bekannt.

Die Rückmeldungen sowohl aus der Umfrage, dem direkten Gespräch mit einzelnen Betrieben und dem Austausch mit den Experten des Landkreises und der Region geben eine weitgehend übereinstimmende Einschätzung zu einer möglichen Umsetzung eines Handwerker-Campus und der Nachfrage nach einem solchen Angebot wieder. Generell wird die Idee zwar als sehr interessant empfunden, ob diese jedoch wirklich auf Nachfrage in der Branche stößt, wird eher negativ beurteilt. Die Experten sind sich einig, dass sich die Mehrzahl der Betriebe in der Branche des Handwerks eher auf einen eigenen und selbstständigen Standort konzentrieren will. Der gemeinschaftlichen Nutzung einzelner Flächen oder Geräte wird eher kritisch gegenüber gestanden. Aus der durch die Stabsstelle Wirtschaftsförderung & Stadtmarketing durchgeführten Umfrage zeigt sich kein erhöhter Bedarf nach Flächen bei den ortsansässigen Betrieben. Eine Ansiedlung in einer Art Handwerker-Campus konnten sich gerade einmal drei Betriebe vorstellen. Auch konkret auf die Kornwestheimer Unternehmen bezogen zeigt sich dieser Trend. Mit Blick auf die in den letzten Jahren eingegangenen Standortanfragen aus dem Umkreis zeigt sich keine vermehrte Nachfrage aus der Handwerksbranche. Bei den wenigen Anfragen die hier vorliegen wurde außerdem meist ein Grundstück oder ein Bestandsgebäude zum Kauf und nicht zur Miete gesucht.

Anders könnte sich dagegen die Nachfrage nach reinen Garagen/Lagerflächen gestalten, die einzeln vermietet werden. Hierbei sei jedoch zu berücksichtigen, dass mit Blick auf die sehr begrenzte Anzahl an noch verfügbaren oder potentiellen Gewerbeflächen in Kornwestheim sehr genau darauf geachtet werden sollte, nach welchen Kriterien diese vergeben werden und welche Projekte hier umgesetzt werden sollen. Eine Ansiedlung von Gewerbehallen oder reinen Lagerflächen bringt mit Blick auf weitere Faktoren wie beispielsweise Gewerbesteuer, Mitarbeiterzahl, anfallender Verkehr usw. eher wenige Vorteile für den Standort Kornwestheim mit sich. Die Stadtverwaltung empfiehlt daher die Flächen im Bereich Moldengraben anderweitig zu vergeben.

Fraglich wäre auch, wie die Idee des Handwerker-Campus überhaupt umgesetzt werden könnte. Sollte der Betrieb durch die Stadtverwaltung erfolgen, wäre dies mit erheblichen Kosten für den Ausbau und den laufenden Betrieb verbunden. Stellt man sich den Handwerker-Campus im Sinne einer Gründungsförderung vor, d.h. die Räumlichkeiten würden ähnlich wie beim TechMoteum beispielsweise zu einem niedrigen Preis vermietet werden, müsste der Betrieb subventioniert werden. Auch würden für die Organisation und den laufenden Verwaltungsaufwand eines solchen Projekts zusätzliche Personalkapazitäten benötigt werden. Im Vergleich hierzu wird beim TechMoteum beispielsweise eine Person in Vollzeit beschäftigt, welche sich ausschließlich mit den laufenden Verwaltungsaufgaben der Gebäude und den Mietern befasst.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher die Idee im zukünftigen Gewerbegebiet Moldengraben nicht umzusetzen. Sollte jedoch tatsächlich eine Anfrage eines ansässigen Betriebes eingehen mit der Absicht den Standort zu erweitern oder neu zu gründen, soll die Stadtverwaltung eine Ansiedlung dieses Betriebs im Bereich Moldengraben prüfen.