

Gewerbeflächenkonzept
der Stadt Pforzheim



Impressum

Herausgeber

Wirtschaft und Stadtmarketing
Pforzheim (WSP)

Lindenstraße 2
75175 Pforzheim

Tel. 07231 39-1857
Fax 07231 39-2595

info@ws-pforzheim.de
www.ws-pforzheim.de

Redaktion

Wirtschaft und Stadtmarketing
Pforzheim (WSP)

In Zusammenarbeit mit dem
Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung der Stadt Pforzheim.

Redaktionsteam

Meike Ahrens (Wirtschaftsförderung)
Reiner Müller (Wirtschaftsförderung)

Modellrechnung zur Projektion des Flächenbedarfs:

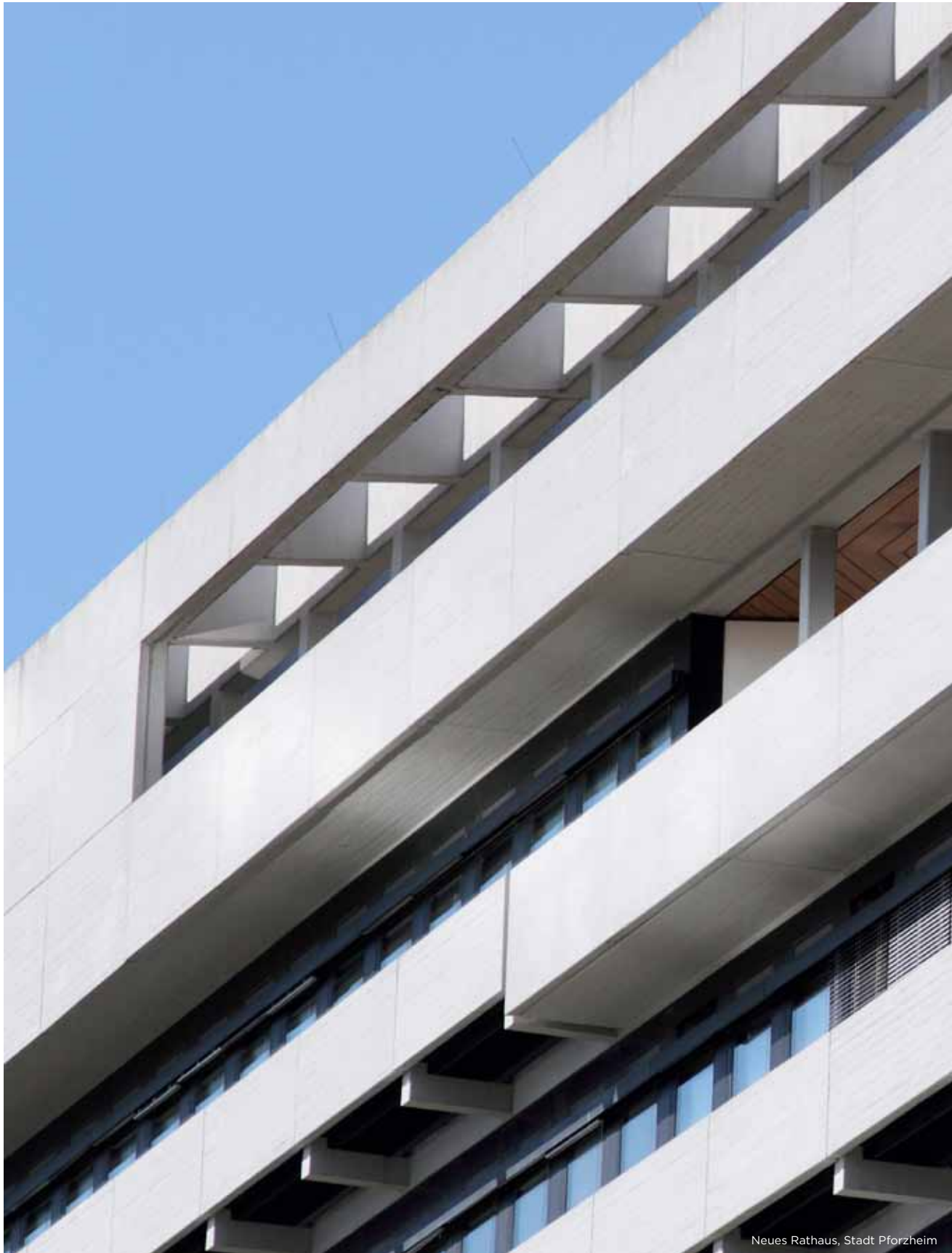
Christina Lindner (Kommunale Statistikstelle)
Christoph Riedel (Kommunale Statistikstelle)

November 2014 (überarbeitete Fassung)

Bildnachweis

Klaus Kerth
Christian Metzler
Winfried Reinhardt
Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung der Stadt Pforzheim

Gewerbeflächenkonzept der Stadt Pforzheim



Neues Rathaus, Stadt Pforzheim

I	Ausgangslage	4
II	Gewerbeflächenkonzept	5
	<u>1. Gewerbeflächen: Voraussetzung für eine positive wirtschaftliche Entwicklung</u>	5
	1.1 Standortfaktor „Gewerbefläche“	5
	1.2 Wirtschaft als Arbeitgeber und kommunale Einnahmequelle	6
	1.3 Regionale Versorgungsfunktion Pforzheim	7
	<u>2. Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsstrategie Pforzheim</u>	8
	2.1 Arbeitsmarkt: Beschäftigung und Arbeitslosigkeit	8
	2.2 Wirtschaftsstruktur und Unternehmensbestand	10
	2.3 Pendler und Qualifikation	11
	2.4 Kompetenzbranchen	12
	<u>3. Gewerbeflächenbestand</u>	20
	3.1 Gewerbliche Flächennutzung	20
	3.2 Gewerbegebiete und Gewerbestandorte	23
	3.3 Typisierung und Bewertung der Gewerbegebiete	26
	3.4 Innerstädtische Gewerbebranchen und Konversionsflächen	33
	3.5 Gewerbliche Bestandsimmobilien	35
	<u>4. Verfügbare Gewerbeflächen</u>	38
	4.1 Städtisches Angebot	38
	4.2 Privates Angebot	41
	<u>5. Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf</u>	42
	5.1 Quantitative Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs	43
	5.2 Qualitative Anforderungen an Gewerbeflächen	58
	<u>6. Strategie zur Sicherung des Gewerbeflächenbedarfs</u>	63
	6.1 Ausweisung neuer Gewerbegebiete	64
	6.2 Nachhaltigkeitsaspekte zur Sicherung des künftigen Flächenbedarfs	73

<u>7. Städtische Gewerbeflächenpolitik</u>	74
7.1 Vergabe städtischer Gewerbeflächen	74
7.2 Flächenpreise	75
7.3 Gewerbesteuerhebesatz	76
7.4 Baugenehmigungspraxis	77
 <u>8. Maßnahmen zur Neuansiedlung von Unternehmen</u>	 78
8.1 Zielbranchen und Akquiseradius	78
8.2 Ansiedlungsmaßnahmen	79
 <u>9. Exkurs: Entwicklungsflächen für Einzelhandel und Hotellerie</u>	 85
9.1 Einzelhandelsflächen	85
9.2 Flächen für Hotellerie	88

III Zusammenfassung und Fazit 90

Anhang

Tabellenverzeichnis	92
Abbildungsverzeichnis	92
Literaturverzeichnis	93
Modifikationen des Modells	93
Einteilung der WZ 2008 in die acht GIFPRO-Wirtschaftsgruppen	94
Gewerbegebietssteckbriefe	98

I Ausgangslage

Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht ist unabdingbare Voraussetzung für eine positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Pforzheim.

Die Stadt Pforzheim hat aktuell in den Gewerbegebieten „Hohenäcker“ und vor allem in dem zuletzt entwickelten Gewerbegebiet, dem im Jahr 2012 erschlossenen Gewerbegebiet „Buchbusch“, noch Gewerbeflächen verfügbar. Es zeigt sich jedoch, dass sich – trotz scheinbar hinreichender gewerblicher Flächenpotenziale – aufgrund der vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen bereits ein Engpass an geeigneten, marktgängigen Grundstücken einstellt. Teilweise kann die Nachfrage nach bestimmten Grundstücksgrößen und -zuschnitten mit den nachgefragten planungsrechtlichen Ausweisungen und in der nachgefragten Lage schon heute nicht mehr ohne weiteres bedient werden. Die Konsequenz: Bestandsunternehmen können sich möglicherweise in ihrer Entwicklung eingeschränkt fühlen und ziehen daher für Expansionsvorhaben Alternativstandorte in Betracht, wandern im schlimmsten Fall ab; relevante Neuansiedlungen können teilweise nicht akquiriert werden.

Die sich abzeichnende Gewerbeflächenknappheit stellt die Stadt Pforzheim vor die dringende Aufgabe, eine nachhaltige Strategie zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs zu entwickeln und schnellstmöglich umzusetzen. Hierfür wird es notwendig sein, frühzeitig die Ausweisung neuer Gewerbeflächen voranzutreiben: Wegen umfangreicher Planungen und erforderlicher Genehmigungsverfahren muss ein langer Vorlauf kalkuliert werden. Ergänzend ist zu prüfen, inwieweit bestehende Gewerbeflächenbrachen und gewerbliche Bestandsimmobilien – auch in innerstädtischen Lagen – marktgängig bzw. für eine erneute gewerbliche Nutzung reaktivierbar sind. Dabei sind die gestiegenen Anforderungen an die Gewerbeflächen und an den Standort, die sich aus technologischen, ökonomischen und demografischen Entwicklungen ergeben, zu berücksichtigen.

Der städtische Eigenbetrieb Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP) hat aus diesem aktuellen Anlass in enger Kooperation mit dem Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung das vorliegende Gewerbeflächenkonzept erarbeitet. Es dient als Basis für die künftige Gewerbeflächenpolitik der Stadt Pforzheim und nimmt insbesondere folgende Aspekte in den Fokus:

- > Erfassung und Bewertung des aktuellen Gewerbeflächenbestandes (inkl. innerstädtischer Gewerbebrachen und Bestandsimmobilien)
- > Quantifizierung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs (Prognose 2029 bzw. 2034)
- > Aussagen zu qualitativen Anforderungen an Gewerbeflächen
- > Empfehlungen für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete
- > Diskussion städtischer Gewerbeflächenpolitik
- > Vorschlag einer Ansiedlungsstrategie

Das Gewerbeflächenkonzept soll dazu beitragen, dass die Stadt Pforzheim auch künftig ihrer Rolle als wirtschaftlicher Motor der Region Nordschwarzwald nachhaltig gerecht wird und sich weiterhin als attraktiver Wirtschaftsstandort mit Lebensqualität profiliert.

II Gewerbeflächen- konzept

1. Gewerbeflächen: Voraussetzung für eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die Pforzheimer Unternehmen sind auf gute Standortbedingungen angewiesen, wenn sie sich im nationalen, internationalen und globalen Wettbewerb behaupten wollen. Umgekehrt ist die Stadt Pforzheim in hohem Maße auf eine funktionierende Wirtschaft angewiesen. Die Sicherstellung der gewerblichen Entwicklung ist daher zentrale Aufgabe der kommunalen Wirtschaftsförderung und leitet sich unmittelbar aus den wirtschafts- und beschäftigungspolitischen Zielen der Stadt Pforzheim, die unter anderem im Masterplanprozess definiert wurden, ab.

1.1 Standortfaktor „Gewerbefläche“

Wirtschaftliches Wachstum und Beschäftigtenzuwachs ist häufig mit einer Flächennachfrage seitens der Unternehmen verbunden. Insofern besteht ein großes Interesse der Stadt Pforzheim, die Entwicklung der Unternehmen durch eine nachhaltige, gezielte und bedarfsorientierte Standortentwicklungs- und Gewerbeflächenpolitik zu unterstützen: Ein ausreichendes, flexibles und nachfrageorientiertes Gewerbeflächenangebot – sowohl für ansässige Unternehmen als auch für Neuansiedlungen und Neugründungen – ist unabdingbare Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Gelingt es nicht, im regionalen Standortwettbewerb geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen und bedarfsadäquate Gewerbeflächen in ausreichendem Umfang und rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, hätte dies insbesondere durch mögliche Standortverlagerungen von Bestandsunternehmen gravierende, nur schwer zu korrigierende Auswirkungen für den Wirtschaftsstandort Pforzheim.

Dabei ist die Entwicklung von zusätzlichen Gewerbeflächen insbesondere durch die räumlichen Grenzen der Stadt und andere Nutzungsansprüche limitiert. Die Bereitstellung von Flächen für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen ist in Einklang zu bringen mit den Flächenansprüchen für andere Nutzungen wie Wohnen, Landwirtschaft, Naherholung sowie Verkehr („Flächennutzungskonkurrenz“).



Gewerbefläche im Gewerbegebiet „Altgefäll“

1.2 Wirtschaft als Arbeitgeber und kommunale Einnahmequelle

Pforzheimer Unternehmen binden Leistungsträger an die Stadt und helfen mit, Innovationen voranzutreiben und den Strukturwandel zu bewältigen. Ein attraktiver Arbeitsplatz ist häufig ausschlaggebendes Argument für qualifizierte Arbeitskräfte, mit ihren Familien in Pforzheim zu bleiben oder nach Pforzheim zu kommen. Dies hat einen positiven Effekt auf die demografische Zusammensetzung der Stadt Pforzheim. Zudem stellen Pforzheimer Unternehmen ein wichtiges Ausbildungsangebot und sind somit wesentlich an der Qualifizierung von Fachkräften beteiligt. Die Pforzheimer Wirtschaft übernimmt darüber hinaus in der Stadtgemeinschaft auch eine wichtige soziale Aufgabe – etwa durch die Schaffung von Betriebskindergärten oder durch die Initiierung und Förderung sozialer und kultureller Projekte.

Die Pforzheimer Wirtschaft bietet ein wichtiges Arbeitsplatzangebot und ist somit Basis für den Wohlstand und die Funktionsfähigkeit der Stadt. Die Ausgaben der Stadt Pforzheim für die „soziale Sicherung“ (u. a. Leistungen nach Sozialgesetzbuch II) belaufen sich derzeit auf knapp 132 Mio. € p.a. (entspricht einem Drittel aller Ausgaben) und belasten den Haushalt der Stadt Pforzheim damit erheblich. Durch das Arbeitsplatzangebot der ansässigen Unternehmen werden die Arbeitslosigkeit und damit auch die finanzielle Belastung des kommunalen Haushalts durch Leistungen der „sozialen Sicherung“ reduziert.

Die Pforzheimer Unternehmen aus Dienstleistung, Handwerk, Handel und Produktion bieten nicht nur ein wichtiges Arbeitsplatzangebot, sie sind auch unverzichtbar für die Finanzierung der städtischen Aufgaben und der kommunalen Infrastruktur: Die Gewerbesteuerzahlungen der Unternehmen, die Umsatzsteuer sowie der Einkommensteueranteil der in Pforzheim lebenden Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sind zentrale Voraussetzungen für den Erhalt kommunalen Gestaltungsspielraums und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

Im Jahr 2012 lag das Gewerbesteueraufkommen der Stadt Pforzheim (inkl. Gewerbesteuerumlage) bei 90,2 Mio. €. Das Gesamtsteueraufkommen der Stadt Pforzheim von 188,2 Mio. € wird folglich zu knapp 48 % von der Gewerbesteuer getragen. Der Anteil an der Einkommensteuer machte 43,2 Mio. € aus, 7,8 Mio. € der Anteil an der Umsatzsteuer. Zusammen spielten die genannten kommunalen Steuern 141 Mio. € in den städtischen Haushalt ein¹.

¹ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Pforzheim 2012

1.3 Regionale Versorgungsfunktion Pforzheims

Als Oberzentrum besitzt die Stadt Pforzheim eine wichtige Versorgungsfunktion für die Region Nordschwarzwald. Insbesondere auch in Bezug auf gewerbliche und industrielle Entwicklungsflächen sowie Flächen für Dienstleistungseinrichtungen kommt der Stadt Pforzheim gemäß „Regionalplan 2015 für die Region Nordschwarzwald“² eine Schwerpunktfunktion innerhalb der Region zu.

Aufgrund der sehr guten Qualität der überregionalen Verkehrsanbindung (direkte Lage an der A8 mit vier Autobahnanschlüssen) sowie ihrer zahlreichen oberzentralen Funktionen nimmt die Stadt Pforzheim im regionalräumlichen Kontext eine zentrale Rolle bei der Ansiedlung neuer Unternehmen sowie bei Erweiterungs- oder Umsiedlungsvorhaben ansässiger Unternehmen ein.

Mit seiner Schwerpunktfunktion soll laut Regionalplan im Oberzentrum Pforzheim die Entwicklung im industriellen, gewerblichen und Dienstleistungsbereich über den Eigenbedarf hinaus ermöglicht werden. Dabei ist eine langfristige Vorsorge anzustreben. Die Standortsicherung für das produzierende Gewerbe hat zum Ziel, nicht nur die Pforzheimer Bevölkerung mit Arbeitsplätzen zu versorgen, sondern darüber hinaus qualifizierte Beschäftigungsmöglichkeiten auch für die Bevölkerung der Region anzubieten. Die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen hat oberste Priorität. Außerdem soll durch die Ansiedlung von Unternehmen und dem damit verbundenen Arbeitsplatzangebot der Auspendlerstrom in die Nachbarregionen reduziert werden³.

Um dieser regionalen Aufgabe und Verantwortung als wirtschaftlicher Motor nachhaltig gerecht zu werden, bedarf es eines ausreichenden und bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebotes am Standort Pforzheim.



Enzueferpromenade

² Im Regionalplan sind die unterschiedlichen Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen, Konflikte auszugleichen und Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen.

³ Quelle: Regionalplan 2015 für die Region Nordschwarzwald

2. Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsstrategie Pforzheims

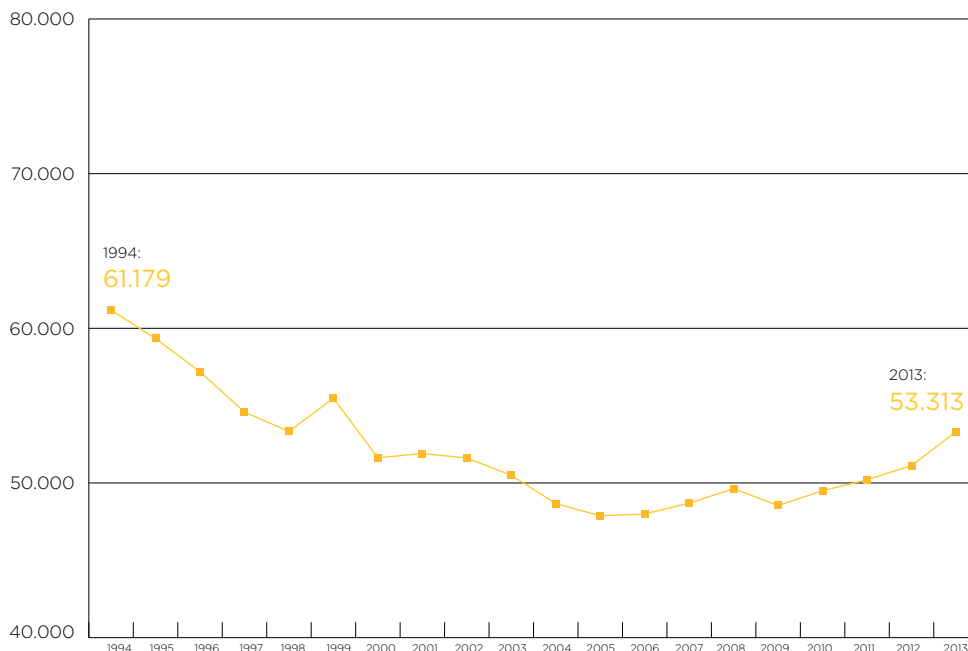
Mit Blick auf eine städtische Gewerbeflächenkonzeption spielt die Wirtschaftsstruktur der Stadt Pforzheim eine wichtige Rolle. In diesem Kapitel wird daher die wirtschaftsstrukturelle Entwicklung anhand von Arbeitsmarkt- und Unternehmensdaten analysiert. Zentraler Parameter des Prognosemodells zur Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an Gewerbeflächen in Kapitel 5 ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Daher soll die Entwicklung dieser zentralen Kennzahl nachfolgend näher skizziert werden. Ein besonderer Fokus dieses Kapitels liegt zudem auf den Kompetenzbranchen der Stadt Pforzheim, die eine besondere Bedeutung für den Wirtschaftsstandort haben und teils spezifische Anforderungen an Gewerbeflächen, den Standort und Infrastruktureinrichtungen haben.

2.1 Arbeitsmarkt: Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Die Betrachtung der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten über eine längere Zeitreihe zeigt, dass die aktuell rund 53.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort immer noch einen deutlichen Verlust von Arbeitsplätzen bedeuten: Gemessen am Stand 1994 (rund 61.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) bedeuten die Beschäftigten Stand 2012 immer noch einen Verlust von 8.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen bzw. rund 13%.

Seit 2009 nimmt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten jedoch wieder deutlich zu.

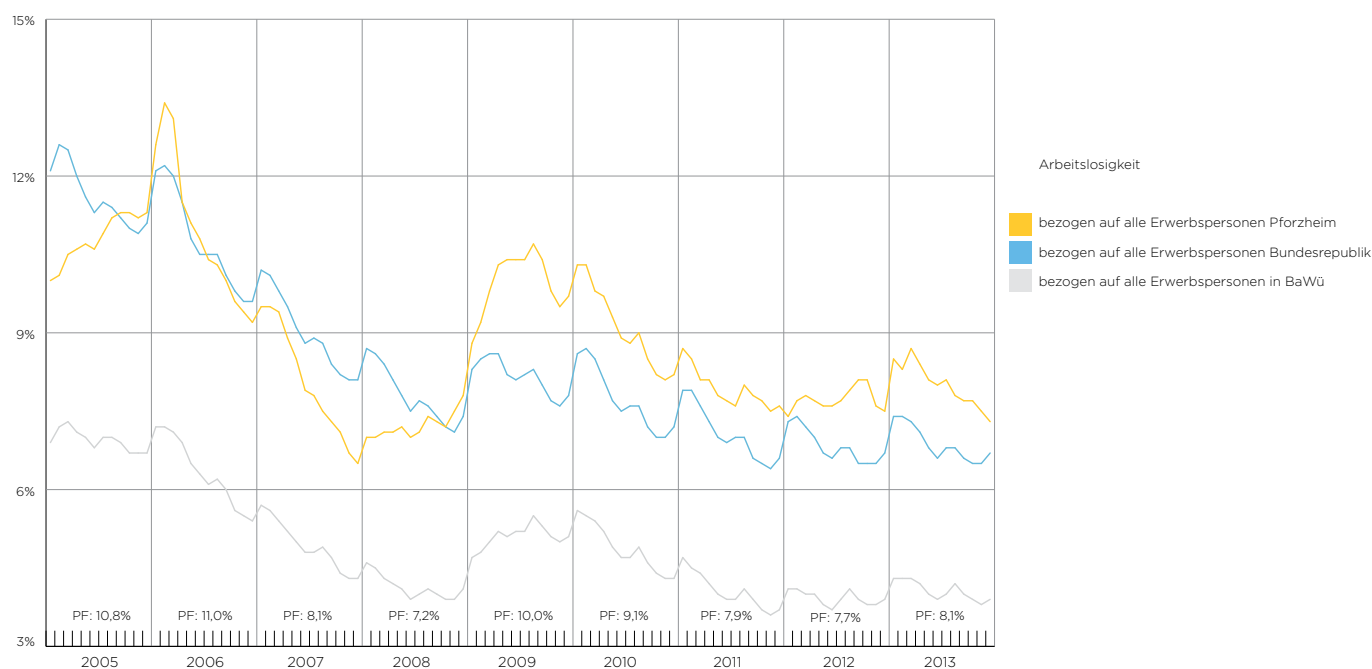
Abb. 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Pforzheim seit 1994



Bereits seit einiger Zeit rangiert die Arbeitslosigkeit in Pforzheim unter den Stadtkreisen Baden-Württembergs auf dem letzten Platz, im Jahr 2013 waren durchschnittlich 8,1 % arbeitslos. Dies ist nicht nur im Landesvergleich ein recht hoher Wert, sondern bedeutet auch, dass die Pforzheimer Arbeitslosigkeit über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Als besonders problematisch gilt, dass der Anteil der Personen, die Leistungen nach SGB II erhalten, hier besonders hoch ist. Zum 31.12.2012 lebten in Pforzheim 10.412 Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften, dies entspricht rund 11 % der Pforzheimer. Durchschnittlich beträgt die Bezugsdauer von SGB II-Leistungen in Pforzheim netto (d.h. ohne Unterbrechung) rund 4,4 Jahre.

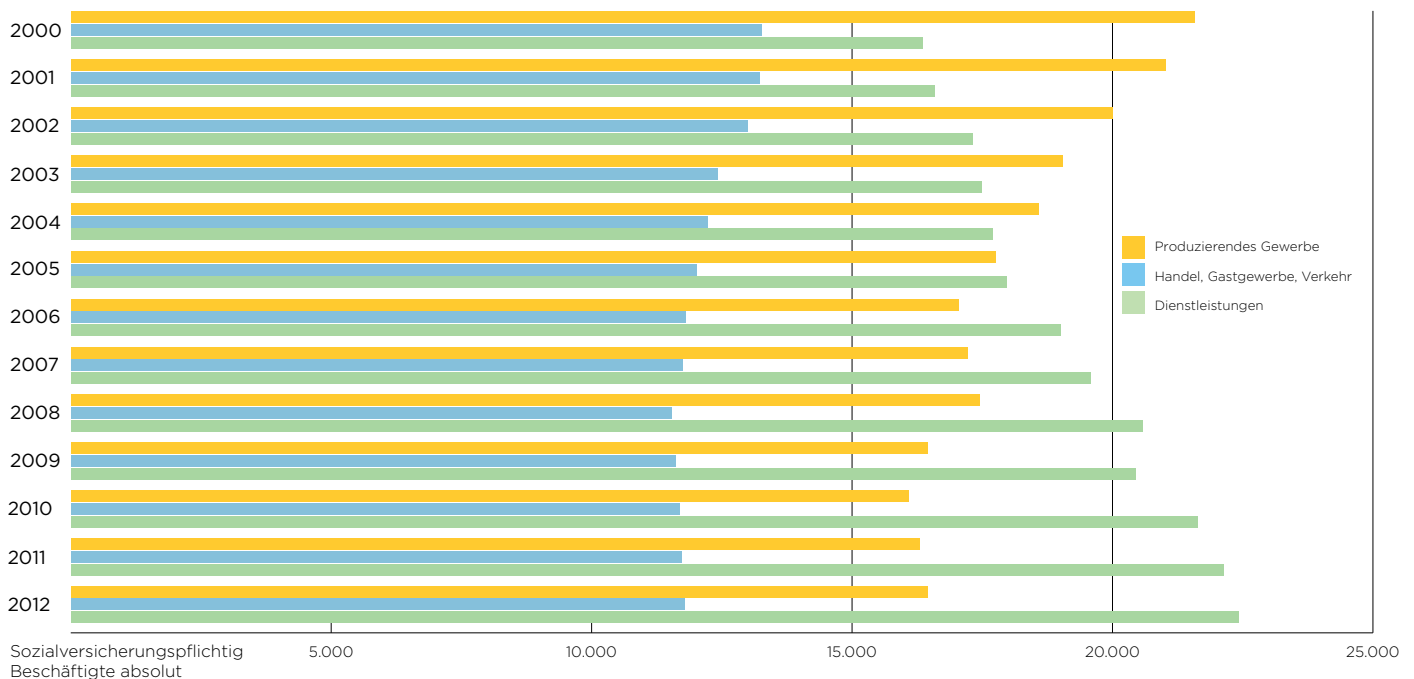
Abb. 2: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Pforzheim im Landes- und nationalen Vergleich 2005-2013



2.2 Wirtschaftsstruktur und Unternehmensbestand

Auch Pforzheims Wirtschaft war und ist im Zuge der zunehmenden Tertiärisierung deutlichen Veränderungen ausgesetzt. Obwohl die Stadt noch heute einen selbst für Baden-Württemberg überdurchschnittlich hohen Anteil von Unternehmen bzw. Beschäftigten des Produzierenden Gewerbes aufweist, hat in den letzten Jahren auch in Pforzheim eine schrittweise Verringerung des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten des Produzierenden Gewerbes stattgefunden: Von 1994 bis 2012 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rund 45% ab und hat sich damit fast halbiert. Seit 2005 sind in Pforzheim weniger Menschen im Produzierenden Gewerbe als im Bereich der Dienstleistungen tätig – Tendenz weiterhin abnehmend. Der Abwärtstrend scheint jedoch zunächst gestoppt, und es ist sogar ein leichter Zuwachs der Beschäftigtenzahlen festzustellen.

Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen



Trotz der Verschiebung des Beschäftigungsschwerpunktes in Richtung Dienstleistungen weist Pforzheim im Landesdurchschnitt immer noch einen relativ geringen Anteil an Beschäftigten im Dienstleistungssektor auf – dies gilt speziell im Vergleich mit (strukturell ähnlichen) Stadtkreisen.

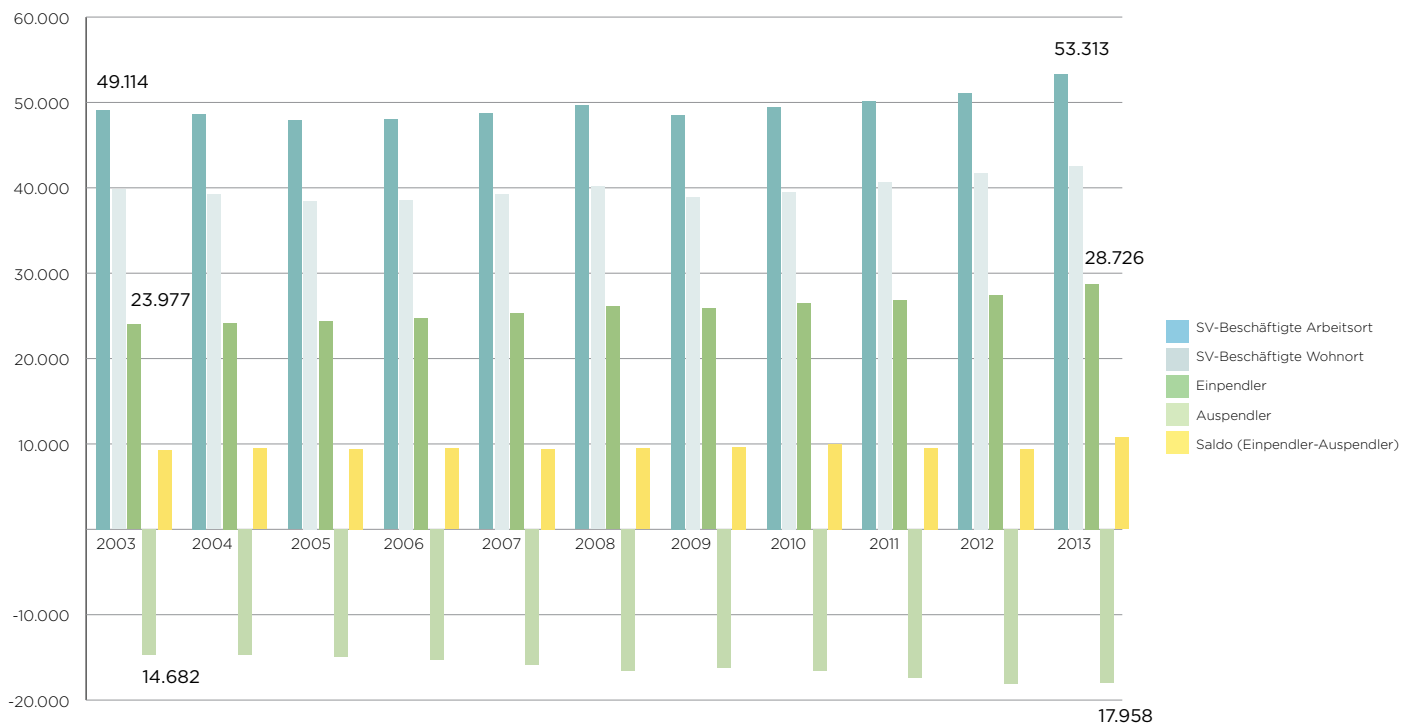
In Pforzheim gab es im Jahr 2011 laut Unternehmensregister 5.719 Unternehmen und damit gegenüber 2010 vier Unternehmen weniger. Im Regionalvergleich sind in Pforzheim 2011 rund 73 % der Erwerbstätigen im Dienstleistungsbereich tätig. In Stuttgart waren dies rund 81 %, in Karlsruhe rund 84 %. Ebenfalls deutlich höher waren die Anteile in den strukturell ähnlichen Stadtkreisen Heilbronn (79,2 %), Mannheim (74,4 %) und Ulm (79,3 %).

Dazu korrespondierend sind die Beschäftigtenzahlen im Produzierenden Gewerbe in Pforzheim mit 27,2 % unter den Stadtkreisen recht hoch. Stuttgart (18,4 %), Karlsruhe (16,3 %) und Ulm (20,5 %) weisen deutlich niedrigere Anteile auf. Der noch relativ hohe Anteil, den das Produzierende Gewerbe in Pforzheim im Landesvergleich einnimmt, ist ein spezifisches Merkmal des Wirtschaftsstandortes Pforzheim.

2.3 Pendler und Qualifikation

Die Pendlerverflechtungen, in die Pforzheim regional eingebunden ist, zeichnen sich durch zwei relativ zeitstabile Merkmale aus: Die Pendlerströme weisen seit vielen Jahren einen positiven Saldo auf, d. h. es pendeln mehr sozialversicherungspflichtig Erwerbstätige nach Pforzheim ein, als aus: Im Jahr 2013 lag der Pendlersaldo – mit 29.000 Berufseinpendlern und rund 18.000 Berufsauspendlern – bei rund 11.000⁴. Zudem weist Pforzheim besonders enge Verflechtungen mit dem Enzkreis auf. Rund 68 % aller Auspendler pendeln in und rund 54 % aller Einpendler pendeln aus dem Enzkreis.

Abb. 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Berufspendler über die Gemeindegrenzen 2003-2013



Die Pendler- und Beschäftigtenstatistiken legen nahe, dass neu geschaffene Arbeitsplätze zur Entlastung des Arbeitsmarktes am Wohnort Pforzheim nur äußerst wenig beitragen: Neue Arbeitsplätze werden zwar in Pforzheim, aber primär für Einpendler geschaffen. Ein möglicher Grund für den starken Einpendlerbedarf, den der Wirtschaftsstandort Pforzheim aufweist, dürfte im Qualifizierungsniveau der am Wohnort zur Verfügung stehenden Personen im erwerbsfähigen Alter begründet liegen. Generell zeigt sich bezüglich des Qualifizierungsniveaus ein deutlich verbesserungsbedürftiges Bild, der Anteil der Personen ohne Schulabschluss ist auch im Regionalvergleich deutlich zu hoch: Rund 10.000 Personen im erwerbsfähigen Alter haben keinen Schulabschluss.

Damit nimmt Pforzheim unter den Stadtkreisen des Landes den letzten Platz ein. Weitere 31.200 Personen haben keinen beruflichen Ausbildungsabschluss (Basis: Zensus 2011). Nur 11.260 der Personen im erwerbsfähigen Alter haben einen Hochschulabschluss – ein regional verglichen geringer Wert.

Unternehmen am Arbeitsort Pforzheim scheinen also häufig keine andere Möglichkeit zu haben, als die am Wohnort nur bedingt vorhandene Qualifikation durch Einpendler zu decken – und die am Wohnort vorhandenen Niedrigqualifizierten als Aushilfen für wenig wissensintensive Arbeitsleistungen einzusetzen.

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2.4 Kompetenzbranchen

Aufbauend auf dem spezifischen Branchenprofil Pforzheims wurden im Masterplan und der sich anschließenden wirtschaftspolitischen Diskussion fünf Kompetenzbranchen verankert, die das wirtschaftliche Profil des Standorts Pforzheim maßgeblich bestimmen bzw. entwickeln sollen: Schmuck und Uhren, die metallverarbeitende Präzisionstechnik, die Kreativwirtschaft, der Distanzhandel sowie die Branche Medien und IT. Diese Kompetenzbranchen, ein Mix aus Traditionsindustrien und Zukunftsbranchen, bilden sowohl das Rückgrat der Pforzheimer Wirtschaft und sind gleichzeitig Keimzelle für Innovationen, Wachstum und Arbeitsplätze. Sie stehen im Fokus wirtschaftspolitischen Handelns und wirtschaftspolitischer Entwicklungsstrategien: Sie sollen durch gezielte Förderung und intensive Vernetzung zu regionalen Kompetenzzentren entwickelt werden bzw. sich als solche zukunfts-gerecht aufstellen. Im Hinblick auf das Konzept weisen diese Kompetenzbranchen daher eine hohe Flächenrelevanz – sowohl für die Bestandsentwicklung als auch in Hinblick auf strategische Neuansiedlungsbemühungen – auf.

Schmuck und Uhren

Im Jahr 1767 gründete Markgraf Karl Friedrich von Baden eine Manufaktur für Schmuck und Uhren in Pforzheim – der Grundstein für eine Entwicklung, die Pforzheims Wirtschaft bis heute prägt. Nach wie vor ist Pforzheim bundesweit, auch international, als Goldstadt bekannt: Keine andere Stadt in Deutschland ist so eng mit der Schmuck- und Uhrenbranche verbunden. Die Branche hat seit den 1970er Jahren jedoch eine für die Stadt einschneidende Entwicklung genommen. Aufgrund der Verlagerung des Marktes nach Asien und in andere Niedriglohnländer gingen zwischen den 1970er und 1990er Jahren mehr als zehntausend Arbeitsplätze in Pforzheim verloren, etliche Unternehmen insolvent. Trotz einer gewissen Konsolidierung spiegelt sich dieser Strukturwandel nach wie vor in der höchsten (strukturellen) Arbeitslosenquote Baden-Württembergs wider.

Dennoch ist die Schmuck- und Uhrenbranche mit den zahlreichen verbleibenden Unternehmen und Institutionen weiterhin in der Stadt verankert: In Summe sind immer noch rund 2.400 Personen in Pforzheim in diesem Bereich sozialversicherungspflichtig beschäftigt, rund 380 Unternehmen sind der Branche zuzuordnen. Viele dieser Unternehmen sind noch im Innenstadtbereich angesiedelt, häufig in integrierten Lagen in Mischgebieten, was Konflikte mit der benachbarten Wohnbevölkerung begünstigt. Charakteristisch für die Pforzheimer Schmuck- und Uhrenbranche sind die sehr kleinen Unternehmensgrößen: Mehr als ein Drittel aller Unternehmen hat keine sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, lediglich elf Unternehmen haben mehr als 50⁵.



⁵ Quelle: Unternehmensregister 2011 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Alle weiteren Auswertungen zu Beschäftigten- und Unternehmenszahlen beziehen sich ebenfalls auf die Basis Unternehmensregister oder werden separat gekennzeichnet.

Die Schmuckbranche in Pforzheim und im Enzkreis machte 2013 einen Umsatz von 520 Mio. €, das sind zwei Drittel des bundesweiten Umsatzes dieses Branchenzweiges⁶.

In Pforzheim bildet sich die komplette Wertschöpfungskette der Branche ab: Von den Gold- und Silberscheideanstalten, über die Gießereien, die Edelmetallverarbeitung, Goldschmiedemanufakturen bis hin zu komplementären Dienstleistern für Spezialsoftware, dem Groß- und Einzelhandel oder dem Schmuckdesign. Um die Schmuck- und Uhrenbranche haben sich in Pforzheim Branchenverbände, Fachverlage, Institute sowie Bildungs- und Qualifizierungseinrichtungen wie die Goldschmiede- mit Uhrmacherschule etabliert. Touristische Highlights wie das international renommierte Schmuckmuseum und die Schmuckwelten manifestieren die Bedeutung und Verankerung dieser Branche in Pforzheim und komplettieren die Wertschöpfungskette.

Die Schmuck- und Uhrenproduktion ist zudem Keimzelle zweier neuer, aufstrebender Kompetenzfelder Pforzheims: Sowohl die wachstumsstarke metallverarbeitende Präzisionstechnik als auch Bereiche der Kreativwirtschaft haben sich auf Basis der Fertigkeiten der Schmuck- und Uhrenindustrie entwickelt.

Standortanforderungen der Branche

Genauso vielfältig wie die unterschiedlichen Unternehmensschwerpunkte der Branche sind auch deren Standortanforderungen. Aufgrund der tendenziell geringen Unternehmensgrößen zeichnet sich die Branche insgesamt jedoch durch einen recht geringen Flächenbedarf aus. Integrierte Standortlagen im Innenstadtbereich Pforzheims, an welchen sich viele Unternehmen historisch entwickelt haben und häufig auch noch heute ansässig sind, sind – auch wenn vereinzelt Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft auftauchen – für einen überwiegenden Teil der Schmuck- und Uhrenbranche mit leichter Produktion oder Dienstleistungsschwerpunkt auch heute noch praktikabel. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Konsolidierung der Branche mit anhaltenden, tendenziell rückläufigen Wachstumsraten zu sehen. Grundsätzlich ist mit umfangreichen Standortverlagerungen der Branche aufgrund der damit verbundenen Investitionen weniger zu rechnen, allenfalls mit vereinzelter Nachfrage nach kleineren Grundstücken. Anders stellt sich die Situation insbesondere für die in Pforzheim ansässigen Scheideanstalten dar, die aufgrund ihrer spezifischen Betriebsanforderungen in integrierten Lagen perspektivisch an ihre Grenzen stoßen und deren Entwicklung nur in Gewerbegebietslagen mit entsprechenden planungsrechtlichen Ausweisungen (GI) abgebildet werden kann. Dies gilt auch für Unternehmen, die aufbauend auf ihren Kernkompetenzen in der Schmuck- und Uhrenfertigung sukzessive Geschäftsfelder und Kunden im Bereich der metallverarbeitenden Präzisionstechnik erschließen (siehe hierzu Abschnitt „Metallverarbeitende Präzisionstechnik“).

⁶ Quelle: Bundesverband Schmuck und Uhren

Metallverarbeitende Präzisionstechnik

Aufbauend auf den Fertigkeiten zum präzisen Arbeiten hat sich in den vergangenen Jahrzehnten am Standort Pforzheim ein neuer, innovativer und wachstumsstarker Wirtschaftszeig etabliert: die metallverarbeitende Präzisionstechnik. Bei dieser Branche handelt es sich um eine extrem standortspezifische Zusammensetzung von Unternehmen, deren Kernkompetenzen in der präzisen Metallverarbeitung (Materialgewinnung und Materialaufbereitung, spanende und nicht-spanende Bearbeitung, Stanz- und Umformtechnik, Metallbeschichtung, Veredelung) sowie im Werkzeug- und Maschinenbau liegen. Die Unternehmen der metallverarbeitenden Präzisionstechnik aus dem Wirtschaftsraum Pforzheim stehen weltweit – vor allem als Zulieferer in den Märkten Automotive, Medizin- und Dentaltechnik, Elektronik, Luft- und Raumfahrt sowie E-Mobilität – für Qualität und innovative Technologien sowie hochspezifische Produktlösungen.

Unter Berücksichtigung und zur Stärkung dieser strukturellen Entwicklung hat der WSP in intensivem Austausch mit den relevanten Unternehmen die Cluster-Initiative „Hochform“ etabliert. Im Rahmen der Initiative „Hochform“ werden die Unternehmen der metallverarbeitenden Präzisionstechnik durch ein vielfältiges Angebot (Vernetzung der Unternehmen, Know-how-Transfer im Rahmen von Arbeitskreisen, Fachveranstaltungen, gemeinsame Messeauftritte u.v.m.) unterstützt.

Die Cluster-Initiative „Hochform“ wurde 2010 im Rahmen des Clusterwettbewerbs Baden-Württemberg ausgezeichnet und erhält auf dieser Grundlage EU-Fördermittel zum weiteren Aufbau des Unternehmensnetzwerks „Hochform“.

Im Jahr 2011 waren in dieser Branche rund 7.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zu finden – damit war 2011 etwa jede sechste sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in Pforzheim dieser Branche zuzuordnen. Gegenüber 2010 stieg die Beschäftigtenzahl um 180 bzw. knapp 3 % an, von 2009 auf 2010 sogar um rund 7 %. Der starke Anstieg bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dürfte seinen Grund neben dem dynamischen Wachstum der Branche auch in der Wirtschaftskrise von 2009 und der anschließenden Konsolidierung haben.

Der Großteil der in einem „Hochform“-Unternehmen Beschäftigten ist in Unternehmen mit mindestens 250 sozialversicherungspflichtigen tätig: Im Vergleich mit der Schmuck- und Uhrenbranche oder der Kreativwirtschaft verzeichnet die metallverarbeitende Präzisionstechnik die geringste Unternehmensanzahl, hat aber mit Abstand die meisten Arbeitsplätze. Rund 65 % der Unternehmen haben weniger als zehn sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, rund 24 % zwischen 10 und 49. Gut 8 % der Unternehmen beschäftigen 50 bis 249 Mitarbeiter. Ein relativ hoher Anteil von 3 % hat mehr als 250. Zum Vergleich: In Pforzheim haben 87 % aller Unternehmen weniger als 10 Beschäftigte und lediglich 0,4 % mehr als 250 Beschäftigte.

Es ist zu beachten, dass das Cluster „Hochform“ regional ausgerichtet ist. Berücksichtigt man das gesamte Unternehmensnetzwerk Präzisionstechnik (Stadt Pforzheim, Enzkreis sowie weitere Bereich der Region Nordschwarzwald), so sind diesem laut einer Studie der Prognos AG aus dem Jahr 2012 insgesamt weit mehr als 300 Unternehmen zuzuordnen.

Standortanforderungen der Branche

Aus dem umfangreichen Unternehmensbestand produzierender Unternehmen am Standort Pforzheim entstehen durch Expansion, notwendige Verlagerungen (etwa aufgrund von Nutzungskonflikten mit Wohnen und immer höheren Anforderungen an Produktion und Logistik) oder durch Zusammenlegung unterschiedlicher Produktionsstandorte relativ große Flächenbedarfe. Die Pforzheimer Gewerbegebiete sollten darauf ausgelegt sein, diesen für die wirtschaftliche Prosperität wichtigen Unternehmen zukunftsfähige Entwicklungsperspektiven zu bieten. Dies setzt die Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen bzw. wandlungsfähige Flächenpotenziale in konfliktfreier Lage (Emissionen) voraus.

Produzierende Unternehmen haben einen vergleichsweise großen Platz- bzw. Flächenbedarf. Vielfach kommt für die betreffenden Unternehmen – mit Ausnahme der Büro- und Lagernutzung – eine nur eingeschossige Gebäudestruktur in Betracht. Aufgrund der Emissionen sind die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten und entsprechende planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen. So ist für Betriebe mit geringen und mittleren Emissionen, aber ggf. hohem Verkehrsaufkommen die Ausweisung von GE-Flächen erforderlich, für Unternehmen mit hohen Emissionen die Ausweisung von GI-Flächen.



Präzisionstechnikwerkzeug aus Pforzheim

Kreativwirtschaft

Pforzheim zeichnet sich durch eine lebendige Kreativszene mit den Schwerpunkten Design und Software/Games aus. Zahlreiche Hochschulabsolventen, Unternehmen, Freelancer und Existenzgründer aus der Kreativwirtschaft haben sich – aufbauend auf der Gestaltungskompetenz der Schmuck- und Uhrenindustrie – in Pforzheim etabliert und bereichern den Standort: Derzeit sind rund 330 Unternehmen und 1.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in diesem Bereich tätig.

Wichtiger Nukleus der Kreativwirtschaft ist die Hochschule Pforzheim, die mit der Fakultät für Gestaltung und Studiengängen wie Transportation Design oder Mode-design über großes Renommee verfügt. An der Fakultät Wirtschaft und Recht werden zudem unter anderem Marketing- und Werbespezialisten ausgebildet. Mit der Goldschmiedeschule Pforzheim, die in ihrer Form europaweit einzigartig ist, besitzt die Stadt eine weitere exzellente Ausbildungsstätte für junge Talente.

Die Kreativwirtschaft trägt mit ihren Unternehmen wesentlich zu einem positiven Image Pforzheims als kreative, lebendige und dynamische Stadt bei. Mit ihrer Initiative CREATE! PF fördert die Stadt Pforzheim den Kreativstandort seit 2010 nachhaltig und versucht mit einer gezielten Netzwerkarbeit einen passenden Rahmen zu schaffen, um Absolventen der Hochschule nach ihrem Studium Entwicklungsmöglichkeiten in Pforzheim aufzuzeigen und den Standort für Kreativschaffende attraktiv zu gestalten.

Standortanforderungen der Branche

Entscheidend für die Etablierung der Kreativwirtschaft in Pforzheim sind u. a. spezifische Anforderungen an das städtische Umfeld bzw. die Immobilie hinsichtlich der technischen, organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen, die sich aus den besonderen Arbeitsformen der Kreativwirtschaft ergeben.

Laut einer Studie der Prognos AG aus dem Jahr 2011 werden von der Kreativszene innenstadtnahe und urbane Stadtquartiere bevorzugt, die von einer Mischnutzung und guten Verkehrsanbindungen geprägt sind. Favorisierte Standorte sind solche, die durch eine hohe Dichte, urbanes Flair, vielfältige kulturelle und gastronomische Angebote und durch ein kreatives Milieu gekennzeichnet sind. Attraktiv sind insbesondere im Umbruch befindliche Räume, die selbst gestaltbar sind und möglichst innovative Konzepte der Raumnutzung und Zusammenarbeit zulassen.

Gerne angenommen werden z. B. alte architektonisch reizvolle Industrieliegenschaften, die große zusammenhängende Flächen anbieten und interessante Nutzungskonzepte zulassen. Kreative Quartiere und Immobilien sind häufig hybride Orte im Übergangsstadium zwischen alter Nutzung und neuer Planung. Sie sind durch eine geringe Nachfrage seitens Investoren oder Eigentümern geprägt und damit für die Nutzergruppen der Kreativwirtschaft finanzierbar⁷.

Demzufolge sind insbesondere innerstädtische Bestandsimmobilien und Gewerbebrachen für die Zielgruppe der Kreativschaffenden interessant. Die Nachfrage nach Flächen in Gewerbegebieten dürfte eher die Ausnahme bilden.

⁷ Quelle: Landeshauptstadt Dresden (Hg.) (2011): Kultur- und Kreativwirtschaft in Dresden. Potenziale und Handlungsmöglichkeiten. Dresden.

Distanzhandel

Die Stadt Pforzheim ist Standort einer beachtlichen Anzahl von Versandhandelsunternehmen – einer weiteren Traditionsbranche Pforzheims. Versandhäuser wie die K-Mail-Order GmbH & Co. KG (Versandhaus Klingel), die Bruno Bader GmbH & Co. KG sowie das Versandhaus Wenz GmbH haben ihren Ursprung und Sitz in Pforzheim. Bei weiteren in Pforzheim ansässigen Betrieben, die teilweise Tochterunternehmen der bereits genannten Traditionsunternehmen sind, handelt es sich um spezielle Versandfachgeschäfte mit einem schmalen Sortiment und hoher Sortimentstiefe wie bei Spezialversendern für Schmuck oder Elektroartikel. 2012 hat sich der Internetgroßhändler Amazon in Pforzheim mit einem Logistik- und Distributionszentrum angesiedelt und rund 1.300 Arbeitsplätze geschaffen. Im Versand- und Internethandel sind 2.860 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, die Branche umfasst in Pforzheim rund 30 Unternehmen.

Der Internethandel wird Trendaussagen zufolge seine Marktanteile weiter ausbauen und wachsen. Daher soll die Branche, die starke Verflechtungen zur Pforzheimer Medien- und IT-Branche aufweist und mit dieser teils eine Wertschöpfungskette bildet, stärker als bisher unterstützt werden. Unter Berücksichtigung der spezifischen Branchenstrukturen im Wirtschaftsraum sind der Aufbau eines Unternehmensnetzwerks und die Schaffung eines Clustermanagements für die Branche „Distanzhandel“ angedacht.

Ziel ist die Initiierung von Maßnahmen zur Verknüpfung von klassischem Distanzhandel, E-Commerce und weiteren Dienstleistungsangeboten im Bereich Distanzhandel sowie die Initiierung von Maßnahmen zur Einbindung und Sicherstellung des stationären Einzelhandels sowie der Nahversorgung. Zudem ist die Schaffung eines Umwelt-/Regional-/Nachhaltigkeitssiegels zur Verbesserung des Images der Branche angedacht. Diese Entwicklungen müssen auch im räumlichen Kontext abbildbar sein, um insbesondere den ansässigen Distanzhandelsunternehmen räumliche Entwicklungsperspektiven aufzeigen zu können.



Versandhandelsunternehmen im Gewerbegebiet „Oberes Enztal“

Standortanforderungen der Branche

Der Standort Pforzheim ist mit seiner zentralen Lage an der A8 als europäische Traversale grundsätzlich ein geeigneter Standort für die Pforzheimer Distanzhandelsunternehmen. Der Distanzhandel ist eine flächenintensive Branche: Für die Warenlager werden relativ große Flächen benötigt, die besondere Ansprüche an die (Verkehrs-) Logistik stellen und durch eine hohe LKW-Frequenz gekennzeichnet sind. Hierfür werden Gewerbegebietslagen (GE) mit direktem Autobahnanschluss benötigt. Für die Verwaltungen eignen sich durchaus auch (mehrgeschossige) innerstädtische Büroimmobilien – bereits heute haben einige Versandhäuser diese Standortaufteilung.

Um den Pforzheimer Bestandsunternehmen Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen, wird es notwendig sein, bei der Flächenentwicklung der Stadt Pforzheim die Bedürfnisse dieser Branche zu berücksichtigen. Eine Ansiedlung neuer Unternehmen aus dem Bereich Distanzhandel/Logistik und damit die strategische Vorhaltung großer Flächenkapazitäten ist keine primäre Absicht der Netzwerkbemühungen. Diese zielen vielmehr auf eine inhaltlich-qualitative Weiterentwicklung der Branche durch eine sinnvolle Verknüpfung mit den zukunftsweisenden Kompetenzen der Medien- und IT-Branche ab.

Medien und IT

Mit den Medien- und IT-Unternehmen ist ein innovatives, wenn auch noch sehr kleines, Kompetenzfeld in Pforzheim angesiedelt. Unternehmen aus den Bereichen Software, IT, Medien sowie Druck werden unter dieser für Pforzheim sehr spezifischen Branche zusammengefasst. Die Medien- und IT-Branche weist starke Verknüpfungen mit dem (ansässigen) Distanzhandel auf und ist teilweise auf diesem begründet. So bieten insbesondere einige Pforzheimer Media-Unternehmen und Druckereien, aber auch IT-Unternehmen, spezifische (Dienstleistungs-)Produkte und Individuallösungen für den Distanzhandel, sowie darüber hinaus auch für andere Branchen, an.

Aufgrund der sehr spezifischen Zusammensetzung der Medien- und IT-Unternehmen am Standort Pforzheim lassen sich derzeit keine bundesweit vergleichbaren statistischen Abgrenzungen für diese Branche vornehmen. Einen Anhaltspunkt geben jedoch statistische Zahlen der Branche IT- und Kommunikationstechnologie (IKT im Verarbeitenden Gewerbe, im Handel, IKT-Dienstleistungen), die als ein Teilbereich der Pforzheimer Medien- und IT-Branche angesehen werden kann: In der Branche IKT waren 2011 in Pforzheim in ca. 150 Unternehmen rund 1.440 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt und somit etwas mehr als im Bereich Kreativwirtschaft. Ähnlich wie die Kreativwirtschaft herrschen auch in der IKT-Branche in Pforzheim eher kleine Unternehmensgrößen vor: Rund 82 % dieser Unternehmen haben weniger als 10 Beschäftigte, weitere 15 % zwischen 10 und 49. Nur rund 3 % der Unternehmen haben mehr als 50 Beschäftigte.

Durch ihre innovativen Produktlösungen haben die ansässigen Medien- und IT-Unternehmen als unternehmensnahe Dienstleister eine große Relevanz für die Pforzheimer Wirtschaft. Sie tragen wesentlich dazu bei, dass sich die Pforzheimer Wirtschaft moderner Software- und Kommunikationstechnologien bedienen und damit zukunfts- und wettbewerbsgerecht aufstellen kann. Daher steht auch diese Branche mit ihren starken Verflechtungen zu anderen Pforzheimer Kompetenzbranchen im Fokus der künftigen Netzwerkarbeit des WSP. Mit dem Projekt „PF-WLAN“ – einem freien WLAN-Angebot vor allem in der Pforzheimer Innenstadt – haben Unternehmen der Branche, die sich zur Medien- und IT-Initiative zusammengeschlossen haben, gemeinsam mit der Stadt Pforzheim bereits ein öffentlichkeitswirksames Leuchtturmprojekt umgesetzt. Daran anknüpfend sollen auch im Kontext der Aktivitäten rund um das Technologie- und Gründerzentrum Innotec Pforzheim – Zentrum für Software, Technik und Design – weitere Maßnahmen, die insbesondere der Wettbewerbsfähigkeit der Pforzheimer Wirtschaft dienen, initiiert werden.



Medien- und IT-Unternehmen aus Pforzheim

Standortanforderungen der Branche

Aufgrund der Heterogenität der Branche zeichnet sich diese durch unterschiedliche Standortanforderungen aus. Wichtigster Standortfaktor für IT- und Medienunternehmen sind – neben einer leistungsfähigen Breitbandinfrastruktur – wegen der hohen Innovations- und Technologieanforderungen der Branche hochqualifizierte Fachkräfte. Die Nähe zu Hochschulen und Universitäten mit dem Studiengang Informatik oder verwandten Studiengängen sowie anderen Forschungs- und Entwicklungsinstituten spielt in diesem Kontext eine wesentliche Rolle – oft entstehen Softwareunternehmen auch als Ausgründungen und Start-ups aus dem universitären Umfeld heraus. Um im Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte als Arbeitgeber attraktiv zu sein, bevorzugen IT-Unternehmen häufig Büroimmobilien in Innenstadtlage mit guter ÖPNV-Anbindung, urbanem Flair, einem kreativen Umfeld sowie vielseitigen gastronomischen Angeboten. An die Immobilie selbst werden insbesondere in Bezug auf eine moderne technische Ausstattung (Breitbandverkabelung, klimatisierte Serverräume), aber auch bezüglich der Repräsentativität und Adressbildung eher hohe Ansprüche gestellt. Gewerbegebietslagen können für IT- und Medienunternehmen insbesondere dann interessant sein, wenn sie die Nähe zu (Haupt-)Kunden im Verarbeitenden Gewerbe suchen. Bei einem Kundenstamm außerhalb Pforzheims spielen zudem die Nähe zum Autobahnanschluss sowie das Parkplatzangebot für Mitarbeiter eine Rolle. Aufgrund der häufig eher geringen Unternehmensgrößen benötigen Softwareunternehmen eher kleinere Flächen. Büronutzungen lassen sich in Gewerbegebieten zudem problemlos mehrgeschossig abbilden.

Druckereien hingegen benötigen aufgrund ihres Platzbedarfs, aufgrund von (Lärm-)Emissionen und der Verkehrslogistik Standorte in Gewerbegebieten (GE) bzw. Industriegebieten (GI). Innerstädtische Standorte sind für diese nicht geeignet. Die Standortanforderungen der Pforzheimer Kompetenzbranchen sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tab. 1: Standortanforderungen der Pforzheimer Kompetenzbranchen

Kompetenzbranche	Standortanforderung	Wirtschaftsgruppe
Schmuck und Uhren	Innenstadt/Gewerbegebiet (MI/GEe/GI)	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
Metallverarbeitende Präzisionstechnik	Gewerbegebiet (GE/GI)	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
Kreativwirtschaft	Innenstadt (MI)	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
Medien und IT	Innenstadt/Gewerbegebiet (MI/GEe/GE/GI)	Forschung, Entwicklung und Medien Wirtschaftsnahe Dienstleistungen Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
Distanzhandel	Gewerbegebiet/Innenstadt (GE/GI/MI)	Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Logistik und Lagerhaltung

Quelle: Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP)

3. Gewerbeflächenbestand

Umfang und Qualität der aktuell vorhandenen Gewerbeflächen sind bei der Diskussion um die notwendige Ausweisung neuer Gewerbeflächen von großer Relevanz. Zur Einordnung des Umfangs bereits genutzter gewerblicher Flächen in Pforzheim soll ein Benchmark mit anderen Flächennutzungen und vergleichbaren Standorten Aufschluss geben. Die Charakterisierung der vorhandenen Gewerbegebiete sowie die Bewertung ihrer potenziellen Entwicklungsperspektiven liefern zudem Hinweise zur Qualität und Funktionsfähigkeit der derzeit in Pforzheim vorhandenen Gewerbeflächen.

3.1 Gewerbliche Flächennutzung

Das Pforzheimer Stadtgebiet weist eine Größe von 9.800 ha auf. Davon nehmen Waldflächen mit gut 50 % der Gesamtfläche den größten Teil ein. Auf die Siedlungs- und Verkehrsflächen entfallen gut 30 %, 17 % entfallen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Rest teilt sich in Wasserflächen sowie übrige Nutzungsarten (Abbauland und andere Nutzungen) auf.

Tab. 2: Flächennutzung 2012 nach Art der tatsächlichen Nutzung im Stadtkreis Pforzheim

Nutzungsart	Fläche in Hektar	Anteil an der jeweiligen Bodenfläche in Prozent
Bodenfläche insgesamt	9.800	100
darunter		
Siedlungs- und Verkehrsfläche ¹	3.021	30,8
Gebäude- und Freifläche	1.832	18,7
Wohnen	1.006	10,3
Gewerbe und Industrie	241	2,5
Betriebsfläche ohne Abbauland	36	0,4
Verkehrsfläche	860	8,8
Straße, Weg, Platz	798	8,1
Erholungsfläche	237	2,4
Sportfläche	74	0,8
Grünanlage	162	1,7
Campingplatz	-	0
Friedhof	56	0,6
Landwirtschaftsfläche	1.662	17,0
Waldfläche	5.021	51,2
Wasserfläche	73	0,7
Übrige Nutzungsarten ²	22	0,2

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Flächennutzung 2012 nach Art der tatsächlichen Nutzung

¹ Summe aus Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbauland, Verkehrsfläche, Erholungsfläche, Friedhof

² Summe aus Abbauland und Flächen anderer Nutzung (ohne Friedhof)

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche setzt sich im Wesentlichen zu etwa 60 % aus Gebäude- und Freifläche (entspricht 18,7 % der Gesamtfläche) und zu knapp 30 % aus Verkehrsfläche (entspricht 8,8 % der Gesamtfläche) zusammen. Die weiteren 10 % teilen sich in die Kategorien Betriebsfläche ohne Abbauland, Erholungsfläche und Friedhof auf.

Die Gebäude- und Freifläche wiederum setzt sich zu 55 % aus Wohnen und zu 13 % aus Gewerbe und Industrie zusammen. Die Kategorie Gewerbe und Industrie nimmt damit 8,0 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche bzw. 2,5 % der Gesamtfläche Pforzheims ein.

Mit insgesamt 241 ha Fläche für Gewerbe und Industrie sind damit in Pforzheim im Landesvergleich nach Heidelberg am wenigsten Flächen für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Und dies obwohl Pforzheim – anders als beispielsweise die Universitätsstädte Freiburg und Heidelberg mit einem starken Wissenschafts- und Dienstleistungssektor – nach wie vor ein vergleichsweise großes Branchengewicht im Verarbeitenden Gewerbe aufweist. Die wirtschaftsstrukturell mit Pforzheim gut vergleichbaren Städte Heilbronn und Ulm besitzen mit jeweils deutlich über 500 ha sogar mehr als doppelt so viel Fläche für Industrie und Gewerbe⁸.

Tab. 3: Vergleich der Gebäude- und Freiflächen für Gewerbe und Industrie in ausgewählten Stadtkreisen Baden-Württembergs

Stadtkreis	Einwohner ¹ (amtliche Einwohnerzahl, Fortschreibung Basis Zensus 2011)	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ² am Arbeitsort	Beschäftigte insgesamt pro 1.000 Einwohner	Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe ³ am Arbeitsort	Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe zu Beschäftigten insgesamt in %	Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe pro 1.000 Einwohner	Tatsächliche Nutzung GFGI in ha	GFGI ⁴ in ha pro 1.000 Einwohner	GFGI in ha pro 1.000 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe	Gewerbliche Reserveflächen im FNP in ha ⁵
Stuttgart	597.939	368.580	616	56.444	15%	94	765	1,3	14	n.b.
Mannheim	294.627	173.975	590	38.563	22%	131	1.515	5,1	39	ca. 100
Karlsruhe	296.033	165.135	558	19.538	12%	66	1302 ⁵	4,4	67	110 ⁷
Freiburg	218.043	109.448	502	10.643	10%	49	437	2,0	41	17
Heidelberg	150.335	84.011	559	10.883	13%	72	229	1,5	21	n.b.
Heilbronn	117.531	63.687	542	12.648	20%	108	539	4,6	43	ca. 20
Ulm	117.977	85.534	725	18.722	22%	159	518	4,4	28	ca. 70
Pforzheim	116.425	53.313	458	14.151	27%	122	241	2,1	17	0

¹Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2012

²Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2013

³Verarbeitendes Gewerbe = produzierendes Gewerbe ohne Bergbau/Energie-/Wasserversorgung und ohne Baugewerbe

⁴GFGI = Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie; GFW = Gebäude-, und Freifläche Wohnen

⁵GFGI und FNP-Reserveflächen in Karlsruhe ohne Raffinerien bzw. Reserve-Erweiterungsflächen für Raffinerien

⁶Derzeit werden bei keiner Stadt FNP-Reserveflächen entwickelt, bei den ha-Angaben handelt es sich i.d.R. um Bruttoflächen.

⁷Von den 110 ha FNP-Reserveflächen in Karlsruhe sollen ca. 48 ha gegen geeignetere Flächen getauscht werden.

⁸Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Flächennutzung 2012 nach Art der tatsächlichen Nutzung

Flächennutzungsplan

Die gewerbliche Entwicklung von Standorten sowie die Ausweisung neuer gewerblicher Flächen sind stets im Kontext mit den Vorgaben der übergeordneten, gesamtträumlichen Planung, wie diese im Landesentwicklungsplan sowie dem Regionalplan (siehe hierzu auch Kapitel 1.3) zum Ausdruck kommen, zu sehen. Gemeinden können, aufbauend auf der übergeordneten Planung, Flächennutzungspläne (FNP) aufstellen, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Gesetzliche Grundlage ist hauptsächlich der § 5 des Baugesetzbuches (BauGB), der mögliche Zielsetzungen benennt. Flächennutzungspläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, gewährleisten.

Im derzeit für die Stadt Pforzheim gültigen Flächennutzungsplan sind keine Flächenreserven für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Bei der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans für die Stadt Pforzheim sollten daher die Anforderungen an die gewerbliche Entwicklung, zu welcher das vorliegende Konzept Hinweise gibt, Eingang finden und abgebildet werden.

Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Stadtgebiet verfasst und stellt die Ziele der städtebaulichen Entwicklung für einen längeren Zeitraum dar. Dieser beträgt ungefähr 15 bis 20 Jahre. In Pforzheim erfolgt die Erstellung durch den Nachbarschaftsverband Pforzheim, bestehend aus den Gemeinden Pforzheim, Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn.

Der Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes orientiert sich insbesondere an der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die die möglichen Gebietstypen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen) näher definiert sowie die Obergrenzen für die Nutzungsmaße (z. B. Geschossflächenzahl, Baumassenzahl oder Höhe der baulichen Anlagen) festlegt.

Um einen zukunftsfähigen Flächennutzungsplan zu entwickeln, werden im Vorfeld Untersuchungen z. B. über Bevölkerungs-, Verkehrs-, aber auch Gewerbeentwicklung durchgeführt. Da der Schutz der Umwelt eine immer größere Rolle spielt, wird parallel zum FNP der Landschaftsplan erstellt, der durch das Naturschutzgesetz Baden-Württemberg gefordert ist und die Zielsetzungen und Maßnahmen des Naturschutzes, der Landespflanze und der Erholung darstellt. Seine Inhalte gehen, soweit erforderlich und geeignet, in den Flächennutzungsplan ein.

Der Flächennutzungsplan ist für die Gemeinde und die Behörden bindend, allerdings besitzt er keine unmittelbare Rechtswirkung für die Bürger und schafft kein Baurecht. Lediglich für Baumaßnahmen im Außenbereich ist er für sie von Bedeutung.

Bebauungspläne müssen aus dem FNP entwickelt werden, das heißt z. B., dass in einem Gebiet, das im FNP als Fläche für Gewerbe dargestellt ist, ein Bebauungsplan in der Regel nicht Flächen für Wohnen festsetzen kann⁹.

⁹ Quelle: Amt für Liegenschaften, Planung und Vermessung der Stadt Pforzheim

3.2 Gewerbegebiete und Gewerbestandorte

Die Pforzheimer Gewerbegebiete umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 390 ha. Zudem existieren weitere knapp 30 ha sehr kleinteiliger Gewerbeflächen, die sich dispers über das Stadtgebiet verteilen. Die Flächenangaben der Gewerbegebiete sind als Bruttoflächen zu verstehen, d. h. sie enthalten auch die für die Erschließung bzw. Funktionsfähigkeit der Gebiete wichtige Infrastruktur wie Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) sowie Ausgleichs- und Retentionsflächen. Die Nettoflächen der Gewerbegebiete errechnen sich aus der Summe der tatsächlichen Baugrundstücke. Hieraus erklärt sich auch die Differenz zu den ha-Angaben der zu gewerblichen Zwecken genutzten Flächen in Kapitel 3.1., die Nettoflächen darstellen. Zudem begründet sich die Differenz in unterschiedlichen Grundlagen der Flächenermittlung.

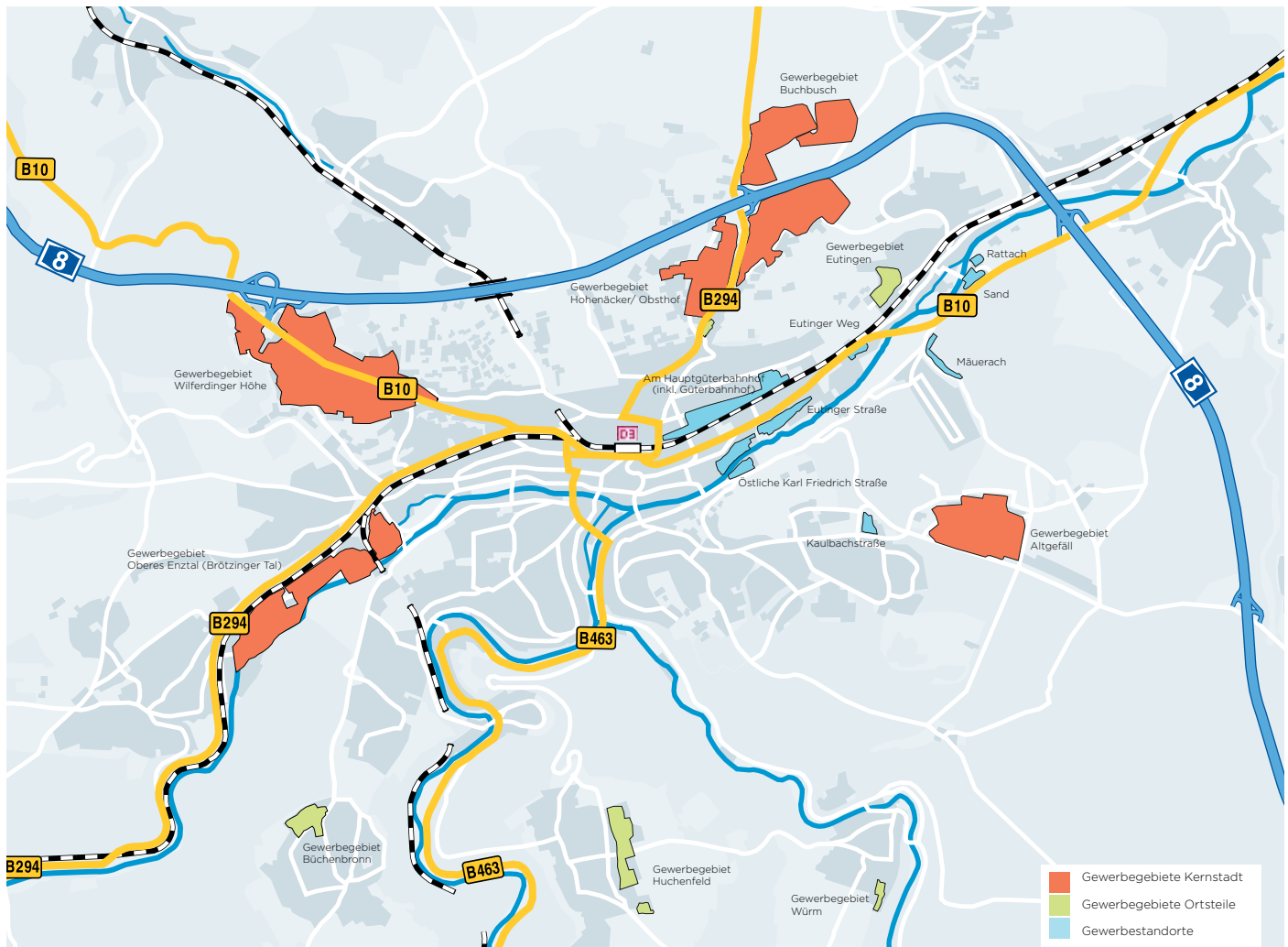
Die ersten Pforzheimer Gewerbegebiete entstanden in den 1960er Jahren. Bis dahin waren gewachsene Strukturen in integrierten meist innerstädtischen Lagen mit einer sehr intensiven kleinräumigen Mischung von nicht miteinander verträglichen Nutzungen (Wohnen, Handwerk, Verarbeitendes Gewerbe) sehr häufig. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Arbeiten sowie fehlende Erweiterungsmöglichkeiten führten dazu, dass die Standorte in Gemengelage vielerorts durch die Umsiedlung bzw. die Schließung von Unternehmen oder durch Maßnahmen der Stadtsanierung entfielen. Nach und nach wurden weitere Gewerbegebiete am Stadtrand ausgewiesen, die der Unterbringung von Betrieben mit hohem Flächenbedarf bzw. mit hohem Verkehrsaufkommen gerecht wurden.

Je nach Standort weisen die Pforzheimer Gewerbegebiete heute einen sehr unterschiedlichen Mix aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, unternehmensnahen Dienstleistungen und Einzelhandel auf. In ihrer Lage, ihrer Verkehrsanbindung, ihrem Gebietscharakter, ihrer Struktur variieren die Gebiete aufgrund ihrer Entstehungshistorie sehr stark. Auch hinsichtlich der zulässigen Nutzungen unterscheiden sich die Pforzheimer Gewerbegebiete: Planungsrechtlich sind sie überwiegend als GE-Flächen nach § 8 BauNVO (vorwiegend Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben), in kleinerem Umfang auch Industrieflächen nach § 9 BauNVO (GI) (besondere Eignung auch für „wesentlich störende Betriebe“) ausgewiesen. Zudem sind in einigen Gewerbegebieten, insbesondere in Nachbarschaft zu Wohngebieten, Flächen mit eingeschränkter Nutzung (GEe) ausgewiesen. Mischgebiete werden in der vorliegenden Betrachtung aufgrund ihrer nachrangigen Bedeutung für die Ansiedlung von Gewerbe sowie ihrer Kleinteiligkeit ausgeklammert.



Gewerbegebiet „Altgefäll“

Abbb. 5: Gewerbegebiete und Gewerbestandorte in Pforzheim



Quelle: Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP); Kartographische Grunddaten: Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung der Stadt Pforzheim

Pforzheim besitzt in der Kernstadt fünf Gewerbegebiete: die „Wilferdinger Höhe“, „Hohenäcker/Obsthof“, das „Obere Enztal“ (auch Brötzingen Tal genannt), „Buchbusch“ und das „Altgefäll“. Diese Gebiete haben aufgrund ihrer überwiegend sehr guten überregionalen Verkehrsanbindung, ihrer Großflächigkeit (Größe zwischen 50 und 110 ha) und Parzellierung eine hohe Bedeutung für die Gesamtstadt Pforzheim. Hier hat eine Vielzahl der größten Pforzheimer Unternehmen ihren Standort. Umsiedlungen und Neuan-siedlungen finden überwiegend in diesen Gebieten statt. Weitere vier Gewerbegebiete liegen in den Ortsteilen Huchenfeld, Büchenbronn, Eutingen und Würm – ehemals eigenständige Gemeinden, die erst seit der Gemeindereform in den 1970er Jahre zum Stadtgebiet Pforzheim gehören. Die in den Ortsteilen gelegenen Gewerbegebiete haben vorwiegend eine Versorgungsfunktion für den gewerblichen Bedarf der Ortsteile. Für die Gesamtstadt haben sie eher eine untergeordnete Bedeutung: Oft ist eine Ortsdurchfahrt erforderlich, die Anbindung an die Autobahn ist nicht direkt gegeben. Sie sind häufig in Siedlungszusammenhänge eingebunden. Die Parzellengrößen sind überwiegend kleiner als in den großen Gewerbegebieten der Kernstadt. Für die Ortsteile, das ortsansässige Gewerbe und kleinere Handwerksbetriebe übernehmen die Gewerbegebiete eine wichtige Funktion.

Darüber hinaus verteilen sich dispers über das Stadtgebiet weitere, überwiegend kleine gewerblich genutzte Gewerbestandorte. Diese wurden überwiegend nicht aktiv als zusammenhängendes Gebiet geplant, sondern haben sich im Laufe der Zeit entwickelt.

In den neun Pforzheimer Gewerbegebieten sowie den Gewerbestandorten arbeiten gut 20.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, dies entspricht ca. 40 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Pforzheim. Der Beschäftigtenzuwachs der Gesamtstadt Pforzheims von ca. 4,5 % in den Jahren 2009 bis 2011 bildet sich räumlich zu einem Großteil in den Gewerbegebieten ab. Von den ca. 5.700 Pforzheimer Unternehmen haben rund 800 ihren Standort in einem Gewerbegebiet.

Die Gewerbegebiete der Kernstadt Pforzheim sind zusammen 360 ha groß, die der Ortsteile umfassen weitere 30 ha. Die sieben über die Stadt verteilten Gewerbestandorte haben zusammen genommen nochmals eine Größe von 30 ha.

Für Pforzheim können – nach Größe und Funktion für die Gesamtstadt – drei unterschiedliche Standorttypen von Gewerbegebieten identifiziert werden:

- > „Klassische“ Gewerbegebiet der Kernstadt (Standorttyp I)
- > Ortsteilbezogene Gewerbegebiete (Standorttyp II)
- > In Siedlungszusammenhänge eingebundene Gewerbebestandorte (Standorttyp III)

Aufgrund ihrer Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung der Stadt werden im Folgenden die Gewerbegebiete des Standorttyps I-III charakterisiert und deren Entwicklungsperspektiven bewertet. Zudem sei auf die Flächensteckbriefe für die Gewerbegebiete (Kernstadt und Ortsteile) im Anhang des Konzepts verwiesen.

Tab. 4: Übersicht über die Gewerbegebiete und Gewerbebestandorte auf der Gemarkung Pforzheim

Name des Gewerbegebietes		Größe ⁴ (inkl. Erschließungsflächen)	Fläche ⁴ Baugrundstücke	Anzahl Unternehmen ¹	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte ¹
Gewerbegebiete Kernstadt („Klassisches Gewerbegebiet“; GE/GI; mind. 50 ha; Bedeutung für Gesamtstadt Pforzheim; überwiegend direkter Autobahnanschluss)					
1	Wilferdinger Höhe	110,0 ha	91,0 ha	414	7.874
2	Hohenäcker/Obsthof	85,0 ha	65,6 ha	44	1.207
3	Oberes Enztal (Brötzingen Tal)	60,0 ha	45,7 ha	112	2.152
4	Buchbusch	55,0 ha	39,0 ha	3	1.500 ²
5	Altgefäll	50,0 ha	45,3 ha	48	3.286 ³
Kernstadt gesamt		360,0 ha	286,6 ha	621	16.019
Gewerbegebiete Ortsteile (GE; in Siedlungszusammenhänge eingebundene Gewerbegebiete; Ortsdurchfahrt erforderlich)					
6	Huchenfeld	13,5 ha (+ 1,8 ha Betriebshofareal)	13,0 ha (+ 1,8 ha Betriebshofareal)	32	447
7	Büchenbronn	8,2 ha	7,6 ha	41	634
8	Eutingen/Fritz-Neuert-Straße	6,3 ha	6,3 ha	17	362
9	Würm	1,2 ha	1,2 ha	11	32
Ortsteile gesamt		29,2 ha (+1,8 ha)	28,1 ha (+1,8 ha)	101	1.475
Gewerbebestandorte (kleinere zusammenhängende Gewerbelagen, max. 10 ha; überwiegend nicht geplant; historisch gewachsen; teils Gemengelage; Ortsdurchfahrt erforderlich)					
10	Am Hauptgüterbahnhof (inkl. Güterbahnhof)	-	10,0 ha	23	246
11	Eutinger Straße + Eutinger Weg	-	8,2 ha	9	95
12	Östliche Karl-Friedrich-Straße	-	5,7 ha	10	2.171
13	Mäuerach	-	2,8 ha	5	222
14	Kaulbachstraße	-	1,8 ha	10	80
15	Sand/Eutingen	-	1,75 ha	-	-
16	Rattach/Eutingen	-	0,8 ha	7	14
Gewerbebestandorte gesamt			31,05 ha	64	2.828
Summe Gewerbebestandorte + Gewerbegebiete					
		420,25 ha (+ 1,8 ha)	345,75 ha (+ 1,8 ha)	786	20.322

¹ Quelle: Unternehmensregister Stand 2011

² Eigene Berechnung auf Basis von Unternehmensangaben

³ Eigene Berechnung aufgrund Methodik des Unternehmensregisters

⁴ Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP); Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung der Stadt Pforzheim

3.3 Typisierung und Bewertung der Gewerbegebiete

Standorttyp I:

Gewerbegebiete Kernstadt

„Wilferdinger Höhe“

Die „Wilferdinger Höhe“ ist mit einer Bruttofläche von 110 ha das größte Pforzheimer Gewerbegebiet. Auf der „Wilferdinger Höhe“ haben 415 Unternehmen ihren Standort. Von den knapp 7.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten 37 % der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe, 23 % im Bereich Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz, 14 % im Bereich Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, knapp 7 % im Bereich Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen und knapp 6 % im Bereich Information und Kommunikation.

> Die „Wilferdinger Höhe“ liegt in Stadtrandlage nordwestlich der Kernstadt und verfügt über einen direkten Autobahnanschluss an die A8 (Autobahnanschlussstelle Pforzheim-West). Zudem ist das Gebiet über eine wichtige Ausfallstraße erschlossen: Es erstreckt sich entlang der B10 im Pkw-Ein- und Auspendelstrom Pforzheims. Die „Wilferdinger Höhe“ ist mit dem ÖPNV an die Stadt angebunden. Im Gebiet treten Probleme bezüglich der Daten-netzinfrastruktur auf, insbesondere im westlichen Bereich ist der derzeitige Ausbauzustand teilweise unzureichend.

> Entlang der Karlsruher Straße weist das Gebiet – vor allem „in erster und zweiter Reihe“ – eine starke Handels- und Dienstleistungsprägung mit gesamtstädtischem und regionalem Einzugsbereich auf. In den rückwärtigen Bereichen des Gebietes haben überwiegend kleine und mittelständische Unternehmen aus Branchen des Verarbeitenden Gewerbes ihren Standort. Insgesamt hat das Gebiet keinen eindeutigen Branchenschwerpunkt, sondern weist eine heterogene Branchenstruktur auf.

> Insbesondere im östlichen, dem der Stadt zugewandten Bereich, besitzt das Gebiet den „Charme“ seiner Entstehungszeit mit Gebäudefassaden der 1970er und 1980er Jahre und bietet städtebaulich kein besonders hochwertiges Ambiente. Der städtebauliche Charakter entlang der Karlsruher Straße ist zudem geprägt von vorwiegend großflächigen Handelsimmobilien (Baumärkte, Möbelmärkte, Discounter und SB-Warenhäuser sowie Autohäusern, Tankstellen und Fastfood-Gastronomie, aber auch Bekleidung, Schuhe, Wohnaccessoires, Elektromärkte) mit der branchenüblichen Architektur und branchenüblichen Fassaden mit großflächigen Werbeanlagen und großen Parkplätzen. Die Handelsimmobilien sind oft nur 1-1,5 geschossig. In den der Karlsruher Straße abgewandten Bereichen sowie im westlichen, zuletzt erschlossenen Teil des Gebietes stehen auch moderne Gewerbeimmobilien mit ansprechender Architektur jüngerer Baujahrs.

> Das Gebiet ist relativ stark verdichtet, teilweise „verbaut“. Die Gestaltung des öffentlichen Raums (Begrünung) ist nicht stark ausgeprägt.

> Planungsrechtlich sind auf der „Wilferdinger Höhe“ neben GE-Flächen auch in größerem Umfang GI-Flächen ausgewiesen – von wenigen Ausnahmen abgesehen die einzigen der Stadt. Dort besteht auch schon heute Ausschluss von Handelsnutzungen. Mit dem neu aufgestellten Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“, der einen Großteil des Gebiets betrifft, sind nicht zentrenrelevante Handelsnutzungen nur noch in einer Zone um die Karlsruher Straße zulässig, zentrenrelevante Sortimente sind im Gebiet gänzlich ausgeschlossen. Es gibt mehrere Sondergebietsausweisungen für großflächige Handelsnutzungen (u.a. Verbrauchermarkt, Baumarkt).

Bewertung Entwicklungsperspektiven

Die „Wilferdinger Höhe“ ist trotz ihres in die Jahre gekommenen Erscheinungsbildes aufgrund ihrer sehr guten Verkehrsanbindung ein gefragter Gewerbestandort, insbesondere für Handels- und Dienstleistungsunternehmen, aber auch für Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes.

Die „Wilferdinger Höhe“ hat weiterhin ein gutes Potenzial als Gewerbestandort. Vereinzelt leer stehende Gewerbe-einheiten werden in der Regel kurzfristig nachvermietet. Aufgrund der Handelsvorprägung ist das Gebiet auch weiterhin im gesamtstädtischen Zusammenhang prädestinierter Standort für (nicht zentrenrelevanten) großflächigen Einzelhandel, der sich in der Zone entlang der Karlsruher Straße konzentrieren soll.

Frei werdende Flächenkapazitäten in den „hinteren“ Bereichen stehen dann aufgrund des neuen Bebauungsplans sukzessive wieder produzierenden Unternehmen zur Verfügung.

Das Gebiet erfüllt nur teilweise zeitgemäße Vorstellungen an verkehrliche Erschließung und die Gestaltung und Dimensionierung des öffentlichen Raums. Eine Ertüchtigung des Gebietes kann durch eine Verbesserung der Daten-netzinfrastruktur, eine Aufwertung der Gebietsstrukturen etwa durch übersichtlichere Wegweisungen erreicht werden.

Standorttyp I: Gewerbegebiete Kernstadt

Gewerbegebiet „Hohenäcker/Obsthof“

Das Gewerbegebiet „Hohenäcker/Obsthof“ hat eine Bruttofläche von 85 ha. Hier sind ca. 45 Unternehmen mit 1.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten angesiedelt. Von den Beschäftigten arbeiten 48 % im Verarbeitenden Gewerbe, knapp 31 % im Bereich Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz, knapp 7 % im Bereich Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, ca. 4 % im Bereich Verkehr und Lagerei und 2 % im Bereich Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen.

> Das Gebiet liegt nordöstlich der Kernstadt (Stadttrandlage) und südlich der Autobahntrasse Stuttgart-Karlsruhe. Es verfügt über einen direkten Autobahnanschluss an die A8 (Autobahnanschlussstelle Pforzheim-Nord). Das Gebiet wird von einer wichtigen Ausfallstraße, der B294, durchzogen (Pkw-Ein- und Auspendelstrom Richtung Autobahn, Kieselbronn, Bretten) und ist mit dem ÖPNV gut an die Stadt angebunden.

> Das Gewerbegebiet ist vorwiegend geprägt von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes und der unternehmensnahen Dienstleistungen. Es ist ausgerichtet auf Betriebe, die kleinere bis mittlere zusammenhängende Flächen sowie Erweiterungsflächen benötigen. Insbesondere in den südlichen und westlichen Randbereichen geht es in Mischgebiete mit Wohnbebauung über. Es weist nur untergeordnet Handelsbesatz vorwiegend im Sichtbereich der Hohenäckerallee oder in Nähe der Mischgebiete auf (Lebensmittel-Discounter, C+C, Porschezentrum, Tankstelle, Mc Donalds, Gartencenter). In Autobahnnähe wird im Oktober 2014 zudem ein großes Möbelhaus (Möbelzentrum Pforzheim) eröffnen.

> Das Gewerbegebiet ist weniger verdichtet als die „Wilferdinger Höhe“ und wird Ansprüchen an die Gestaltung und Dimensionierung des Verkehrs- und Freiraums (Erschließung, ausreichend Parkplätze, Begrünung) gerecht. Städtebaulich ist das Gebiet durch eine überwiegend ansprechende Architektur geprägt, teilweise zu den Mischgebieten hin etwas zergliedert.

> Planungsrechtlich sind in dem Gebiet überwiegend GE-Flächen ausgewiesen, in einigen westlichen Bereichen im Übergang zur Wohnbebauung auch GEe-Flächen (Nutzungen auf nichtstörende Betriebe beschränkt). Im nordöstlichen Teilbereich existieren GI-Flächen in kleinerem Umfang. Sondergebiete sind für ein Gartencenter, ein Möbelhaus und einen Betrieb zur Baustoffgewinnung/Baustoffrecycling ausgewiesen. Einzelhandelsnutzungen sind überwiegend ausgeschlossen.

Bewertung Entwicklungsperspektiven

Das Gewerbegebiet „Hohenäcker/Obsthof“ ist aufgrund seiner hervorragenden Verkehrsanbindung und der Verfügbarkeit von städtischen und privaten Grundstücksflächen ein beliebter und funktionierender Standort, insbesondere für das Verarbeitende Gewerbe. Die wenigen verbleibenden städtischen Grundstücke sind jedoch aufgrund ihrer Größe nur noch für kleinere Ansiedlungen geeignet.

Problematisch ist die Breitbandversorgung in einigen Bereichen des Gebietes. Teilweise existiert lediglich eine Erschließung mit Kupferkabel; diese Technik stößt an Kapazitätsgrenzen und wird den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Hier ist von den Stadtwerken Pforzheim oder anderen Anbietern dringend eine – möglichst flächendeckende – Aufrüstung mit Glasfaser- und Lichtwellenleiter-Technik herbeizuführen.

Ein weiteres Defizit besteht – wie auch vielfach von den dort ansässigen Unternehmen zum Ausdruck gebracht – in der unzureichenden Serviceinfrastruktur des Gebietes – Gastronomie und Hotellerie sind zwar vorhanden, bedürfen aber weiterer zusätzlicher Angebote; Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie weitere denkbare Serviceangebote (Kantine, Sport- und Fitnessangebote etc.) fehlen gänzlich.

Vor diesem Hintergrund würde die Realisierung eines bereits konzipierten Zentrums für Präzisionstechnik (Forschungs-, Entwicklungs- und Beratungszentrum) mit einem angedachten ergänzenden Service-Angebot – Kinderbetreuung, Gastronomie, Kantine, Sport- und Fitnessangebote etc. – eine enorme Attraktivitätssteigerung für das Gewerbegebiet „Hohenäcker/Obsthof“ bedeuten. (Weitere Ausführungen zum „Zentrum für Präzisionstechnik“ siehe Kapitel 8).

Gewerbegebiet „Oberes Enztal“ (Brötzinger Tal)

Das Gewerbegebiet „Oberes Enztal“ hat eine Bruttofläche von 60 ha. Hier sind ca. 110 Unternehmen angesiedelt. Von den 2.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten 28 % im Verarbeitenden Gewerbe, ca. 24 % im Bereich Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz, knapp 19 % im Bereich Energieversorgung, ca. 15 % im Bereich Verkehr und Lagerei und 5 % im Bereich Gesundheits- und Sozialwesen.

> Das Gebiet liegt im Südwesten der Kernstadt in der Nähe des Stadtteils Brötzingen. Im Westen geht das Gewerbegebiet „Oberes Enztal“ in das Gewerbegebiet Birkenfeld über, das nicht mehr auf Pforzheimer Gemarkung liegt. Das Gewerbegebiet „Oberes Enztal“ erstreckt sich entlang des namensgebenden Tals der Enz und wird im Süden durch den Flusslauf bzw. die Fritz-Ungerer-Straße, im Norden von der Bundesstraße 294, die jedoch nicht durch das Gebiet selbst führt, begrenzt. Westlich und östlich des Gebietes befinden sich Wohngebiete.

> Das Gewerbegebiet „Oberes Enztal“ liegt ca. 5 km von der A8 entfernt (Autobahnanschlussstelle Pforzheim-West). Eine Durchfahrt der Pforzheimer Innenstadt ist erforderlich, um die Pforzheimer Autobahnanschlussstellen zu erreichen. Mit dem ÖPNV ist das Gebiet gut an die Stadt angebunden.

> Das Gebiet ist geprägt von kleinen und mittleren Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, weist aber auch einen nicht unerheblichen Handels- und Dienstleistungsbesatz auf (u.a. Verbrauchermarkt, Werkverkauf eines Versandhauses).

> Das „Obere Enztal“ ist relativ stark verdichtet, durch eine starke Heterogenität der Architektur städtebaulich weniger ansprechend. Den Ansprüchen an die Gestaltung und Dimensionierung des Verkehrs- und Freiraums (Erschließung, ausreichend Parkplätze, Begrünung) wird das Gebiet nicht zufriedenstellend gerecht.

> Planungsrechtlich sind in dem Gebiet überwiegend GE-Flächen ausgewiesen, in einem geringeren Umfang auch Sondergebiete für großflächigen Handel (u. a. Verbrauchermarkt).

Bewertung Entwicklungsperspektiven

Das Gewerbegebiet „Oberes Enztal“ wird aufgrund der sehr dichten und heterogenen Struktur sowie der nicht optimalen Verkehrsanbindung als Gewerbestandort in Pforzheim weniger stark nachgefragt.

Eine entscheidende Verbesserung der Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes kann durch die Westtangente erreicht werden. Die Realisierung der Westtangente, die das Gebiet durch eine Umfahrung der Innenstadt direkt an die „Wilferdinger Höhe“ und über die dortige Autobahnanschlussstelle Pforzheim-Nord an die A 8 anbinden würde, hätte die überregionale Erreichbarkeit und somit eine wesentlich höhere Attraktivität des Gewerbegebietes zur Folge. Die Westtangente, die bereits baureif geplant ist, muss politisch weiter gefordert und die Wichtigkeit des Infrastrukturprojektes – auch für die Gesamtregion – beim zuständigen Ministerium positioniert werden mit dem Ziel, dass Gelder für die Umsetzung in den entsprechenden Haushalt eingestellt werden.

Den Entwicklungsperspektiven der ansässigen Unternehmen sind durch fehlende Flächenverfügbarkeit Grenzen gesetzt. Durch die Verlagerung des SB-Warenhauses der Kaufland Warenhandels GmbH & Co. KG von der Heinrich-Witzenmann-Straße an den Mühlkanal hat die Stadt eine ca. 2,1 ha große Fläche verfügbar. Diese Fläche birgt Potenzial als Erweiterungsfläche für ansässige Unternehmen und kann somit zu einer Standortsicherung beitragen.

Die Datennetzinfrastruktur entspricht aufgrund der heterogenen Entwicklung des Gewerbegebietes wahrscheinlich nicht dem heutigen Standard. Seitens der dort ansässigen Unternehmen gab es allerdings bisher keine Hinweise zu einer unzureichenden Datennetzinfrastruktur.

Standorttyp I: Gewerbegebiete Kernstadt

Gewerbegebiet „Buchbusch“

Das Gewerbegebiet „Buchbusch“ ist das jüngste Pforzheimer Gewerbegebiet. Es wurde im Jahr 2012 erschlossen. Das erste Grundstück wurde 2012 verkauft. Das Gebiet hat eine Bruttofläche von 55 ha. Derzeit sind mit dem Logistik- und Distributionszentrum von Amazon, DHL und der Hählg GmbH drei Unternehmen mit ca. 1.500 Beschäftigten der Branchen Logistik und Verarbeitendes Gewerbe ansässig¹⁰.

> Das Areal liegt nordöstlich der Kernstadt (Stadttrandlage) in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Hohenacker/Obsthof“. Es liegt nördlich der Autobahntrasse und ist über die Anschlussstelle Pforzheim-Nord direkt an die A8 angebunden. Das Gebiet wird im Westen von der B294 und im Osten von der Kieselbronner Straße begrenzt. Anders als beim Gewerbegebiet „Hohenacker“ durchzieht die Bundesstraße das Gebiet nicht. „Buchbusch“ ist mit dem ÖPNV gut an die Stadt angebunden.

> Das sehr junge Gebiet ist durch die großflächige Logistknutzung vorgeprägt.

> Das Gewerbegebiet „Buchbusch“ wird aktuellen Ansprüchen an die Gestaltung und Dimensionierung des Verkehrs- und Freiraums (Erschließung, ausreichend Parkplätze, Begrünung) gerecht. Bei der Erschließung wurde eine zukunftsgerechte Versorgung mit Datennetzinfrastruktur berücksichtigt (Verlegung von Leerrohren für Lichtwellenleiter).

> Die Flächen sind als GE ausgewiesen, im östlichen Bereich des Gebietes Richtung Kieselbronn gibt es ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe). Für das Logistikzentrum wurde ein Sondergebiet (SO Logistik und Distribution) geschaffen. Handelsnutzungen sind in dem Gebiet ausgeschlossen.

Bewertung Entwicklungsperspektiven

Das Gewerbegebiet „Buchbusch“ ist aufgrund seiner optimalen verkehrlichen Anbindung ein stark nachgefragter Standort. GI-Flächen sind jedoch nicht im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Struktur des Gebietes mit relativ großen Grundstücksgößen sollte – sofern Alternativflächen in anderen Gewerbegebieten verfügbar sind – beibehalten werden, um insbesondere Unternehmen mit relativ großem Platzbedarf adäquate Baugrundstücke anbieten zu können.

Das Gewerbegebiet „Buchbusch“ ist erst 2012 erschlossen worden. Daher befindet sich die Gebietsinfrastruktur auf aktuellem Standard und ist voll zufriedenstellend.

¹⁰ Quelle: Eigene Berechnung aufgrund Berichtsjahr des Unternehmensregisters

Gewerbegebiet „Altgefäll“

Das Gewerbegebiet „Altgefäll“ ist 50 ha groß. Hier sind rund 50 Unternehmen angesiedelt. 3.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sind bei einem Unternehmen in diesem Gebiet tätig. Davon arbeiten 54 % der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe, 31 % im Bereich Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz, 10 % im Gesundheits- und Sozialwesen und knapp 4 % im Bereich Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen¹¹.

> Das Gebiet befindet sich (süd)östlich des Stadtgebietes (Stadttrandlage) an der L1135 (Wurmbergerstraße), wird durch diese jedoch nicht durchquert. Das „Altgefäll“ ist über die 4 km entfernte Autobahnanschlussstelle Süd an die A8 angebunden. Das Gebiet ist mit dem ÖPNV gut erreichbar.

> Das Gebiet ist wesentlich durch einige wenige Großunternehmen geprägt, beherbergt aber – bezogen auf die Anzahl der Unternehmen – vorwiegend kleine und mittelständische Unternehmen mit einem eindeutigen Branchenschwerpunkt in den Bereichen Verarbeitendes Gewerbe und Großhandel.

> Die Flächen sind als GE ausgewiesen. In einem Sondergebiet ist ein Großunternehmen mit Handelsschwerpunkt angesiedelt (Versandhaus Klingel). Ansonsten sind Handelsnutzungen in dem Gebiet weitestgehend ausgeschlossen.

> Das „Altgefäll“ wird aktuellen Ansprüchen an die Gestaltung und Dimensionierung des Verkehrs- und Freiraums nur in Teilen gerecht: Insbesondere die Verkehrs- und Parkplatzsituation ist aufgrund der hohen LKW-Frequenz unzureichend.

Bewertung Entwicklungsperspektiven

Das Gewerbegebiet „Altgefäll“ hat mit der Realisierung der Autobahnanschlussstelle Pforzheim-Süd im Jahr 2008 eine enorme Aufwertung bezüglich der Verkehrsanbindung erhalten – eine Ortsdurchfahrt ist nun nicht mehr erforderlich, die verkehrliche überregionale Anbindung mittlerweile sehr gut. Eine Optimierung der Busanbindung (zusätzliche Fahrtzeiten, bessere Taktung auf die Schichten) des Gebietes konnte jüngst in Kooperation mit den Pforzheimer Verkehrsbetrieben erreicht werden.

Die Stadt Pforzheim hat mit Ausnahme eines kleinen Grundstücks im Gebiet „Altgefäll“ keine städtischen Flächen mehr verfügbar. Das Gebiet weist daher kaum Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Unternehmen auf, einige Unternehmen stoßen diesbezüglich bereits an ihre Grenzen.

Durch Umsiedlung von Betrieben, die an anderen Standorten besser untergebracht wären, könnten sich wieder neue Entwicklungsmöglichkeiten für standortgebundene Unternehmen ergeben.

Zudem sollten – aufgrund der überwiegend angrenzenden Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen – Arrondierungsmöglichkeiten intensiv geprüft werden.

Derzeit wird von der Stadtplanung ein neuer Bebauungsplan für das Gebiet erarbeitet. Anlass für die Anpassung des Planungsrechts sind u. a. neue immissionsschutzrechtliche Vorgaben, denen die bisherigen Festsetzungen, die teilweise aus den 1970er Jahren stammen, nicht mehr gerecht werden. Insbesondere sollten durch den Bebauungsplan Entwicklungsperspektiven für Verarbeitende Betriebe mit teilweise hohen Emissionen geregelt und abgesichert werden und ein Interessenausgleich herbeigeführt werden. Der an sich positive Effekt des vorgesehenen Bebauungsplans, dass Baufenster vergrößert werden und somit die Ausnutzbarkeit der Flächen steigt, wird das Problem fehlender Erweiterungsmöglichkeiten für Unternehmen allerdings nicht langfristig lösen können.

In Teilen besitzt das Gebiet einen unzureichenden Ausbauzustand mit Glasfasertechnik. Daher gilt es Defizite bezüglich der partiell unzureichenden Datennetzinfrastruktur (insbesondere Hanauer Straße), bezüglich des Park- und Verkehrsraumes sowie bezüglich der Versorgungsinfrastruktur für Beschäftigte (Verpflegung in der Mittagspause) zu beseitigen.

¹¹ Quelle: Unternehmensregister 2011, aus methodischen Gründen ergänzt um eigene Berechnungen

Tab. 5: Zusammenfassende Bewertung der Gewerbegebiete (Kernstadt)

	Wilferdinger Höhe	Hohenäcker/Obsthof	Oberes Enztal	Buchbusch	Altgefäll
Verkehrsanbindung	+	+	-	+	0
Innere Erschließung	0	+	0	+	-
Äußere Erschließung	+	+	0	+	0
Erscheinungsbild private Grundstücke	-	+	-	+	0
Erscheinungsbild öffentlicher Raum	0	+	-	+	0
Datennetzinfrastruktur	0	-	0	+	-
Serviceinfrastruktur	+	0	0	-	-

Quelle: Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP):

Legende: (-) unzureichend; (0) befriedigend; (+) voll zufriedenstellend

Standorttyp II: Ortsteilbezogene Gewerbegebiete

In den Ortsteilen Huchenfeld, Büchenbronn, Eutingen und Würm liegen weitere Gewerbegebiete in einer Größe zwischen 1,2 und 13 ha. Bei all diesen Gebieten ist eine Ortsdurchfahrt erforderlich, die Anbindung an die Autobahn ist nicht direkt gegeben. Die Gebiete sind überwiegend in Siedlungszusammenhänge eingebunden bzw. grenzen nah an Wohnbebauung an.

Im Ortsteil Huchenfeld, südlich der Kernstadt Pforzheim, liegt das Gewerbegebiet Obere Hardt mit einer Größe von 13,5 ha. Im Gebiet ist ein städtisches Grundstück in der Größe von 0,9 ha verfügbar. Das Gebiet ist eher kleinstrukturiert. Es existieren einige unbebaute Flächen, die als betriebliche Reserveflächen dienen. Die Flächen sind zu ca. 3/4 als GE-Flächen ausgewiesen, ca. 1/4 sind GEe-Flächen (eingeschränktes Gewerbegebiet). Insgesamt sind ca. 30 Betriebe mit ca. 450 Beschäftigten angesiedelt. Neben Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes sind auch einige kleinere Handwerksbetriebe im Gewerbegebiet Obere Hardt angesiedelt.

Das Gewerbegebiet Büchenbronn im gleichnamigen Ortsteil ist 8,2 ha groß. Die Stadt hat dort keine Flächen verfügbar. Das Gebiet ist in Teilen sehr kleinstrukturiert, es existieren keine unbebauten Expansionsflächen. Die Flächen sind als GE, wenige Grundstücke als GI ausgewiesen. Im Gewerbegebiet Büchenbronn sind ca. 40 Unternehmen mit ca. 630 Beschäftigten angesiedelt. Das Gebiet ist insbesondere geprägt durch kleinere und mittlere Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes.

Das Gewerbegebiet Eutingen hat eine Größe von 6,3 ha, alle Grundstücke befinden sich in privatem Besitz. Die dort ansässigen 17 Unternehmen haben etwa 360 Beschäftigte.

Die Artur Klink GmbH – Wirtschaftsbereich Verarbeiten des Gewerbe – ist der mit Abstand größte Arbeitgeber im Gebiet. Durch Aufkauf des benachbarten Grundstücks eines insolventen Unternehmens stehen dem Unternehmen derzeit ausreichend Expansionsflächen zur Verfügung.

Das Gewerbegebiet Würm ist mit 1,2 ha, ca. 10 Unternehmen und 30 Beschäftigten das kleinste Gewerbegebiet. Es besteht lediglich aus einem Straßenzug. Mit sehr kleinen Grundstücken und seiner direkten Angrenzung an Wohnbebauung ist es ausschließlich dem ortsansässigen Gewerbe und kleineren Handwerksbetrieben vorbehalten.

Standorttyp III: Gewerbestandorte

Die Gewerbestandorte können als Ergänzungsstandorte bzw. Satelliten zu bestehenden Gewerbegebieten der Kernstadt (Kaulbachstraße, Hauptgüterbahnhof) oder der Ortsteile (Mäuerach, Rattach, Sand) betrachtet werden.

Anders als die Gewerbegebiete der Kernstadt und die der Ortsteile sind die Gewerbestandorte – eine Ausnahme bildet der Gewerbestandort „Am Hauptgüterbahnhof“ – nicht aktiv als zusammenhängendes Gebiet geplant, sondern überwiegend historisch gewachsen. Viele Gewerbestandorte sind daher in Siedlungszusammenhänge eingebunden. Bei den meisten liegt eine Gemengelage vor, d. h. Gewerbe und Wohnen sind gemischt bzw. grenzen dicht aneinander an. Die Gewerbestandorte sind teilweise sehr klein: Häufig bestehen sie nur aus einem Straßenzug. Die Industrie- bzw. Gewerbeansiedlung an der Eutinger Straße/am Eutinger Weg bzw. an der Östlichen Karl-Friedrich-Straße hat sich in der Oststadt entlang einer wichtigen städtischen Verkehrsachse, entlang der B10, entwickelt. Diese Gewerbestandorte sind durch Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes geprägt. Hier hat mit der Witzemann GmbH der größte Arbeitgeber Pforzheims im Bereich Verarbeitendes Gewerbe seinen Standort.

Der Gewerbestandort „Am Hauptgüterbahnhof“ ist auf einer ehemaligen, brachgefallenen Bahnfläche entstanden. Die Fläche zwischen Wohnbebauung und Schienen wurde mit Gewerbe, vorwiegend Handel und Dienstleistungen, „aufgefüllt“. Auch der Gewerbestandort Rattach/Eutingen ist vorwiegend Nahversorgungsstandort.

Am Gewerbestandort Mäuerach hat sich ausgehend von einem Unternehmensstandort weiteres kleineres Gewerbe arrondiert, wohingegen das Gebiet Sand/Eutingen durch kleinere Handwerksbetriebe mit angeschlossenen Wohnhäusern geprägt ist.

3.4 Innerstädtische Gewerbebrachen und Konversionsflächen

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Flächen (Reduzierung des Flächenverbrauchs) kommt der Nachnutzung bzw. Reaktivierung auch innerstädtischer Gewerbebrachen – ehemals gewerblich genutzter Flächen, die in Folge von Umsiedlungen oder Betriebsschließungen brach gefallen sind – bzw. einer Nachnutzung von Konversionsflächen eine immer größere Bedeutung zu.

In nachfolgender Tabelle sind innerstädtische Gewerbeareale bzw. -brachen mit Gewerbe-Mischgebiets-Charakter ab 0,5 ha dargestellt, die als Entwicklungsflächen untersucht wurden.

Tab. 6: Innerstädtische Gewerbebrachen und -areale

Innerstädtische Gewerbebrachen und -areale (Gewerblich genutzte Einzelgrundstücke, meist in Solitärlage, bereits Brache oder Aufgabe in Aussicht, mind. 0,5 ha, teilweise mit Bestandsbebauung, Vornutzung war gegeben)			
Gebiet/Lage	Größe	Eigentum	Anmerkung
Alter Schlachthof Kleiststraße	4,8 ha	Stadt Pforzheim	Entwicklungsfläche, Nachfolgenutzungen werden derzeit von Stadt geprüft (teilweise vorhandene Nutzungen, angrenzende Wohnbebauung)
Ehemaliges Bahngelände Frankstraße	3,8 ha	privat	Fläche wurde von privater Hand erworben. Vorgesehene Nutzungen: Wohnbebauungen und Stellplätze. (Fläche somit nicht mehr verfügbar)
Ehemaliges Kauflandgrundstück H.-Witzenmann-Straße 5	2,1 ha	Stadt Pforzheim (ab Herbst 2014)	Fläche ab Herbst 2014 verfügbar; Lage im Gewerbegebiet „Oberes Enztal“; Teilareal bereits verkauft bzw. in Verhandlung (Erweiterungsfläche für zwei angrenzende Unternehmen)
Thales Areal Eutinger Straße	1,9 ha	privat	Bebaute und derzeit noch genutzte Fläche. Gebäude langfristig nicht mehr nachhaltig wirtschaftlich nutzbar. Angrenzende Wohnbebauung. Fläche wurde von privaten Investoren erworben. Erste Gespräche zwischen Stadt und den Investoren über verträgliche Folgenutzungen laufen.
Güterbahnhof Güterstraße	1,8 ha	privat	Denkmalgeschütztes Gebäude (Abfertigungshalle), angrenzende Wohnbebauung. Stadt steht in Verhandlungen mit Aurelis über Grundstückserwerb.
Aurelisgrundstück Blücherstraße	1,4 ha	privat	Fläche wurde aus privater Hand an einen Investor (Immobilien-gesellschaft) weiterveräußert. Vorgesehene Nutzung unbekannt.
Ehemaliges Bahngelände Kelterstraße	0,9 ha	privat	Fläche wurde 2014 von Autohaus Rösch erworben, vorgesehene Nutzung Neu- und Gebrauchtwagenhandel. (Fläche damit nicht mehr verfügbar)
Hafnerareal Bleichstraße	0,5 ha	privat	Das Areal befindet sich im Vermarktungsverfahren; Verkaufsverhandlungen finden derzeit statt. Mögliche Nachfolgenutzungen liegen im Bereich Wohnen und ggf. kleinere Gewerbeeinheiten für Dienstleistung und Handel.

Quelle: Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung der Stadt Pforzheim; Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP), Stand Mai 2014

Konversionsflächen

In Pforzheim stehen keine klassischen Konversionsflächen – Flächen aus militärischer Vornutzung oder Flächen ehemaliger Bahnanlagen – für größere Entwicklungsprojekte mehr zur Verfügung. Auf dem 18 ha großen ehemaligen Kasernengelände Buckenberg – im Südwesten Pforzheims gelegen (Stadtteil Buckenberg) – dessen Nutzung durch eine französische Garnison 1996 aufgegeben wurde, wird seit 2007 das Wohnprojekt Tiergarten realisiert.

Die Flächen ehemaliger Bahnanlagen sind überwiegend im Eigentum der Bahn-Immobilien-Gesellschaft aurelis Real Estate GmbH & Co. KG bzw. in Privatbesitz. Die Zuschnitte der Flächen sind aufgrund ihrer Lage an Gleisanlagen häufig schmal und lang, was Nutzungen einschränkt.

Fazit

Eine gewerbliche Nachnutzung innerstädtischer Gewerbebrachen ist nur in einem sehr geringen Umfang bzw. bei speziellen Rahmenbedingungen möglich. Eine Entlastung des derzeit angespannten Gewerbeflächenbestands durch zukünftig frei werdende Gewerbeflächen wird zusammenfassend kaum gesehen.



3.5 Gewerbliche Bestandsimmobilien

Infolge von Umsiedlungen, Betriebsverlagerungen, Betriebsaufgaben und Insolvenzen werden am Pforzheimer Immobilienmarkt immer wieder gewerbliche Bestandsimmobilien – als Miet- oder Kaufobjekte – angeboten. Einige Unternehmen bieten überschüssige Flächenkapazitäten als Untermietflächen an.

Bezüglich der Qualität und Lage ist der gewerbliche Bestandsimmobilienmarkt in Pforzheim sehr heterogen aufgestellt: Baujahr, Zustand, Ausstattung und Lagegunst des Angebots variieren sehr stark.

Tab. 7: Ausprägungen von Bestandsimmobilien

Bestandsimmobilien			
Immobilientyp	Lage	Qualität	Konditionen
Büro oder Dienstleistung Produktion oder Lager Handel Hotel oder Gastronomie	Innenstadt Stadttrand Gewerbegebiet	Baujahr Zustand Ausstattung Zuschnitt	Mietobjekt Untermiete Kaufobjekt

Quelle: Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP)

Gewerbliche Bestandsimmobilien sind insbesondere für Unternehmen, welche die Investition oder die Zeitläufe für einen Neubau scheuen, interessant. Besonders für junge Unternehmen, die sich noch am Markt etablieren und sich nicht an Eigentum binden wollen, spielen gewerbliche Mietobjekte eine wichtige Rolle. Für die Stadt ist die Weiternutzung von gewerblichen Bestandsimmobilien auch vor dem Hintergrund eines nachhaltigen Umgangs mit Flächen ein zusätzliches, wichtiges Anliegen.

Um das Gewerbeimmobilienangebot transparent zu machen hat der städtische Eigenbetrieb Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim im Jahr 2009 das WSP-Immobilienportal gestartet. Unter www.pf-gewerberaum.de steht Immobilieneigentümern und Maklern eine Plattform zur Verfügung, über welche Gewerbeimmobilien einfach, effizient und kostenfrei vermarktet werden können. Unternehmen, die auf der Suche nach einer Gewerbeimmobilie in Pforzheim sind, können über das Portal Gewerbeimmobilien sehr einfach recherchieren: Übersichtliche Trefferlisten und anschauliche Exposés machen die Suche leicht. Das Immobilienportal ist ein Service der Wirtschaftsförderung, der das Zusammenkommen von Angebot und Nachfrage auf dem Gewerbeimmobilienmarkt in Pforzheim optimiert. Dies erhöht deutlich die Chance, dass Projektentwickler und Unternehmensberater dieses gut recherchierbare Potential für Ansiedlungsprojekte entdecken und nutzen. Die elektronische Vermarktung hat zudem eine größere Reichweite als Printvermarktungen; mit ihrem wesentlich höheren Informationsgehalt besteht die Basis für Transaktionen mit geringerem Aufwand und höherer Schnelligkeit.

Insofern erweist sich das WSP-Immobilienportal als wichtiges Instrument einer zeitgemäßen Standort- und Gewerbeimmobilienvermarktung. Durchschnittlich 100 Bestandsimmobilien sind im Portal eingestellt. Städtische Gewerbeflächen sowie Mietflächen des Gründerzentrums Innotec werden über das Portal ergänzend angeboten. Aktuelle Standortinformationen sowie der direkte Kontakt zu Ansprechpartnern ergänzen das Portal.

Die Erfahrungen zeigen jedoch, dass Bestandsimmobilien im gewerblichen Bereich nur schwer zu vermitteln sind: Gewerbeimmobilien werden in der Regel unter Berücksichtigung eines ganz bestimmten Betriebs- und Produktionszwecks errichtet und sind auf die spezifischen Anforderungen des Unternehmens (spezifische Produktionsabläufe, Logistik, Maschinen usw.) ausgelegt. Eine spätere Folgenutzung durch ein anderes Unternehmen ist daher häufig problematisch, da dieses in den meisten Fällen ganz andere Anforderungen an die Immobilie bzw. den Standort hat als das Vorgängerunternehmen.

Der Effizienz von Produktionsabläufen kommt vor dem Hintergrund immer kürzerer Reaktionszeiten („just-in-time“) und hohen Wettbewerbsdrucks eine große Bedeutung zu. Daher spielen der passgenaue Zuschnitt einer Gewerbeimmobilie auf die spezifischen Unternehmensanforderungen sowie die Lage der Immobilie eine entscheidende Rolle.

In vielen Fällen können Bestandsimmobilien diesen Anforderungen nicht gerecht werden, und die Vermittlungsbemühungen scheitern. Gewerbliche Bestandsimmobilien sind daher häufig lange am Markt und schlecht vermittelbar. Als Hinderungsgründe werden meistens angeführt: Deckentraglast, Deckenhöhe, Torhöhe, Rampen, Gebäudezuschnitt/Teilbarkeit, Geschossigkeit (Produktion häufig nur im EG möglich), Lastenaufzug, Repräsentativität des Gebäudes, Anfahrbarkeit durch LKWs, Rangiermöglichkeit, Parkplätze, Datennetzinfrastruktur, Lage der Immobilie (keine Ortsdurchfahrt, Autobahnnähe, Sichtbarkeit, ÖPNV-Anschluss), Planungsrechtliche Festsetzungen des Grundstücks, Erweiterungsmöglichkeiten.



Beispiel einer Pforzheimer Bestandsimmobilie

Gewerbeflächenangebot in städtischen Gründerzentren

Innotec Pforzheim – Zentrum für Software, Technik und Design

Im Innotec Pforzheim – Zentrum für Software, Technik und Design bietet die Stadt Pforzheim Start-ups und Jungunternehmen mit technologie- und dienstleistungsorientierten Geschäftsideen gewerbliche Flächen zur Miete an. Das Raumangebot wird ergänzt durch vielfältige Beratungs- und Serviceleistungen.

Zur Einrichtung und zum Betrieb des Innotec hat die Stadt Pforzheim in der Gewerbeimmobilie Blücherstraße 32 im Nordosten der Stadt rund 5.400 m² Nutzfläche angemietet und dort ein auf die speziellen Bedürfnisse junger Firmen zugeschnittenes Raumprogramm realisiert.

Im Innotec stehen insgesamt 28 Untermietflächen in der Größe von ca. 25 m² bis ca. 380 m² zur Verfügung (komplett eingerichtete Teeküchen sind auf jedem Geschoss vorhanden, jede Etage verfügt über eigene Sanitärräume). Konferenzraum und Schulungsraum sowie technische Geräte können bei Bedarf angemietet werden.

Die Mieter müssen nach fünf Jahren aus dem Innotec ausziehen und sich passende Gewerbeflächen suchen. Hierbei werden die Mieter vom WSP unterstützt. Häufig werden Bestandsimmobilien bevorzugt. Nicht immer gestaltet es sich jedoch einfach, geeignete Räumlichkeiten zu finden, die sowohl in Bezug auf Lage, Größe, aber insbesondere bezüglich des Zustands der Immobilie sowie der technischen Ausstattung den Standortanforderungen und einem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis entsprechen.



EMMA - Kreativzentrum Pforzheim

Seit 2011 baut die Stadt Pforzheim mit Hilfe von Fördermitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung, des Landes Baden-Württemberg und Komplementärmitteln der Stadt Pforzheim das ehemalige Emma-Jaeger-Bad zum „EMMA - Kreativzentrum Pforzheim“ um. Seit September 2014 können Räume im EMMA angemietet werden; im Oktober 2014 wurde das Kreativzentrum offiziell eröffnet.

Zielgruppe für das Kreativzentrum sind Studierende und Absolventen der Hochschule Pforzheim, Existenzgründer, Freelancer sowie Agenturen und Jungunternehmen.

Insgesamt stehen 3.000 m² Mietfläche zur Verfügung. Das Raumprogramm unterteilt sich in 18 Büros und Ateliers von 9 bis 28 m², in drei Werkstätten mit 17 voll ausgestatteten Werkstattarbeitsplätzen für Mode-, Accessoire-, Schmuck- und Industriedesign, die auf monatlicher Basis angemietet werden können. Zudem stehen 17 Co-Working Arbeitsplätze zur Verfügung, die tageweise oder monatsweise angemietet werden können. Das Angebot wird ergänzt durch drei Besprechungsräume (bis max. 24 Personen) sowie zwei Veranstaltungsräume (bis max. 100 Personen).

4. Verfügbare Gewerbeflächen

Die planerische Ausweisung von Gewerbeflächen ist Voraussetzung für die Entwicklung von Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten, jedoch sichert sie keineswegs die tatsächliche Verfügbarkeit am Flächenmarkt. Die Verfügbarkeit von Grundstücken ist u. a. abhängig von der eigentumsrechtlichen Situation (städtisches Eigentum bzw. Verkaufsbereitschaft des Eigentümers), den planungsrechtlichen Festsetzungen und von grundstücksbezogenen Restriktionen. Restriktionen wie beispielsweise Topographie und Bodenbeschaffenheit, zusätzlicher Erschließungsaufwand infolge mangelnder Infrastruktur (bspw. Breitband) oder schwierigem Grundstückszuschnitt mindern die Marktgängigkeit von Gewerbeflächen.

4.1 Städtisches Angebot

Die Stadt Pforzheim besaß zum Zeitpunkt der Erhebung im Mai 2014 in den Gewerbegebieten „Buchbusch“, „Hohenacker/Obsthof“, „Wilferdinger Höhe“, „Altgefäll“ und „Huchenfeld“ ca. 32,3 ha unbebaute städtische Gewerbeflächen. In den Gewerbegebieten „Oberes Enztal“, Büchenbronn, Eutingen und Würm besitzt die Stadt keine Grundstücke mehr. Die Zahl von 32,3 ha städtischer Gewerbeflächen täuscht jedoch über die faktische (kurzfristige) Flächenverfügbarkeit der Stadt hinweg: Knapp 9 ha sind durch Gemeinderatsbeschlüsse zugesagte Optionsflächen. Diese Flächen befinden sich zwar im Eigentum der Stadt Pforzheim, wurden aber beim Verkauf meist eines angrenzenden Grundstücks dem Unternehmen als potentielle Erweiterungsfläche optioniert. Optionen – ein gängiges und bewährtes Serviceinstrument der Liegenschaftsverwaltung – werden Unternehmen von der Stadt Pforzheim für einen Zeitraum bis zu drei Jahren vergeben. In dieser Zeit können die Optionsflächen nicht Dritten angeboten werden. Zum Erhebungszeitpunkt waren also von den 32,3 ha nur 23,6 ha der insgesamt im Eigentum der Stadt Pforzheim befindlichen Flächen auch tatsächlich kurzfristig verfügbar.

Die 23,6 ha Flächen verteilen sich auf fünf verschiedene Gewerbegebiete und auf zahlreiche (teilweise sehr kleine) Einzelgrundstücke. Im Folgenden wird das jeweilige noch verfügbare Flächenangebot in den einzelnen Gewerbegebieten dargestellt. Ergänzend wird auf verfügbaren Grundstücksgrößen und -zuschnitte sowie auf spezifische Grundstücksrestriktionen eingegangen. Diese sind Grund dafür, dass einigen relevanten Nachfragen trotz vermeintlich ausreichender Flächenreserven bereits heute kein adäquates Angebot gegenübergestellt werden kann.



Gewerbefläche im Gewerbegebiet „Altgefäll“

Gewerbegebiet „Buchbusch“

Im Gewerbegebiet „Buchbusch“ liegt der Großteil der noch im Eigentum der Stadt Pforzheim befindlichen gewerblichen Flächenreserven: Die Stadt Pforzheim hatte dort zum Erhebungszeitpunkt 18,9 ha Gewerbeflächen, davon 1,4 ha aktuell nicht verfügbare Optionsflächen, in ihrem Eigentum. Von den 17,5 ha befinden sich weitere Grundstücke in aktuellen Verkaufsverhandlungen und können daher bei neuen Anfragen nicht für ein paralleles Angebot verwendet werden. Von dem ersten Angebot bis zum Verkauf ist nach den Erfahrungen der Liegenschaftsverwaltung ein Zeitraum von mindestens 2 Monaten erforderlich.

Die Grundstücksgrößen im Gewerbegebiet „Buchbusch“ variieren zwischen 0,3 ha und 6 ha.

Der überwiegende Teil der Grundstücke ist planungsrechtlich als GE-Flächen ausgewiesen (zur Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben). Zwei Grundstücke mit zusammen 3,2 ha, die sich in dem der Gemeinde Kieselbronn zugewandten Bereich des Gewerbegebietes „Buchbusch“ befinden, sind als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. In eingeschränkten Gewerbegebieten dürfen nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also im Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären. Für ein klassisches produzierendes Unternehmen sind diese Flächen daher ungeeignet. Weitere 2,5 ha sind als Sondergebiet Logistik ausgewiesen. GI-Flächen, die der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die auch in GE wegen ihres Störpotentials unzulässig sind, gibt es im Gewerbegebiet „Buchbusch“ nicht. Bisher muss im Bedarfsfall Planungsrecht angepasst werden.

Gewerbegebiet „Hohenäcker/Obsthof“

Die Stadt Pforzheim hat im Gewerbegebiet „Hohenäcker/Obsthof“ 11,1 ha im Eigentum, davon sind aber über die Hälfte (6,2 ha) durch Beschluss zugesagte Optionsflächen für ansässige Unternehmen. Auch im Gewerbegebiet „Hohenäcker/Obsthof“ befinden sich aktuell einige Grundstücke im Angebot, bei parallel laufenden Anfragen sind diese kurzfristig nicht verfügbar.

Das größte Grundstück weist eine Fläche von 1,1 ha auf, das kleinste ist lediglich 0,1 ha groß. Drei Flächen in einer Gesamtgröße von knapp 2,0 ha sind als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Ein Grundstück wird von einer Hochspannungsleitung überspannt und ist daher nicht uneingeschränkt marktgängig.

Gewerbegebiet „Wilferdinger Höhe“

Auf der „Wilferdinger Höhe“ befindet sich lediglich noch ein Grundstück von 1,1 ha im Eigentum der Stadt Pforzheim. Dieses Grundstück ist jedoch optioniert und kann daher bei Flächenanfragen nicht angeboten werden.

Gewerbegebiet „Huchenfeld“

Im Gewerbegebiet Huchenfeld besitzt die Stadt Pforzheim ein Grundstück von 0,9 ha Größe, das kurzfristig verfügbar ist. Planungsrechtlich ist dieses als GE-Fläche ausgewiesen. Aufgrund der weniger günstigen verkehrlichen Anbindung bzw. Lage des Gewerbegebietes ist dieses Grundstück insbesondere als Erweiterungsstandort eines bereits ansässigen Unternehmens wahrscheinlich.

Gewerbegebiet „Altgefäll“

Im Gewerbegebiet „Altgefäll“ verfügt die Stadt Pforzheim über eine Restfläche von 0,3 ha, die als GE ausgewiesen ist und kurzfristig zur Verfügung steht.

Tab. 8: Verfügbares Flächenangebot der Stadt Pforzheim (Stand Mai 2014)

Gewerbegebiet			Städtische Flächen			
	Gesamtfläche (inkl. Erschließungsflächen)	Fläche Baugrundstücke	Im Eigentum der Stadt Pforzheim	Nicht verfügbar (durch Beschluss zugesagte Options- flächen)	Kurzfristig verfügbar	Grundstücksgrößen (min/max)
Buchbusch	55,0 ha	39,0 ha	18,9 ha	1,4 ha	17,5 ha	0,5 ha/6 ha
Hohenäcker/Obsthof	85,0 ha	65,6 ha	11,1 ha	6,2 ha	4,9 ha	0,1 ha/1 ha
Altgefäll	50,0 ha	45,3 ha	0,3 ha	---	0,3 ha	0,3 ha
Wilferdinger Höhe	110,0 ha	91,0 ha	1,1 ha	1,1 ha	---	0,1 ha/1 ha
Oberes Enztal	60,0 ha	45,7 ha	---	---	---	---
Büchenbronn	8,2 ha	7,6 ha	---	---	---	---
Huchenfeld	13,5 ha (+ 1,8 ha Betriebshofareal)	13,0 ha (+ 1,8 ha Betriebshofareal)	0,9 ha	---	0,9 ha	0,9 ha
Flächenangebot gesamt	381,7 ha (+1,8)	307,2 ha	32,3 ha	8,7 ha	23,6 ha	0,1 ha/6 ha

Quelle: Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung der Stadt Pforzheim

4.2 Privates Angebot

Im Jahr 2010 wurde vom Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung eine Eigentümerbefragung zur Mobilisierung der privaten gewerblichen Bauflächen durchgeführt. Es wurden 63 Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften von insgesamt 70 Grundstücken angeschrieben. Die Rücklaufquote betrug über 75 Prozent. Die Daten wurden fortgeschrieben und um weitere, seitdem bekannte Grundstücke (insbesondere in „Buchbusch“ und im Gewerbegebiet „Huchenfeld“) ergänzt. Die Absichten der privaten Eigentümer sind der Stadtverwaltung daher weitestgehend bekannt.

Die privaten Bauplätze setzen sich aktuell wie folgt zusammen:

Tab. 9: Unbebaute Gewerbeflächen: Privates Angebot (Stand Mai 2014)

Unbebaute Gewerbeflächen Privates Angebot ¹			
Gebiet	verkaufsbereit ²	nicht verfügbar	
		betriebliche Reserveflächen	Sonstiges ³
Buchbusch	0,9 ha	---	0,8 ha
Hohenacker/Obsthof	0,7 ha/0,7 ha	3,6/1,4 ha	1,4/0,2 ha
Altgefäll	---	8,3 ha	---
Wilferdinger Höhe	0,7 ha	3,2 ha	1,7 ha
Oberes Enztal	---	---	0,5 ha
Huchenfeld	---	1,3 ha	0,4 ha
Gesamt	3,0 ha	17,8 ha	5,0 ha

Quelle: Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung der Stadt Pforzheim

¹Die Unterteilung basiert unter anderem auf einer Befragung der Eigentümer im Frühjahr 2010

²Laut Eigentümer ist ein Verkauf beabsichtigt

³Nicht betriebliche Vorhalteflächen (Haltung als Kapitalanlage; Vorhaltung für Erben oder anderweitige, nicht gewerbliche Nutzung) sowie Flächen mit unbekannter Mobilisierungsabsicht

Einige Grundstücke wurden seit der Eigentümerbefragung verkauft. Der Großteil der Bauflächen der grundsätzlich verkaufsbereiten Eigentümer wurden bisher vor allem aufgrund der Preisvorstellungen der Eigentümer nicht verkauft.

Der Umfang der am privaten Markt verfügbaren Flächen ist mit insgesamt 3,0 ha (Stand Mai 2014) gering, die Grundstücksgrößen klein. Die Stadt hat zudem keine Verfügungsmacht. Das private Angebot stellt daher kein entscheidendes Potenzial zur Deckung des gewerblichen Flächenbedarfs dar, kann aber im Einzelfall einen positiven Beitrag zu einer gewerblichen Flächenvermittlung leisten.

5. Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf

Ein ausreichendes Gewerbeflächenangebot ist eine wesentliche Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Unternehmensbestandes. Die Herausforderung für die Wirtschaftsförderung und die Planungs- und Liegenschaftsverwaltung zeigt sich dabei nicht nur in der Vielfalt der unterschiedlichen Standortanforderungen der nachfragenden Unternehmen, sondern auch in konjunkturellen Schwankungen der Nachfrage und sich verändernden raumwirksamen Verhaltensweisen von Unternehmen.

Bei der Abschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs werden die Gewerbeflächenverkäufe der Stadt Pforzheim und somit der quantitative Entwicklungstrend in der Vergangenheit berücksichtigt. Kernstück der quantitativen Gewerbeflächenprognose stellt jedoch eine Modellrechnung der Kommunalen Statistikstelle dar, die im Wesentlichen auf der zukünftigen sektoralen Beschäftigtenentwicklung und des sich daraus ergebenden Gewerbeflächenbedarfs basiert. Das Prognosemodell errechnet den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf der Stadt Pforzheim mit dem Zeithorizont von 10, 15 bzw. 20 Jahren (2024, 2029 bzw. 2034) und beschränkt sich dabei auf quantitative Aspekte.

Zu den qualitativen Anforderungen an die neu auszuweisenden Gewerbeflächen liefern die Ergebnisse einer Expertenrunde, bestehend aus Vertretern der ansässigen Wirtschaft, Immobilienexperten und wirtschaftsnahen Institutionen, wichtige Hinweise. Ergänzend fließen die Erfahrungen der Wirtschaftsförderung und der Liegenschaftsverwaltung aus den Aufgabenfeldern Immobilienmanagement, Unternehmensservice und Grundstücksverkäufe ein. Hier besteht ein intensiver Austausch mit den Unternehmen. Im Zusammenspiel mit dem auf Prognosebasis errechneten quantitativen Bedarf kann so ein detailliertes Gesamtbild zukünftiger Flächenbedarfe in Pforzheim abgeleitet und definiert werden.

5.1 Quantitative Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs

Fortschreibung auf Basis bisher verkaufter Gewerbeflächen

Zwischen 2007 und 2013 wurden ca. 43,3 ha städtische Gewerbeflächen umgesetzt, dies entspricht durchschnittlich 6,2 ha pro Jahr. Dabei zeigen sich allerdings extreme Schwankungen der Flächeninanspruchnahme in den Jahren 2009 und 2012. Die äußerst geringen Flächenverkäufe im Jahr 2009 spiegeln das Konjunkturtief während der Wirtschaftskrise und die damit verbundene gebremste Investitionsbereitschaft der Wirtschaft wider. Im Jahr 2012 wurde mit der Großansiedlung von Amazon eine außergewöhnlich große städtische Gewerbefläche veräußert. Glättet man die Durchschnittswerte um diese zwei Sonderereignisse, so ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Gewerbeflächenverkauf von 4,3 ha.

Die Flächenverkäufe fanden schwerpunktmäßig in den Gewerbegebieten „Hohenacker/Obsthof“ und seit 2012 auch im Gewerbegebiet „Buchbusch“ statt.

Tab. 10: Verkäufe städtischer Gewerbeflächen 2007 - 2013

Jahr	Fläche in ha	Bemerkung
2007	3,9 ha	
2008	4,9 ha	
2009	1,0 ha	Auswirkungen Wirtschaftskrise
2010	4,3 ha	
2011	4,6 ha	
2012	20,6 ha	davon 17,2 ha Amazon
2013	4,0 ha	
Summe	43,3 ha	

Quelle: Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung der Stadt Pforzheim

Die zeitliche Reichweite der noch ca. 23,6 ha verfügbaren städtischen Gewerbeflächen liegt damit rein rechnerisch bei knapp 6 Jahren. Diese Zahl spiegelt jedoch nicht die tatsächliche Situation wider: Sie überschätzt tendenziell die zeitliche Reichweite der Flächen, denn qualitative Kriterien bzw. Restriktionen (Flächengröße, Zuschnitt, Lage, Beschaffenheit) bleiben unberücksichtigt.

Es muss davon ausgegangen werden, dass – auch ohne Sonderereignisse – spätestens im Jahr 2017 die Nachfrage mit den noch bestehenden Flächen nicht mehr gedeckt werden kann. Es ist zu beachten, dass auch heute schon die Nachfrage nach bestimmten Grundstücken teilweise nicht mehr bedient werden kann.

Auch Sonderansiedlungen wie die unvorhergesehene Großansiedlung des Amazon-Distributionszentrums im Pforzheimer Gewerbegebiet „Buchbusch“ im Jahr 2012 sind hier nicht einkalkuliert. Die Ansiedlung von Amazon war mit mehr als 1.000 neu geschaffenen Arbeitsplätzen – im für Pforzheim relevanten gering qualifizierten Bereich – verbunden, aber auch mit einem außerordentlichen Flächenverbrauch von ca. 17,2 ha (die durchschnittliche Flächennachfrage liegt bei 4,3 ha Flächen pro Jahr). Dieser außergewöhnlich große Ad-hoc-Flächenverbrauch hat den Bevorratungshorizont für das 55 ha große Gewerbegebiet „Buchbusch“, der bei Erschließung mit etwa 10 Jahren angesetzt war, weit nach vorne verschoben.

Modellrechnung des zukünftigen Flächenbedarfs

Modellbeschreibung Kurzversion

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf wird mittels einer Modifikation des GIFPRO-Modells (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) berechnet. Das GIFPRO-Modell wurde in den 1980er Jahren entwickelt, basiert auf empirisch ermittelten Parametern und ist eine gängige, anerkannte Methode zur Ermittlung von Gewerbeflächenbedarfen.

Die vorliegende Modellberechnung beruht allen voran auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Unternehmensregister aus den Jahren 2006 bis 2011. Der Vorteil dabei ist, dass eine Gewerbeflächenplanung ohne große weitere Datenerhebungen möglich ist, jedoch fließen andere wichtige Parameter in die Berechnung nicht ein. Insbesondere qualitative Aspekte der Gewerbeflächenplanung, wie beispielsweise Lage und Infrastruktur, bleiben zum Teil außen vor und müssen im Nachhinein bei der Interpretation der Ergebnisse einbezogen werden.

Im GIFPRO-Modell werden Unternehmensverlagerungen und Neuansiedlungen auf Basis der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ermittelt. Da der Gewerbeflächenbedarf je Beschäftigten in den Wirtschaftsbereichen unterschiedlich ist, wird die Zahl der Beschäftigten je Wirtschaftsgruppe mit einem spezifischen Faktor multipliziert. So erhält man die Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten der einzelnen Wirtschaftsgruppen. Daraus lässt sich im nächsten Schritt mittels Neuansiedlungsquote, Verlagerungsquote und für die jeweiligen Wirtschaftsgruppen spezifischen Flächenkennziffern der Gewerbeflächenbedarf durch Wachstumsprozesse pro Jahr berechnen. Die Flächenkennziffern stellen die Verbindung zwischen Beschäftigtenzahl und der Fläche her.

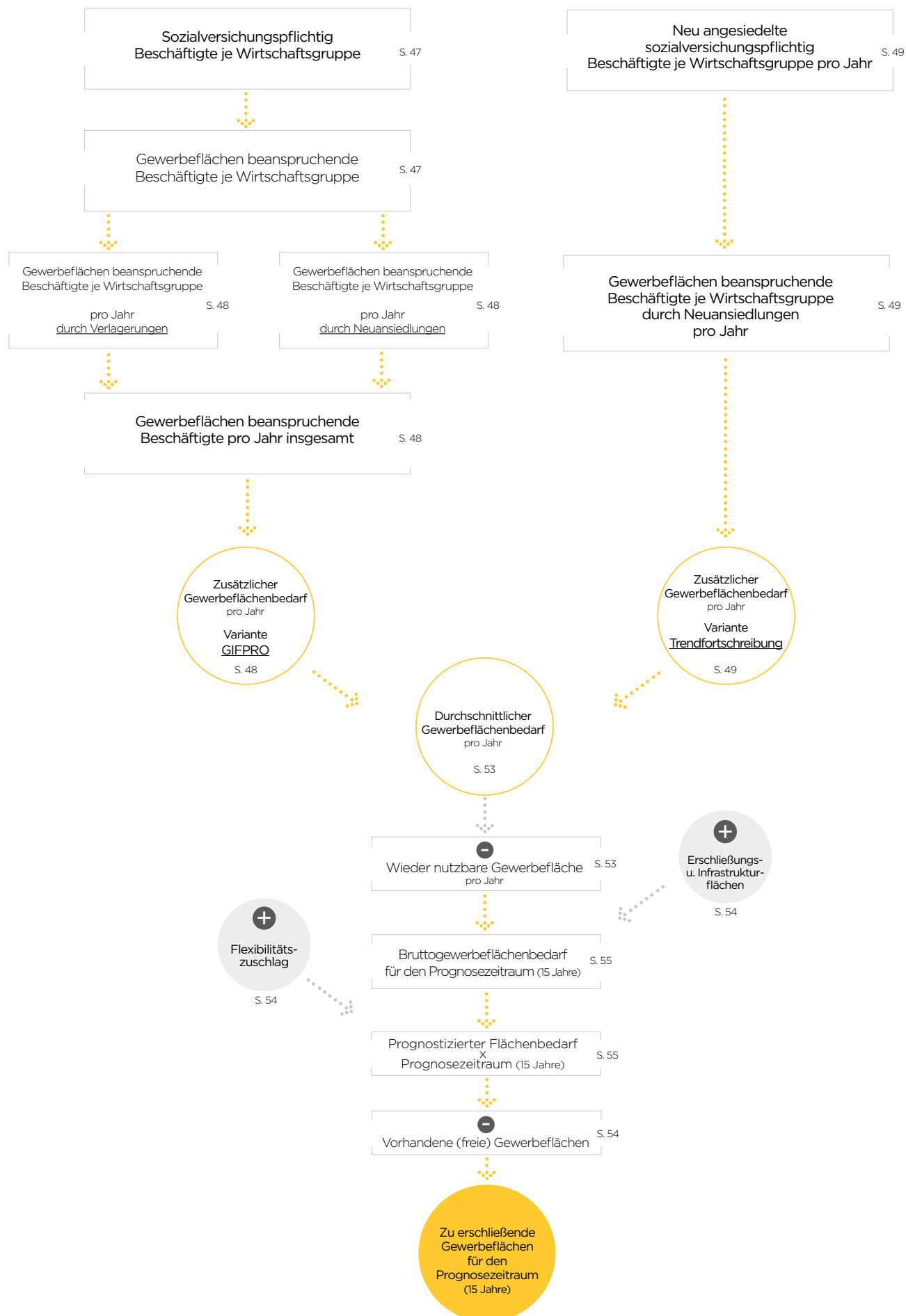
Da davon auszugehen ist, dass die Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten sich je nach regionaler Wirtschaftsstruktur stark unterscheiden, wurde für die Ermittlung der Neuansiedlungen eine zweite Methode angewandt, um den regionalen Bezug in die Prognose einfließen zu lassen. Dabei werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den neu angesiedelten Unternehmen je Wirtschaftsgruppe für die vergangenen Jahre erfasst. Basis hierfür sind wiederum die Daten der jeweiligen Unternehmensregister. Es lassen sich die jährlich neu angesiedelten Beschäftigten berechnen und damit ein Trend für die nächsten Jahre prognostizieren. Beide Berechnungsmethoden ermitteln die prognostizierten neu angesiedelten Beschäftigten.

Mithilfe der Flächenkennziffern, die den Flächenbedarf der Beschäftigten je Wirtschaftsgruppe abbilden, kommt man zum vorläufigen Gewerbeflächenbedarf pro Jahr. Um den effektiven Gewerbeflächenbedarf zu ermitteln, muss zunächst noch die durch Insolvenzen und Abwanderungen frei werdende und wieder nutzbare Fläche berechnet werden. Dabei werden aus den Unternehmensregistern für die einzelnen Jahre, die inaktiv gewordenen und nicht mehr aufgelisteten Unternehmen sowie deren sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aufsummiert.

Dank der Flächenkennziffern und der Wirtschaftsgruppenspezifischen Wiederverwertungsquoten kann die nach Betriebsschließungen frei werdende und wieder nutzbare Gewerbefläche pro Jahr berechnet werden. Durch Subtraktion dieser Fläche vom vorläufigen Gewerbeflächenbedarf erhält man den effektiven Gewerbeflächenneubedarf pro Jahr.

Trotz mehrfacher Überarbeitungen und Modifikationen, ist das GIFPRO-Modell nicht ohne weitere Anpassung für die Stadt Pforzheim im Jahr 2014 anwendbar. Alle Abweichungen vom Standardmodell sind in Text und Anhang dokumentiert. Nachstehend ist eine grafische Übersicht über die Berechnungsmethode zu finden.

Grafische Übersicht der Modellberechnung:



Modellberechnung: Gewerbeflächen- beanspruchende Beschäftigte

GIFPRO-Berechnung

Zur Berechnung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten müssen zunächst die Wirtschaftsgruppen gegliedert werden:

- > Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
- > Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe
- > Baugewerbe
- > Logistik, Lagerhaltung
- > Forschung und Entwicklung, Medien
- > Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- > Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel
- > Sonstige Dienstleistungen

Die Unterteilung der Wirtschaftsgruppen richtet sich nach der Systematik der Stadt Leipzig aus dem „Stadtentwicklungskonzept Gewerbe“ (vgl. Stadt Leipzig, 2005), die auch unter anderem von der Stadt Potsdam in der Gewerbeflächenprognose übernommen wurde. Im klassischen GIFPRO-Modell wurde nur zwischen dem Verarbeitenden Gewerbe und den sonstigen Nutzungen unterschieden. Diese wurden wiederum in Baugewerbe, Handel und Verkehr/Nachrichten unterteilt (vgl. Bonny und Bauer, 1987). Die Einteilung der Wirtschaftszweige nach WZ-Nummern 2008 in die Wirtschaftsgruppen ist in der Tabelle im Anhang nachzuvollziehen.

Die Ermittlung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je Wirtschaftsgruppe erfolgt anhand des aktuellen Unternehmensregisters. Da die Beschäftigten im klassischen Einzelhandel zu einem geringeren Teil Gewerbeflächen beanspruchen als Beschäftigte im Kfz-Handel und im nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, gehen nur 30 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten des klassischen Einzelhandels in sämtliche Berechnungen des Modells ein.

Zur Berechnung der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten sind im klassischen GIFPRO-Modell mittlerweile veraltete und relativ allgemein gehaltene Quoten zu finden. Um eine differenziertere und zeitgemäße Prognose zu erzeugen, hat sich der WSP deshalb an der Gewerbeflächenprognose der Stadt Potsdam aus dem Jahr 2010 orientiert und die entsprechenden Quoten übernommen und ggf. leicht modifiziert (vgl. Beißwenger, 2010).

Tab. 11: Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte nach Wirtschaftsgruppen

GIFPRO-Wirtschaftsgruppe	SV-Beschäftigte nach UR 2011	Anteil der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten	Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	13.283	100 %	13.283
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	539	90 %	485
Baugewerbe	1.641	90 %	1.477
Logistik und Lagerhaltung	1.199	100 %	1.199
Forschung, Entwicklung, Medien	1.428	30 %	428
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	5.452	70 %	3.816
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	6.857	20 %	1.371
Sonstige Dienstleistungen	12.889	10 %	1.289
Nicht erfasste Wirtschaftszweige/Rest	0	0 %	0
Gesamt	43.288	-	23.349

Zur Berechnung der Neuansiedlungen wird zwischen dem verarbeitenden Gewerbe und sonstigen Nutzungen unterschieden. Die Quoten sind im klassischen GIFPRO-Modell von 1980 bei 0,28 bzw. 0,77 pro 100 Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte und Jahr beziffert. Das GIFPRO-NRW-Modell (vgl. ILS, 2002) unterscheidet nicht zwischen den Wirtschaftsgruppen und nimmt eine allgemeine Neuansiedlungsquote von 0,30 an. Die vorliegenden Berechnungen für die Stadt Pforzheim basieren auf Quoten von 0,15 für das verarbeitende Gewerbe und 0,77 für die sonstigen Nutzungen (vgl. Tab. 12).

Tab. 12: Geschätzte Neuansiedlungen Gewerbeflächen beanspruchender Beschäftigter pro Jahr

GIFPRO-Wirtschaftsgruppe	Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte durch Neuansiedlungen	Neuansiedlungsquote pro 100 Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte pro Jahr	Neu angesiedelte Beschäftigte pro Jahr
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	13.283	0,30	39,85
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	485	0,30	1,46
Baugewerbe	1.477	0,15	2,22
Logistik und Lagerhaltung	1.199	0,15	1,80
Forschung, Entwicklung, Medien	428	0,77	3,30
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	3.816	0,77	29,38
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	1.371	0,77	10,56
Sonstige Dienstleistungen	1.289	0,77	9,92
Gesamt	23.349	-	98,49

Bei der Verlagerungsquote wird im klassischen GIFPRO-Modell zwischen dem verarbeitenden Gewerbe und den sonstigen Nutzungen unterschieden. Die Quoten liegen bei 0,88 bzw. 1,24. Im GIFPRO-NRW-Modell wird nicht zwischen den Gewerbearten unterschieden. Die Verlagerungsquote wird bei 0,70 pro 100 Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte angesetzt. Die Berechnungen für die Stadt Pforzheim beruhen ebenfalls auf einer Verlagerungsquote von 0,70 (vgl. Tab. 13).

Tab. 13: Geschätzte Verlagerungen Gewerbeflächen beanspruchender Beschäftigter pro Jahr

GIFPRO-Wirtschaftsgruppe	Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte durch <u>Verlagerungen</u>	<u>Verlagerungsquote</u> pro 100 Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte pro Jahr	<u>Verlagerte</u> Beschäftigte pro Jahr
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	13.283	0,7	92,98
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	485	0,7	3,40
Baugewerbe	1477	0,7	10,34
Logistik und Lagerhaltung	1199	0,7	8,39
Forschung, Entwicklung, Medien	428	0,7	3,00
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	3816	0,7	26,71
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	1371	0,7	9,60
Sonstige Dienstleistungen	1289	0,7	9,02
Gesamt	23.349	0,7	163,44

Der Zusammenhang zwischen den Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten und dem Gewerbeflächenbedarf wird mittels der wirtschaftsgruppenspezifischen Flächenkennziffern hergestellt. In vielen Varianten des GIFPRO-Modells wird mit einer allgemeinen Flächenkennziffer gearbeitet. Sie wird häufig unabhängig von der Wirtschaftsgruppe bei 225 m² pro Beschäftigten (ILS-Version) oder 250 m² festgesetzt. Da der Gewerbeflächenbedarf pro Beschäftigten jedoch für viele Bereiche des Dienstleistungssektors deutlich darunter liegt, scheint eine wirtschaftsgruppenspezifische Unterscheidung ratsam.

Nach den Berechnungen ergibt sich ein jährlicher Gewerbeflächenbedarf durch Wachstumsprozesse von 5,69 ha, wobei mehr als die Hälfte davon durch das emissionsintensive verarbeitende Gewerbe entsteht (vgl. Tabelle 14).

Tab. 14: Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf durch Neuansiedlungen und Verlagerungen pro Jahr

GIFPRO-Wirtschaftsgruppe	Zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte pro Jahr insgesamt	Flächenkennziffer (m ² pro Beschäftigte)	Zusätzlicher Flächenbedarf pro Jahr in ha
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	132,83	250	3,32
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	4,85	200	0,10
Baugewerbe	12,55	75	0,09
Logistik und Lagerhaltung	10,19	375	0,38
Forschung, Entwicklung, Medien	6,30	150	0,09
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	56,10	250	1,40
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	20,16	100	0,20
Sonstige Dienstleistungen	18,95	50	0,09
Gesamt	265,94	-	5,69

Alternative Berechnung des vorläufigen Gewerbeflächenbedarfs mittels Trendfortschreibung

Um neben den vorherigen Berechnungen anhand von GIFPRO-Quoten eine zweite Grundlage für eine Gewerbeflächenprognose zu schaffen, die eher den regionalen Gegebenheiten Rechnung trägt, wird im Folgenden eine Trendfortschreibung für die Beschäftigtenentwicklung in den einzelnen Wirtschaftsgruppen durchgeführt. Dabei werden immer zwei aufeinander folgende Jahre betrachtet und die neuen Unternehmen bzw. deren sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfasst.

Da für das Jahr 2008 kein Unternehmensregister vorliegt, wurde der Vergleich der Jahre 2007 bis 2009 wie zwei Jahre gewertet. Im Anschluss wurde der Durchschnittswert für die neu angesiedelten Beschäftigten in den Jahren 2006 bis 2011 errechnet (vgl. Tabelle 15).

Tab. 15: Neu angesiedelte sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Trendfortschreibung

GIFPRO-Wirtschaftsgruppe	pro Jahr
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	107,40
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe*	1,80
Baugewerbe	22,20
Logistik und Lagerhaltung	32,80
Forschung, Entwicklung, Medien	38,80
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	184,00
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	484,80
Sonstige Dienstleistungen	432,40
Gesamt	1304,24

Daraus lässt sich wieder, wie in der klassischen GIFPRO-Berechnung, die Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten berechnen. Multipliziert man diesen Wert mit den wirtschaftsgruppenspezifischen Flächenkennziffern, so erhält man wiederum den Gewerbeflächenbedarf durch Wachstumsprozesse (vgl. Tabelle 16).

Tab. 16: Neu angesiedelte Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte

GIFPRO-Wirtschaftsgruppe	SV-Beschäftigte	Anteil Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte	Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte pro Jahr
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	107,40	100 %	107,40
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	1,80	90 %	1,62
Baugewerbe	22,20	90 %	19,98
Logistik und Lagerhaltung	32,80	100%	32,80
Forschung, Entwicklung, Medien	38,80	30 %	11,64
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	184,04	70 %	128,83
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	484,80	20 %	96,96
Sonstige Dienstleistungen	432,40	10 %	43,24
Gesamt	1304,2	-	442,47

Tab. 17: Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf durch Neuansiedlungen pro Jahr

GIFPRO-Wirtschaftsgruppe	Neu angesiedelte Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte pro Jahr	Flächenkennziffer (m ² pro Beschäftigte)	Zusätzlicher Flächen- bedarf pro Jahr in ha
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	107,40	250	2,69
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	1,62	200	0,03
Baugewerbe	19,98	75	0,15
Logistik und Lagerhaltung	32,80	375	1,23
Forschung, Entwicklung, Medien	11,64	150	0,17
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	128,83	250	3,22
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	96,96	100	0,97
Sonstige Dienstleistungen	43,24	50	0,22
Gesamt	442,47	-	8,68

Wieder nutzbare Flächen

Da durch Verlagerungen, Abwanderungen, Schrumpfun- gen und Insolvenzen vormals genutzte Gewerbeflächen wieder frei werden, müssen diese in die Gesamtberechnung der Gewerbeflächen eingehen. Nicht jede frei wer- dende Fläche kann jedoch wieder voll genutzt werden. Zum einen kann nur in wenigen Fällen ein Nachfolgebe- trieb gefunden werden, der genau die Flächengröße be- nötigt, die frei geworden ist – mit der Folge, dass ein Teil der Fläche unbenutzt bleibt. Zum anderen kann aufgrund intensiver Nutzung, wie zum Beispiel Belastung der Böden oder nicht wieder nutzbarer Bebauung, die anschließende Nutzung unmöglich oder unwirtschaftlich sein. Diese Ef- fekte werden durch die sogenannte Wiederverwertungs- quote eingerechnet. Sie sagt aus, wie hoch der wieder nutzbare Anteil einer frei werdenden Fläche ist.

Zur Berechnung der wieder frei werdenden Flächen, muss zunächst die Anzahl der sozialversicherungspflich- tig Beschäftigten in Gewerbeflächen frei gebenden Un- ternehmen ermittelt werden. Dazu wurden die in den Unternehmensregistern für die Jahre 2006 bis 2011 als inaktiv aufgeführten Unternehmen und deren sozialversi- cherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsgruppen erfasst (vgl. Tab. 18).

Tab. 18: Gewerbeflächen freigebende SV-Beschäftigte in inaktiven Unternehmen

GIFPRO-Wirtschaftsgruppe	2006-2011	pro Jahr
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	223	44,60
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	29	5,80
Baugewerbe	196	39,20
Logistik und Lagerhaltung	4	0,80
Forschung, Entwicklung, Medien	7	1,40
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	156	31,18
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	56	11,20
Sonstige Dienstleistungen	95	19,00
Gesamt	766	153,18

Gleiches erfolgte für die abgewanderten Unternehmen und deren sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die im Unternehmensregister des Folgejahres nicht mehr re- gistriert wurden (vgl. Tab. 19).

Tab. 19: Gewerbeflächen freigebende SV-Beschäftigte in abgewanderten Unternehmen

GIFPRO-Wirtschaftsgruppe	Durchschnitt pro Jahr
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	79,40
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	6,80
Baugewerbe	37,20
Logistik und Lagerhaltung	8,84
Forschung, Entwicklung, Medien	19,20
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	68,70
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	143,00
Sonstige Dienstleistungen	233,60
Gesamt	596,74

Durch die Verrechnung mit dem Anteil der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten kann die durchschnittliche jährliche Anzahl der Gewerbeflächen freigebenden Beschäftigten je Wirtschaftsgruppe berechnet werden (vgl. Tab. 20). Multipliziert man diese Werte mit den Flächenkennziffern (vgl. Tab. 11) und den Wiederverwertungsquoten, so erhält man die jährlich wieder nutzbare Fläche je Wirtschaftsgruppe und insgesamt (vgl. Tab. 22).

Die Wiederverwertungsquote ist die zentrale Stellschraube bei der Quantifizierung der wieder nutzbaren Flächen. Sie liegt im klassischen GIFPRO-Modell pauschal bei 25% – unabhängig von der Wirtschaftsgruppe. Ob diese pauschale Annahme sinnvoll ist, ist fraglich. Zum einen sollte im Zuge einer nachhaltigen Flächenpolitik diese Quote in vielen Fällen deutlich überschritten werden. Zum anderen fällt die Wiederverwertungsquote je nach Wirtschaftsgruppe sehr unterschiedlich aus. Während im Dienstleistungsgewerbe von einer höheren Wiedernutzung von Flächen auszugehen ist, muss man besonders im Bereich des emissionsintensiven Gewerbes damit rechnen, dass nur ein kleinerer Teil der Fläche erneut genutzt wird. Die für die vorliegende Berechnung angewandten Wiederverwertungsquoten sind in Tabelle 22 abzulesen. Da die Jahre der Wirtschafts- und Finanzkrise in die Zeit der Berechnung fallen, ist in den nächsten Jahren wahrscheinlich jedoch mit weniger jährlich frei werdenden und damit wieder nutzbaren Flächen zu rechnen.

Tab. 20: Gewerbeflächen freigebende SV-Beschäftigte insgesamt

GIFPRO-Wirtschaftsgruppe	SV-Beschäftigte in abgewanderten und insolventen Unternehmen pro Jahr	Anteil Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte	Gewerbeflächen freigebende Beschäftigte pro Jahr
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	124,0	100 %	124,0
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	12,6	90 %	11,3
Baugewerbe	76,4	90 %	68,8
Logistik und Lagerhaltung	9,6	100 %	9,6
Forschung, Entwicklung, Medien	20,6	30 %	6,2
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	99,9	70 %	69,9
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	154,2	20 %	30,8
Sonstige Dienstleistungen	252,6	10 %	25,3
Gesamt	749,9	-	345,9

Tab. 21: Frei werdende Gewerbefläche in ha pro Jahr

GIFPRO-Wirtschaftsgruppe	Gewerbeflächen freigebende Beschäftigte pro Jahr	Flächenkennziffer (m ² pro Beschäftigte)	Frei werdende Fläche in ha pro Jahr
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	124,0	250	3,10
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	11,3	200	0,23
Baugewerbe	68,8	75	0,52
Logistik und Lagerhaltung	9,6	375	0,36
Forschung, Entwicklung, Medien	6,2	150	0,09
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	69,9	250	1,75
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	30,8	100	0,31
Sonstige Dienstleistungen	25,3	50	0,13
Gesamt	345,9	-	6,48

Tab. 22: Wieder nutzbare Gewerbefläche pro Jahr in ha

GIFPRO-Wirtschaftsgruppe	Frei werdende Fläche in ha pro Jahr	Wiederverwertungs- quote	Wieder nutzbare Fläche pro Jahr in ha
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	3,10	25 %	0,78
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	0,23	25 %	0,06
Baugewerbe	0,52	50 %	0,26
Logistik und Lagerhaltung	0,36	50 %	0,18
Forschung, Entwicklung, Medien	0,09	90 %	0,08
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	1,75	90 %	1,57
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,31	90 %	0,28
Sonstige Dienstleistungen	0,13	90 %	0,11
Gesamt	7,08	-	3,32

Ergebnisse und Interpretation der Gewerbeflächenprognose

Um den effektiven Gewerbeflächenbedarf zu berechnen, muss die wieder nutzbare Fläche vom berechneten zusätzlichen Flächenbedarf subtrahiert werden. Da sich die prognostizierten zusätzlichen Flächenbedarfe der beiden Berechnungsmethoden unterscheiden, gibt es zwei Szenarien für die weiteren Interpretationen und abschließenden Berechnungen (vgl. Tabelle 23 und Tabelle 24). In Tabelle 25 ist zudem der durchschnittliche Gewerbeflächenbedarf aus beiden Berechnungsmethoden abzulesen. Daraus ergibt sich ein Wert von etwa sechs Hektar benötigter Gewerbefläche pro Jahr. Dieser Wert beziffert jedoch lediglich die Betriebsflächen für Unternehmen (Nettogewerbefläche). Die zusätzlichen Erschließungsflächen, beispielsweise für Straßen sowie Grünflächen sind darin nicht enthalten. Der Bruttobedarf dürfte ca. 40 % über dem Nettobedarf liegen¹², was bedeutet, dass knapp 30 % der erschlossenen Gewerbeflächen den ansiedelnden Unternehmen als Betriebsfläche nicht zur Verfügung stehen.

Zu diesem Wert wird dann noch der übliche Flexibilitätsszuschlag von 20 % addiert. Er beinhaltet planerische Reserveflächen, die vor allem für Unternehmensneugründungen in Anspruch genommen werden kann. Er dient zudem dazu, unvorhergesehene Ansiedlungen zu ermöglichen (vgl. ISB Aachen). Dadurch bietet sich ein gewisser Spielraum, um flexibel auf unterschiedliche Standortanforderungen und unvorhergesehene Entwicklungen reagieren zu können. Zudem macht er es leichter, an- und umsiedelnden Unternehmen über den momentanen Bedarf hinaus gehende, zusätzliche Expansionsflächen anzubieten. Um an- und umsiedelnden Unternehmen den von ihnen benötigten Flächenzuschnitt anbieten zu können und dadurch zu vermeiden, dass zu große Flächen vergeben werden, von denen dann Teile ungenutzt bleiben, ist es erforderlich, einen gewissen „Puffer“ an Gewerbeflächen vorzuhalten. Dieser soll zumindest teilweise über den Flexibilitätsszuschlag gedeckt werden.

In diesem Zusammenhang wird im Idealfall bei der Auswahl von Unternehmen in (neuen) Gewerbegebieten auch deren Branchenzugehörigkeit mit berücksichtigt, sodass – wenn auch nicht das gesamte Gewerbegebiet – doch zumindest gewisse Teile bevorzugt an Unternehmen vergeben werden sollten, die der gleichen oder einer nahe stehenden Branche angehören. Denn es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass auch dies ein Kriterium bei der Standortwahl von Unternehmen sein kann. Um eine solche Ansiedlungspolitik verfolgen zu können, bedarf es jedoch eines größeren Flächenangebots. Nachdem der sogenannte Planungs- bzw. Flexibilitätsszuschlag berücksichtigt wurde, muss der jährliche prognostizierte Gewerbeflächenbedarf mit der Anzahl der Jahre der Bedarfsplanung multipliziert werden. Für einen Prognosezeitraum von 15 Jahren wird der Bedarf, je nach Szenario, auf 39,2 ha bis 115 ha geschätzt.

Um die zu erschließende Fläche zu berechnen, muss von diesen Werten jeweils noch die im städtischen Besitz befindliche freie Gewerbefläche abgezogen werden. Die derzeit vorhandene freie städtische Gewerbefläche beträgt ungefähr 24,7 ha, wovon 0,75 ha seit längerer Zeit unverkauft sind, weil sie aufgrund verschiedener Mängel für viele Unternehmen nicht interessant sind. 5,76 ha sind als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen und sind nur für Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese werden nur zu 40 % als nutzbare Fläche angerechnet. Somit gehen 20,53 ha in die Berechnung als vorhandene Gewerbeflächen ein. Nach Abzug dieser Fläche bleibt je nach Szenario in den nächsten 15 Jahren eine zu erschließende Gewerbefläche zwischen 39,18 und 114,55 ha.

¹² Nach Auskunft des Amtes für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung der Stadt Pforzheim (Stand Mai 2014)

Tab. 23: Effektiver Gewerbeflächenbedarf in ha nach GIFPRO-Methode

zusätzlicher Flächenbedarf pro Jahr	5,69
- wieder nutzbare Fläche pro Jahr	3,32
= effektiver (Netto-) Gewerbeflächenbedarf pro Jahr	2,37
+ Erschließungsflächen, Infrastruktur etc. (40 %)	0,95
= Bruttogewerbeflächenbedarf	3,32
+ Planungszuschlag (20 %)	0,66
= prognostizierter Gewerbeflächenbedarf pro Jahr	3,98
= prognostizierter Gewerbeflächenbedarf für die nächsten (10), 15, (20) Jahre	(39,81), 59,71, (79,61)
- vorhandene (freie) Gewerbeflächen	20,53
= zu erschließende Gewerbefläche in den nächsten (10), 15, (20) Jahren	(19,28), 39,18, (59,08)

Tab. 24 Effektiver Gewerbeflächenbedarf in ha nach Trendfortschreibung

zusätzlicher Flächenbedarf pro Jahr	8,68
- wieder nutzbare Fläche pro Jahr	3,32
= effektiver (Netto-) Gewerbeflächenbedarf pro Jahr	5,36
+ Erschließungsflächen, Infrastruktur etc. (40 %)	2,14
= Bruttogewerbeflächenbedarf	7,50
+ Planungszuschlag (20 %)	1,50
= prognostizierter Gewerbeflächenbedarf pro Jahr	9,01
= prognostizierter Gewerbeflächenbedarf für die nächsten (10), 15, (20) Jahre	(90,05); 135,08; (180,11)
- vorhandene (freie) Gewerbeflächen	20,53
= zu erschließende Gewerbefläche in den nächsten (10), 15, (20) Jahren	(69,52); 114,55; (159,58)

Tab. 25: Effektiver durchschnittlicher Gewerbeflächenbedarf beider Berechnungsmethoden in ha

zusätzlicher Flächenbedarf pro Jahr	7,18
- wieder nutzbare Fläche pro Jahr	3,32
= effektiver (Netto-) Gewerbeflächenbedarf pro Jahr	3,86
+ Erschließungsflächen, Infrastruktur etc. (40 %)	1,55
= Bruttogewerbeflächenbedarf	5,41
+ Planungszuschlag (20 %)	1,08
= prognostizierter Gewerbeflächenbedarf pro Jahr	6,49
= prognostizierter Gewerbeflächenbedarf für die nächsten (10), 15, (20) Jahre	(64,93); 97,40; (129,86)
- vorhandene (freie) Gewerbeflächen	20,53
= zu erschließende Gewerbefläche in den nächsten (10), 15, (20) Jahren	(44,40); 76,87; (109,33)

Tab. 26: Fortschreibung des mittleren jährlichen Verkaufswertes der letzten sieben Jahre

Mittlerer Verkaufswert	4,3
+ Erschließungsflächen, Infrastruktur etc. (40 %)	1,72
= Bruttogewerbeflächenbedarf	6,02
+ Planungszuschlag (20 %)	1,20
= prognostizierter Gewerbeflächenbedarf pro Jahr	7,22
= prognostizierter Gewerbeflächenbedarf für die nächsten (10), 15, (20) Jahre	(72,20); 108,30; (144,40)
- vorhandene (freie) Gewerbeflächen	20,53
= zu erschließende Gewerbefläche in den nächsten (10), 15, (20) Jahren	(51,67); 87,77; (123,87)

Abbildung 7: Prognostizierter Gewerbeflächenbedarf in 10, 15 und 20 Jahren

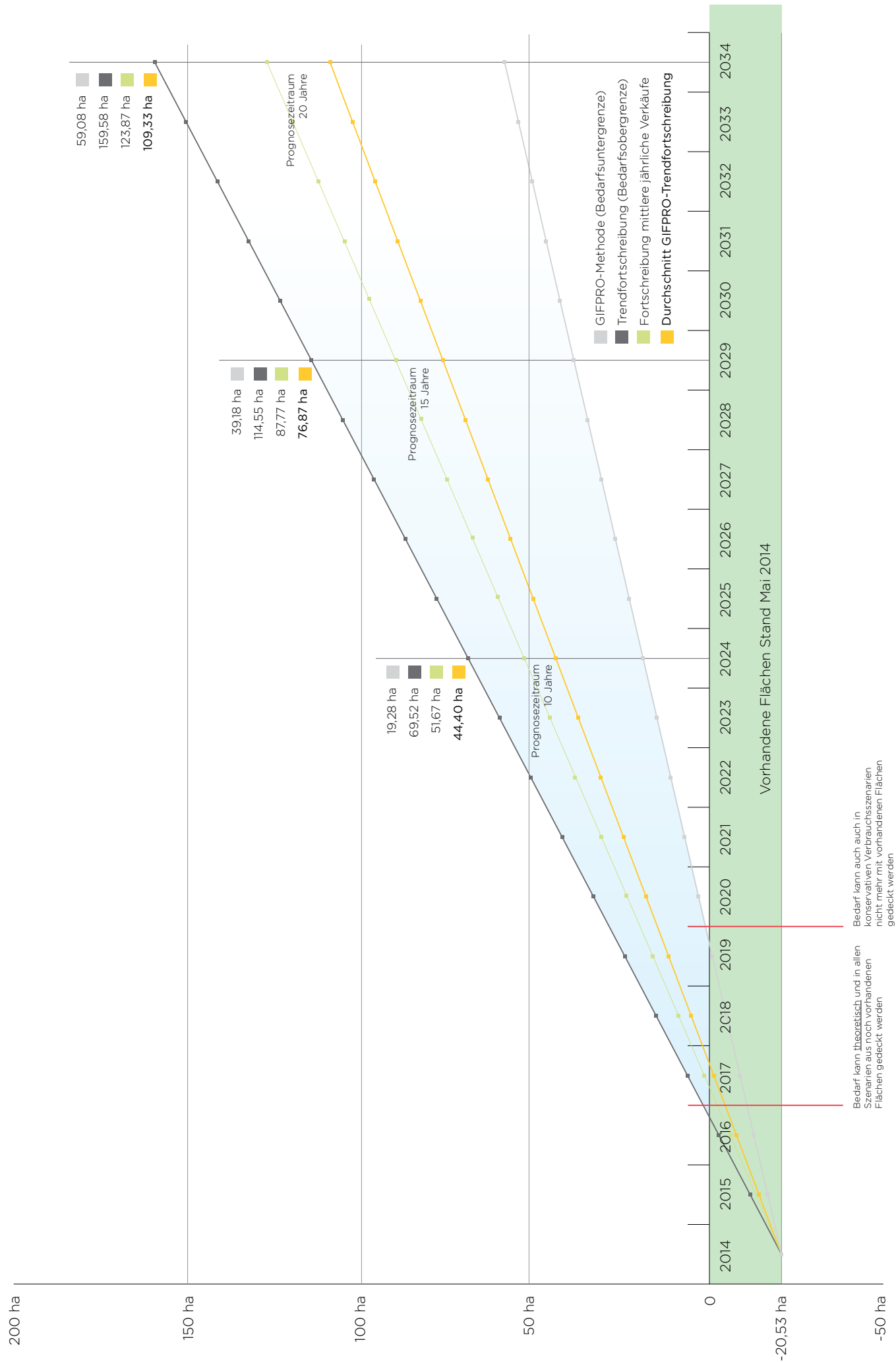
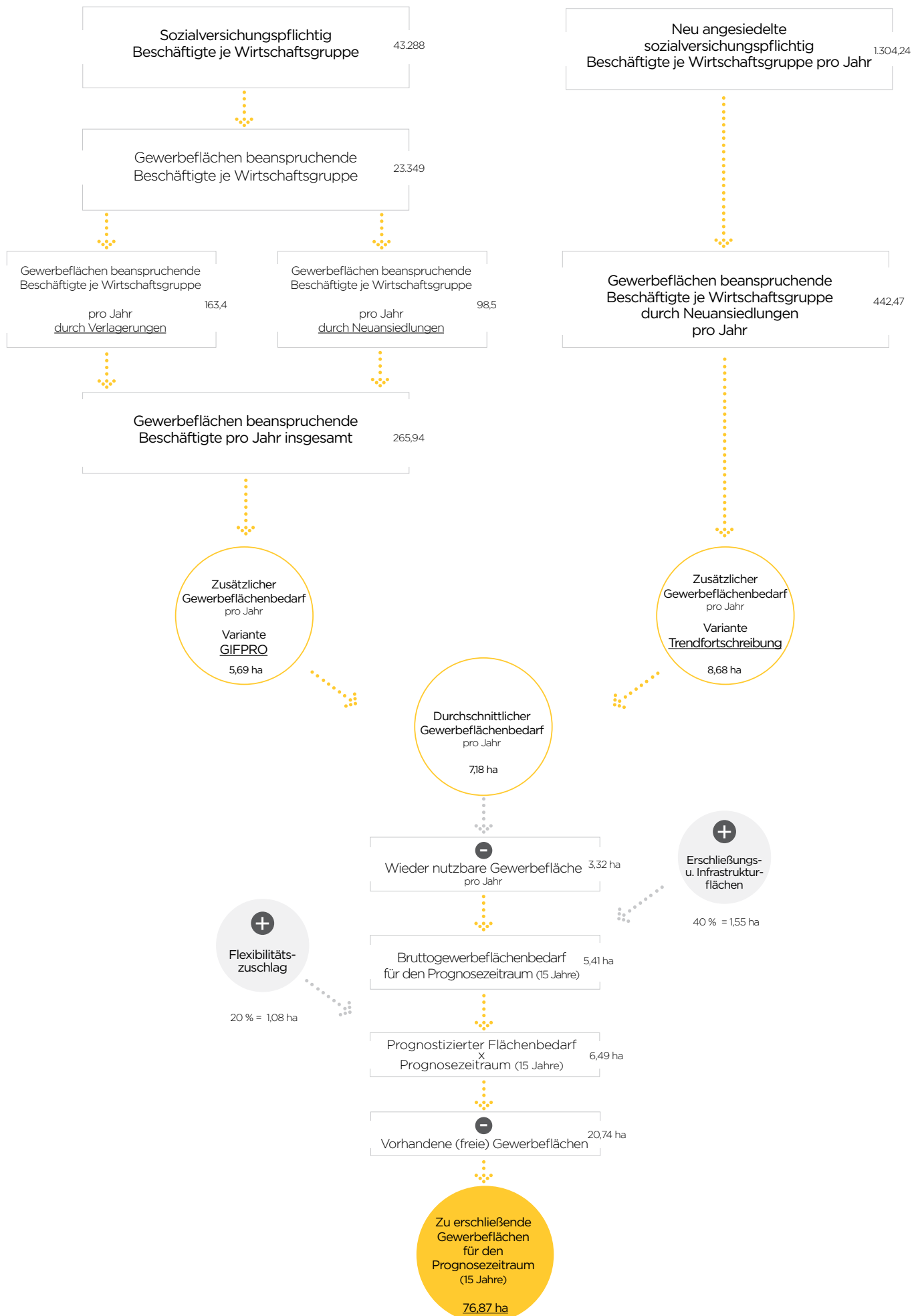


Abb. 8: Grafische Übersicht der Modellrechnung inkl. Zwischenrechnungen



5.2 Qualitative Anforderungen an Gewerbeflächen

Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist Grundvoraussetzung für die gewerbliche Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Pforzheim. Für die tatsächliche Marktgängigkeit von Flächen sind jedoch die qualitativen Rahmenbedingungen – Lagequalität und Verkehrsanbindung, verkehrliche Erschließung und Parksituation, Datennetzinfrastruktur, planungsrechtliche Festsetzungen, verfügbare Grundstücksgrößen und -zuschnitte sowie Versorgungsinfrastruktur und Serviceeinrichtungen des Gewerbegebiets – ausschlaggebend.

- > Kompetenzbranchen und aktueller Gewerbeflächenbestand
- > Qualität bestehender Gewerbegebiete
- > Gewerbliche Branchen und Bestandsimmobilien
- > Neuausweisung von Gewerbegebieten
- > Städtische Liegenschaftspolitik

Mit dem Ziel, Anhaltspunkte zu den qualitativen Anforderungen an Gewerbeflächen zu erhalten, die insbesondere bei der Entwicklung neuer Gebiete zu beachten sind, fand im Juni 2014 im Kontext des vorliegenden Gewerbeflächenkonzepts ein moderiertes Expertengespräch mit Vertretern der Pforzheimer Unternehmen, der Immobilienbranche sowie Vertretern wirtschaftsnaher Institutionen statt.

Die Resultate der Expertenrunde – Kernaussagen bzw. Anregungen und Wünsche der geladenen Experten – wurden in einem Ergebnisbericht der CIMA verdichtet und dokumentiert. Die Gesamtdarstellung dieses Berichtes befindet sich in einer separaten Dokumentation. Einzelergebnisse flossen direkt in entsprechende Kapitel des vorliegenden Konzepts ein (vgl. separate Dokumentation der Expertenrunde).

Auf Unternehmensseite wurden Vertreter aus unterschiedlichen Branchen, mit unterschiedlicher Unternehmensgröße und mit unterschiedlichen Standortsituationen eingeladen, um ein möglichst umfassendes und differenziertes Bild der Bedarfe der verschiedenen Branchen zu erhalten. Alle eingeladenen Unternehmen hatten vor dem Hintergrund vergangener oder aktueller Standortüberlegungen (Neuansiedlung, Umsiedlung innerhalb des Stadtgebiets, Erweiterungsvorhaben) Berührungs- und Anknüpfungspunkte mit dem Thema Gewerbeflächen.

Die Vertreter der Immobilienbranche setzten sich aus lokalen und überregional agierenden Gewerbeimmobilienmaklern, Projektentwicklern und Bauträgern zusammen. Durch diese Gruppe war es möglich, eine umfassende – auch überregionale – Marktübersicht zu gewinnen und einen Vergleich auch mit anderen Regionen Baden-Württembergs und Deutschlands zu erhalten. Die Projektentwickler und Bauträger konnten darüber hinaus zu planerischen und baurechtlichen Fragestellungen wichtige Hinweise liefern.

Die wirtschaftsnahen Institutionen, bestehend aus Vertretern der Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald und der Handwerkskammer Karlsruhe, brachten als Interessenvertretungen der Wirtschaft und Multiplikatoren zudem weitere wichtige Erfahrungen zum Thema Gewerbeflächen ein.

Das Expertengespräch wurde von der Cima Beratung + Management GmbH, Dr. Wolfgang Haensch, moderiert. Inhaltlich wurde das Expertengespräch in fünf Themenblöcke unterteilt:

Lagequalität und Verkehrsanbindung

Die überregionale Verkehrsanbindung ist der zentrale Standortfaktor bei Standortüberlegungen von Unternehmen. Bei fehlendem direktem Autobahnanschluss müssen Lieferanten, Kunden und Mitarbeiter lange Anfahrtswege in Kauf nehmen. Dies schränkt die zeitliche Verfügbarkeit ein und erhöht Transaktionskosten. Vor dem Hintergrund von zunehmend zeitkritischen Aufträgen gewinnen flexible logistische Prozesse zunehmend an Bedeutung. Eine möglichst direkte Anbindung des Gewerbegebietes an die Autobahn – ohne Durchfahrung von Wohngebieten und Ortskernen – ist daher eine notwendige Voraussetzung für dessen Standortqualität.

Auch unter ökologischen Gesichtspunkten ist die verkehrsgünstige Lage des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zu einem Autobahnanschluss anzustreben: Der LKW-Verkehr im Stadtgebiet kann reduziert, Emissionen wie der CO₂-Ausstoß, aber auch Lärm, können deutlich verringert werden. Pforzheim bietet mit seinen vier Autobahnanschlussstellen an die A8 sehr gute Voraussetzungen – diese gilt es bei der Neuausweisung von gewerblichen Flächen dringend zu nutzen.

Gleichzeitig ist insbesondere für die Beschäftigten ein gut ausgebauter und auf den Schichtbetrieb der ansässigen Unternehmen getakteter ÖPNV – möglichst mit Expresslinien zum Hauptbahnhof/ZOB – sicherzustellen. Je nach Weiträumigkeit des Gebietes sollten ausreichend Haltestellen (ggf. mit Wartehäuschen) realisiert werden. Ein attraktives und komfortables ÖPNV-Angebot kann dazu beitragen, dass weniger Beschäftigte auf das Auto zurückgreifen. Dies kann die Parkplatzsituation vor Ort entschärfen mit der positiven Konsequenz, dass der Flächenverbrauch durch große Parkieranlagen reduziert werden kann. Dies ist idealerweise bei Planungen neuer Gewerbegebiete mit in die Überlegungen einzubeziehen.



Lieferverkehr im Gewerbegebiet „Altgefäll“

Verkehrliche Erschließung

Eine praktikable verkehrliche Erschließung der Gewerbegebiete ist ein wichtiger Faktor für die Funktionsfähigkeit eines Gebietes. Je nach Struktur des Gebiets sollten die Straßen auf ein hohes LKW-Aufkommen mit entsprechenden Straßenbreiten und -führungen und einer entsprechenden Belastbarkeit sowie auf Rangiermöglichkeiten ausgelegt sein. ÖPNV, LKW und PKW sollten sich auch in Stoßzeiten nicht behindern.

Parkierungsflächen – sowohl für LKW als auch für PKW – stellen auch in Gewerbegebieten einen immer größer werdenden Engpassfaktor dar: Hohe Beschäftigtenzahlen führen zu hohem Parkierungsbedarf.

Gleichzeitig bedeuten großflächige ebenerdige Parkplätze einen enormen Flächenverbrauch für eine nachrangige Nutzung. Auch hier können integrierte Konzepte intelligente Lösungen herbeiführen: Durch die Realisierung von mehrgeschossigen Parkhäusern für die Unternehmen des Gebietes (Umliegung über Erschließungsbeiträge) in Kombination mit attraktiven ÖPNV-Angeboten (s.o.) könnte der Flächenverbrauch deutlich reduziert werden. Dennoch sollten in einem Gewerbegebiet in einem gewissen Umfang öffentliche Parkplätze für PKW und insbesondere für LKW zur Verfügung stehen und auch baulich geeignet sein (Größe, Belastbarkeit etc.).

Datennetzinfrastruktur und sonstige technische Erschließung

Die Verfügbarkeit von leistungsfähigen Datennetzen bestimmt mittlerweile wesentlich die Standortqualität eines Gewerbegebiets. Schnelle und leistungsfähige Datennetze werden von Unternehmen nicht nur gewünscht, sondern mittlerweile auch vorausgesetzt – sie sind bereits elementare Grundlage der meisten Arbeitsprozesse – nicht nur in Dienstleistungsunternehmen. Auch wenn Kommunen durch die Deregulierung des Telekommunikationsmarktes nur noch eingeschränkt Steuerungsmöglichkeiten besitzen, sollte sich die Stadt Pforzheim insbesondere bei der Erschließung von Gebieten flächendeckend für entsprechende infrastrukturelle Rahmenbedingungen einsetzen bzw. diese aktiv herbeiführen. In Kooperation etwa mit den Stadtwerken und/oder anderen Netzanbietern sollte eine qualifizierte und strategische Netzplanung verfolgt werden, um eine hochwertige, zukunftsgerichtete und nachhaltige Datenetzinfrastruktur in den Gewerbegebieten sicher zu stellen. Außerdem muss eine entsprechende technische Erschließung für (Ab)Wasser, Strom und Gas gewährleistet sein.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bauliche Nutzungsmöglichkeit von Gewerbegrundstücken wird über Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) geregelt. In Bebauungsplänen werden z. B. die Art der baulichen Nutzung (GI, GE, GEe) sowie das Maß der baulichen Nutzung, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Gebäudehöhen, die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl) sowie Verkehrsflächen, aber auch weitere verbindliche (Gestaltungs-)Anforderungen (z. B. begrünte Flachdächer etc.), festgesetzt. Je nach Ausgestaltung eines Bebauungsplans, insbesondere bezüglich der Art der baulichen Nutzung, sind Gebiete zur Ansiedlung bestimmter Branchen geeignet bzw. vollkommen ungeeignet.

Das Verarbeitende Gewerbe ist – wie in Kapitel 2 aufgezeigt – am Standort Pforzheim weiterhin ein zentraler Bereich der Wirtschaft. Um eine Entwicklung dieses für Pforzheim tragenden Wirtschaftsbereichs zu gewährleisten, sollte diesem Umstand auch planungsrechtlich Rechnung getragen werden: In den Gewerbegebieten müssen neben GE-Flächen nach § 8 BauNVO (vorwiegend Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben), in einem gewissen Umfang auch Industrieflächen nach § 9 BauNVO (GI) (besondere Eignung auch für „wesentlich störende Betriebe“) ausgewiesen werden. Nur hier können beispielsweise sogenannte Störfallbetriebe, zu denen aufgrund der verwendeten Produktionsmittel beispielsweise die zahlreichen in Pforzheim vertretenen Scheideanstalten gehören, ohne eine entsprechende Anpassung des Planungsrechts im Einzelfall, untergebracht werden.

Um notwendige Handlungsspielräume zu haben, sollten nach Möglichkeit Flächen mit gewerblich eingeschränkter Nutzung (GEe) minimiert werden. In eingeschränkten Gewerbegebieten dürfen nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also im Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären. Für ein klassisches produzierendes Unternehmen sind diese Flächen daher ungeeignet. Lediglich für Büronutzungen (etwa für die Branche der Wirtschaftsnahen Dienstleistungen) sind GEe Flächen geeignet. Für Büronutzungen kommen allerdings wegen der guten Verträglichkeit mit anderen Nutzungen (insbesondere Wohnen) grundsätzlich auch innerstädtische Standorte in Frage – anders als für produzierende Unternehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollten eine hohe Ausnutzbarkeit der Bauflächen zulassen und somit eine Unternutzung der Flächen zu vermeiden.

Grundstücksgrößen und -zuschnitte

Der Flächenbedarf verschiedener Branchen – auch der Pforzheimer Kompetenzbranchen – ist sehr unterschiedlich. Demnach gestaltet sich auch die Nachfrage nach bestimmten Grundstücksgrößen sehr heterogen. Durch intelligente Erschließungskonzepte der Gebiete sollte daher grundsätzlich eine flexible Reaktion auf tatsächliche Nachfrage ermöglicht werden, große Grundstücke ggf. geteilt oder mehrere kleinere bei Bedarf zusammengelegt werden können. Es ist dringend darauf zu achten, dass keine nicht marktgängigen Grundstückszuschnitte entstehen.

Eine erhebliche Nachfrage nach kleinen Grundstücksgrößen geht insbesondere in Folge von Betriebsverlagerungen bzw. -vergrößerungen von Handwerksbetrieben aus, die bisher innerstädtisch angesiedelt waren und dort etwa durch Platzmangel und Nutzungskonflikte an Grenzen stoßen. Laut Aussagen der Handwerkskammer gibt es ein Defizit an kleinstrukturierten Gewerbegebieten, die insbesondere kleine und mittlere Unternehmen aufnehmen können und in denen kleine Grundstückszuschnitte ($< 1.500 \text{ m}^2$) verfügbar sind (vgl. separate Dokumentation der Expertenrunde). Kleinere Grundstücksgrößen von 1.500 m^2 bis 2.000 m^2 werden insbesondere auch von der Branche „unternehmensnahe Dienstleistungen“ nachgefragt, da diese weniger Platz benötigen und Büronutzungen problemlos in mehrgeschossigen Gebäuden abgebildet werden können.

Produzierende Unternehmen haben einen vergleichsweise großen Platz- bzw. Flächenbedarf. Für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) dieser Branche sind Flächen von 2.000 m^2 bis 8.000 m^2 erforderlich. Vielfach kommt für produzierende Unternehmen eine nur eingeschossige Gebäudestruktur in Betracht – mit Ausnahme der Büro- und Lagernutzung. Zudem werden größere Flächen benötigt, um die erforderlichen logistischen Abläufe optimal zu organisieren.

Vor allem für überregionale Ansiedlungserfolge (u. a. von Logistikunternehmen) sind Flächengrößen von 15.000 bis 20.000 m^2 erforderlich. Nachfolgenutzungen führen tendenziell zu kleinteiligeren Parzellierungen von Gewerbeflächen, wohingegen aus überregionaler Sicht heute vor allem Flächen in der oben genannten Größenordnung nachgefragt werden (vgl. separate Dokumentation der Expertenrunde). Auch wenn die Bestrebungen der Stadt Pforzheim nicht in die Richtung gehen, sich als Logistikstandort zu etablieren, können ausgewählte Logistiker durchaus eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Wertschöpfungskette darstellen und als Standortfaktor auch produzierende Unternehmen anziehen. Hierüber wird im Einzelfall zu entscheiden sein. Insbesondere für die Entwicklung der ansässigen Versandhäuser könnten größere Grundstückszuschnitte zukünftig eine wichtige Rolle spielen.



Grundstücke im Gewerbegebiet „Altgefäll“

Versorgungsinfrastruktur und Serviceeinrichtungen

Gewerbegebiete müssen zunehmend auch den gestiegenen Anforderungen an das Arbeitsumfeld gerecht werden. Unternehmen erwarten eine gewisse Versorgungsstruktur für ihre Beschäftigten – auch in Gewerbegebietslagen. Dies beinhaltet eine gewisse Grundversorgungsinfrastruktur wie Kiosk, Imbiss, Nahversorgung (Lebensmittel, Drogerie), aber auch Geldautomat und Briefkasten. Darüber hinaus stellen Services wie etwa eine Bike- und Carsharingstation, ein Fitnessstudio oder Kinderbetreuungsmöglichkeiten zusätzliche attraktive Angebote dar. Auch das städtebauliche Umfeld in einem Gewerbegebiet mit Begrünung, Ruhezonen mit Bänken, ausreichender Beleuchtung und ggf. Fußgängerüberwegen kann je nach Struktur bzw. Branchenschwerpunkt des Gewerbegebiets wichtig sein.

Durch eine beschäftigtenfreundliche Infrastruktur könnte sich Pforzheim im (über)regionalen Wettbewerb positiv von anderen Standorten abheben. Eine solche ergänzende Infrastruktur sollte bereits bei der Planung von Gewerbegebieten berücksichtigt werden und ggf. auf einer zentralen Fläche – auch vor dem Hintergrund eines sparenden Umgangs mit Flächen – gebündelt werden. Hierbei sollte der Umfang von gewünschter und zulässiger Infrastruktur auch durch entsprechende planerische Festsetzungen festgelegt und gesteuert werden.



Busanbindung im Gewerbegebiet „Altgefäll“

6. Strategie zur Sicherung des Gewerbeflächenbedarfs

Die Stadt Pforzheim benötigt bis zum Jahr 2029 nach dem mittleren Prognoseszenario (Durchschnitt aus Trendfortschreibung und GIFPRO) weitere 77 ha, bis zum Jahr 2034 109 ha zusätzlicher Gewerbeflächen. Ansonsten läuft die Stadt Pforzheim Gefahr, Bestandsunternehmen in ihrer Entwicklung massiv zu beschränken – mit möglichen Standortverlagerungen als Konsequenz. Relevante Ansiedlungen könnten nicht mehr akquiriert werden. Mit der Wirtschaft als eine tragende Säule des städtischen Haushalts hätte dies weitreichende Konsequenzen für die Funktions- und Handlungsfähigkeit der Stadt Pforzheim.

Unter dieser Maßgabe wird es notwendig sein, so schnell wie möglich neue – qualitativ geeignete – Gewerbeflächen zu entwickeln: Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete scheint vor dem Hintergrund des prognostizierten Flächenbedarfs von ca. 77 ha bzw. 109 ha in den nächsten 15 bzw. 20 Jahren die zentrale und unumgängliche Maßnahme zu sein, um auf die aufgezeigten quantitativen und qualitativen Flächenanforderungen angemessen und nachhaltig reagieren zu können. Bereits heute ist ein zunehmender Engpass an marktgängigen Gewerbeflächen spürbar: Die Stadt Pforzheim kann mit den noch verfügbaren städtischen Flächen nicht mehr alle nachgefragten Anforderungen ohne weiteres erfüllen – trotz vermeintlich vorhandener Flächenreserven von 23 ha.

Bemühungen, innerstädtische Brachflächen gewerblichen Nutzungen zukommen zu lassen, sind wie aufgezeigt nur in Ausnahmen sinnvoll und zielführend. In Einzelfällen stellen diese dennoch eine wichtige und gewünschte Alternative zu unbebauten Gewerbeflächen dar. Gleiches gilt für die Wiederverwertung von vorgenutzten Bestandsimmobilien – diese Option wird bei Ansiedlungsvorhaben als Alternative zu Neubauvorhaben standardmäßig geprüft. Insbesondere für Büronutzungen stellen innerstädtische Standorte aufgrund ihrer Verträglichkeit mit umgebenden Nutzungen und aufgrund der guten Versorgungsinfrastruktur für die Beschäftigten häufig eine gute und nachgefragte Alternative zu Gewerbegebietslagen dar. Innerstädtische Bürostandorte tragen zudem zu einer gewünschten Belebung der Innenstadt bei.

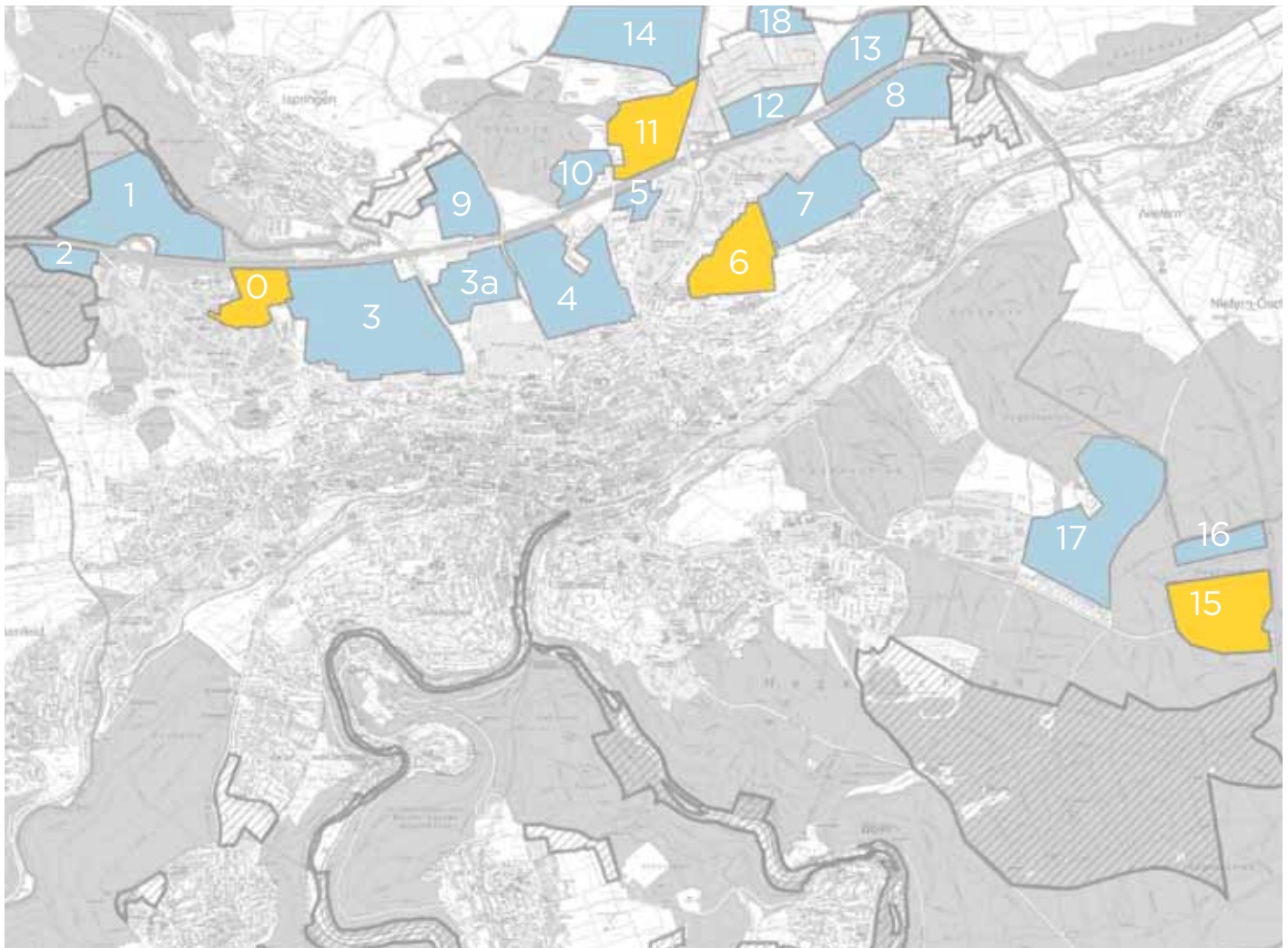
6.1 Ausweisung neuer Gewerbegebiete

Der Gemeinderat der Stadt Pforzheim hat im Juni 2012 in einer Grundsatzentscheidung über die gewerbliche Weiterentwicklung der Stadt Pforzheim die Verwaltung damit beauftragt, geeignete Flächen für die Neuausweisung von Gewerbegebieten zu suchen (Beschluss vom 26.06.2012; P1222). Bei der Standortsondierung ist eine Vielzahl von Faktoren einzubeziehen, die ausschlagend dafür sind, ob Flächen für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind. Folgende wesentliche Standortkriterien fanden bei der Standortermittlung Berücksichtigung:

- > Siedlungstechnische/städtebauliche Rahmenbedingungen und Vorprägungen (Gebiet und Umfeld)
- > Topographische Verhältnisse
- > Ökologische Verträglichkeit: Schutzgebiete/Schutzgüter
- > Gute, stadtverträgliche Verkehrsanbindung
- > Äußere Entwässerung
- > Eigentumsverhältnisse/Verfügbarkeit
- > Schnelle Entwicklungsmöglichkeit
- > Möglichst vollständige Verfügungsmacht der Stadt Pforzheim über die Baugrundstücke zur Vermeidung künftiger Baulücken
- > Möglichkeit zur Bereitstellung von Grundstücken für unterschiedliche Bedarfe

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wurden von der Verwaltung insgesamt 20 Standorte geprüft und bewertet. Dabei schieden 16 der untersuchten Standorte direkt aus, da sie teilweise gleich mehreren entscheidenden Kriterien nicht Stand halten können. Die vier Standorte „Steinig“ (0), das sog. „Vierte Kleeblatt“ (11), „Ochsenwäldle“ (15) und „Hinter der Warte“ (6) erwiesen sich als grundsätzlich bzw. bedingt geeignet und wurden weitergehend geprüft.

Abb. 9: Bewertung potenzieller Gewerbestandorte



Quelle: Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung der Stadt Pforzheim

0	Steinig	7	Eutingen Nordwest	15	Ochsenwäldle (Pforzheim Süd)
1	Klapfenhardt	8	Eutingen Nord	16	Nikestation
2	Langengrund	9	Teufelsgrund	17	Hofgut Hagenschieß
3	Geigersgrund	10	westlicher Alter Göbricher Weg	18	Brötzingen Waldwiesen
3a	Sommerweg	11	„Viertes Kleeblatt“ (Am Hohnberg)		
4	Wolfsberg	12	Bügel		
5	Hohenäcker-Nordwest	13	Östliche Kieselbronner Straße		
6	Hinter der Warte	14	Katharinenthalerhof		

 FFH-Gebiete*

Nachfolgend werden die vier Standorte hinsichtlich ihrer planerischen und qualitativen Standortkriterien detailliert dargestellt. Dabei fließen die planerischen Analyseergebnisse des Amtes für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung sowie die qualitative Bewertung aus Sicht der Wirtschaftsförderung bei der Gesamtbetrachtung zusammen.

* Europäische Schutzgebiete auf Grundlage der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie als Teil des Natura 2000-Netzwerkes

Standort „Steinig“

Der Standort „Steinig“ befindet sich im Nordwesten Pforzheims, direkt angrenzend an das Gewerbegebiet „Wilferdinger Höhe“. Mit einer Bruttogröße von ca. 24 ha entspricht der Standort „Steinig“ etwa einem Fünftel der Fläche der angrenzenden „Wilferdinger Höhe“ und ist nur halb so groß wie das kleinste Gewerbegebiet Pforzheims (das kleinste bestehende Pforzheimer Gewerbegebiet „Altgefäll“ hat eine Bruttogröße von ca. 50 ha). Das Gebiet „Steinig“ befindet sich zu 100 % auf Pforzheimer Gemarkung und überwiegend in einem Waldgebiet (Steinigwald).

Gemeinsam mit den Gemeinden Kämpfelbach, Ispringen, Eisingen und Neulingen war ursprünglich auf der Fläche das interkommunale Gewerbegebiet „Steinig“ angedacht. Aufgrund von unterschiedlichen politischen Interessen der verschiedenen Enzkreisgemeinden und der Stadt Pforzheim ist das Vorhaben „Interkommunales Gewerbegebiet Steinig“ jedoch Ende 2013 gescheitert.

Planerische Standortkriterien

Der Standort „Steinig“ ist durch das angrenzende Gewerbegebiet „Wilferdinger Höhe“ und die nahegelegene Autobahntrasse durch entsprechende gewerblich bzw.verkehrlich genutzte Flächen vorgeprägt.

In der Nähe des Gebietes befinden sich allerdings eine Wohnsiedlung sowie eine Sportstätte, wodurch planungsrechtliche Einschränkungen bezüglich der Ausweisung von GE bzw. GI-Flächen auftreten können. Der Standort wäre unter diesen Voraussetzungen in größeren Teilbereichen des Gebietes nur für nicht wesentlich störende Nutzungen, beispielsweise von unternehmensnahen Dienstleistungen mit Büronutzungen oder allenfalls von Unternehmen mit leichter Produktion geeignet.

Ca. 90 % der Flächen befinden sich bereits heute im Eigentum der Stadt Pforzheim. Außer der Waldfläche sind keine weiteren wesentlichen Schutzgebiete bzw. -güter auf dem Gebiet vorhanden.

Qualitative Standortkriterien

Durch die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Pforzheim-West ist eine hervorragende überregionale Verkehrsanbindung des Standortes an die A8 gegeben. Die unmittelbare Nähe zu dem bereits existierenden Gewerbegebiet „Wilferdinger Höhe“ mit einer bestehenden Infrastruktur (ÖPNV, allgemeine Versorgungsstruktur) ist im Hinblick auf eine (zügige) Erschließung und Funktionsfähigkeit des Gebietes als günstig zu bewerten. Aufgrund der verhältnismäßig kleinen Gesamtfläche und der nur mittelmäßigen topographischen Rahmenbedingungen stellt sich die Frage nach realisierbaren Grundstücksgrößen und -zuschnitten. Der Standort wäre insbesondere für kleinere Handwerksbetriebe, nicht jedoch für größere Ansiedlungen geeignet.

Abb. 10: Standort „Steinig“



Quelle: Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung der Stadt Pforzheim

Fazit

Die Bruttogröße von nur 24 ha ist alleine zu gering, um den prognostizierten Gewerbeflächenbedarf von 77 ha bzw. 109 ha (2029 bzw. 2034) nur annäherungsweise abzudecken bzw. dem Ziel einer nachhaltigen und vorausschauenden Flächenbevorratung gerecht zu werden.

Der Standort ist in Hinsicht auf quantitative und qualitative Aspekte nur in Kombination mit weiteren Gebieten, die insbesondere planungsrechtlichen Anforderungen gerecht werden und an diesem Standort nicht abgebildet werden können, geeignet. Die Fläche dient daher vorerst als Reservefläche.

Standort „Viertes Kleeblatt“ (Am Hohberg)

Der Standort „Viertes Kleeblatt“ liegt im Norden Pforzheims. Seinen Namen hat der Standort aufgrund seiner Lage an den drei unmittelbar angrenzenden, nur durch die Autobahntrasse der A8 bzw. durch die Bundesstraße 294 voneinander getrennten Gewerbegebiete erhalten, die zusammen der Form eines vierblättrigen Kleeblatts ähneln. Das Gewerbegebiet „Buchbusch“ schließt unmittelbar im Osten an das Gebiet, nur durch die B294 getrennt, an („Erstes Kleeblatt“). Der Bereich „Hohenäcker Ost/Obsthof“ befindet sich südöstlich des Gebietes, jenseits der Autobahntrasse A8 und der B294 („Zweites Kleeblatt“). Der Bereich „Hohenäcker West“ schließt südlich an das Gebiet an, wiederum durch die Autobahntrasse der A8 getrennt („Drittes Kleeblatt“). Der Standort „Viertes Kleeblatt“ hat eine Bruttogröße von ca. 39 ha und ist damit knapp halb so groß wie die südlich gelegenen Gewerbegebiete „Hohenäcker/Obsthof“. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Planerische Standortkriterien

Der Standort weist aufgrund der angrenzenden Deponie sowie des angrenzenden Gewerbegebiets „Buchbusch“ sowie bereits ansässiger gewerblicher Betriebe eine einschlägige Vorprägung auf. Die technische Erschließung (äußere Entwässerung) ist durch das Gebiet „Buchbusch“ bereits „vorbereitet“. Die topographischen Verhältnisse erweisen sich als gut. Abzuwägen sind allerdings die hohe Güte der Landwirtschaftsflächen (Spitzenböden), die Existenzgefährdung ansässiger Landwirte sowie eine im Westen angrenzende Streusiedlung. Der Standort liegt zudem in einem Landschafts- und Wasserschutzgebiet (IIIB) und ist im Flächennutzungsplan als regionaler Grünzug ausgewiesen. Abgesehen von der Streusiedlung grenzen keine Wohngebiete an das Gebiet an, was sich in Hinblick auf Spielräume bei der planungsrechtlichen Ausweisung von GE-Flächen positiv darstellt.

Qualitative Standortkriterien

Durch die direkte Lage an der Anschlussstelle Pforzheim-Nord ist eine hervorragende überregionale Verkehrsanbindung des Standortes an die A8 gegeben. Ggf. ist eine Sichtbarkeit des Gebietes von der Autobahn möglich. Die unmittelbare Nähe zu dem bereits existierenden Gewerbegebiet „Buchbusch“ (sowie auch „Hohenäcker/Obsthof“) mit einer bestehenden Infrastruktur (ÖPNV und Lichtwellenleiter) ist im Hinblick auf eine (zügige) Erschließung des Gebietes als sehr günstig zu bewerten. Auch ist der Standort als Entwicklungsoption für die in den benachbarten Gebieten ansässigen Unternehmen vorteilhaft.

Abb. 11: Standort „Viertes Kleeblatt“



Quelle: Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung der Stadt Pforzheim

Fazit

Die Bruttogröße von nur 39 ha (das kleinste Pforzheimer Gewerbegebiet „Altgefäll“ hat eine Bruttogröße von ca. 50 ha) ist alleine nicht ausreichend, um den prognostizierten Gewerbeflächenbedarf von 77 ha bzw. 109 ha annähernd zu decken.

Um eine mögliche Entwicklung des Standortes vorzubereiten, hat die Stadtverwaltung bereits erste Schritte in die Wege geleitet und klärt derzeit die weiteren Rahmenbedingungen ab. Der Standort ist trotz einiger angeführter Einschränkungen als Entwicklungsfläche für gewerbliche Nutzungen sehr gut geeignet, jedoch aufgrund der nicht ausreichenden Größe von nur 39 ha nur in Kombination mit einem weiteren Standort.

Standort „Ochsenwäldle“ (Pforzheim Süd)

Der Standort „Ochsenwäldle“ befindet sich im Südosten Pforzheims in einem Waldgebiet, drei bis vier Kilometer östlich des Pforzheimer Gewerbegebiets „Altgefäll“. Der Standort „Ochsenwäldle“ hat eine Bruttogröße von ca. 65 ha und ist damit etwas größer als das Gewerbegebiet „Oberes Enztal“.

Planerische Standortkriterien

Der Standort weist aufgrund der Erddeponie sowie der Nähe zur Autobahntrasse bereits eine entsprechende Vorprägung auf.

An das Gebiet grenzen keine Wohngebiete an, was sich in Hinblick auf Spielräume bei der planungsrechtlichen Ausweisung von GE ggf. GI-Flächen positiv darstellt. Der Standort wäre bei der Ausweisung von GI-Flächen möglicherweise auch für (stark) emittierende produzierende Unternehmen bzw. Störfallbetriebe geeignet, deren Unterbringung sich aufgrund unzureichender Spielräume und gewachsener Strukturen in anderen Gebieten als problematisch herausstellt.

Der derzeit am Standort befindliche Wald (Staatsforst) hat in diesem Bereich eine eher untergeordnete Funktion als Erholungswald. Zudem stellt sich der Grunderwerb aufgrund der einfachen Eigentümersituation (Bund ist alleiniger Eigentümer) als relativ unkompliziert dar. Für eine gewerbliche Umnutzung der Fläche ist allerdings ein Waldausgleich erforderlich, der auf Pforzheimer Gemarkung nicht abgebildet werden kann. Der Standort liegt in einem regionalen Grünzug, der als Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiet (IIIB, teilweise IIIA) ausgewiesen ist; der Artenschutz und Biotope müssen beachtet werden. Die äußere Entwässerung des Gebietes stellt sich als aufwändig, aber realisierbar dar.

Qualitative Standortkriterien

Durch die Lage des Standorts in der unmittelbaren Nähe zur Anschlussstelle Pforzheim-Süd ist eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung des Standortes über die A8 gegeben. Die Nähe zu dem bestehenden Gewerbegebiet „Altgefäll“ ist als Entwicklungsoption für die in benachbarten Gebieten ansässigen Unternehmen vorteilhaft.

Das Gebiet ist nach derzeitigen Planungen nicht zusammenhängend: Die L1135 (Wurmberger Straße) zerschneidet das Gebiet in zwei Teile. Etwa zwei Drittel des Gebietes liegen nördlich der L1135, etwa ein Drittel südlich. Dies bedeutet ggf. Einschränkungen bei der Parzellierung des Gebietes und aufgrund der zwei notwendigen verkehrlichen Erschließungen tendenziell weniger tatsächliche Fläche für Baugrundstücke. Die vorgegebene Zweiteilung des Gebietes kann sich bei intelligenter Planung aber auch positiv darstellen, indem diese beispielsweise für eine Zonierung des Gebietes genutzt wird.

Abb. 12: Standort „Ochsenwäldle“



Quelle: Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung der Stadt Pforzheim

Fazit

Der Standort erweist sich trotz der genannten Einschränkungen als sehr gute Option. Eine sinnvolle Gebietsabgrenzung wurde daher bereits in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz vorgenommen. Weitere Vorbereitungen für eine Entwicklung des Gebietes werden derzeit vorangetrieben.

Die Bruttogröße von 65 ha ist allerdings nicht ausreichend, um den prognostizierten Gewerbeflächenbedarf von 77 ha bzw. 109 ha alleine abzudecken und dem Ziel einer vorausschauenden und nachhaltigen Flächenbevorratung gerecht zu werden. Der Standort ist aufgrund seiner unzureichenden Größe nur in Kombination mit einem weiteren Gebiet geeignet.

Standort „Hinter der Warte“

Der Standort „Hinter der Warte“ liegt im Nordosten des Stadtgebietes und westlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Hohenäcker/Obsthof“. Der Standort hat eine Bruttogröße von ca. 39 ha und ist damit in etwa halb so groß wie das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet „Hohenäcker/Obsthof“.

Planerische Standortkriterien

Nach einer aktuellen Stadtklimaanalyse weist die Fläche eine erhebliche Bedeutung für das Stadtklima (Frischlufthentstehung) auf. Zudem liegt dieses Gebiet in der Nähe des Stadtteils Eutingen und teilweise auf einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünzäsur.

Die Lage des Gebietes in Nachbarschaft zum Stadtteil Eutingen und zu weiteren Wohngebieten lässt planungsrechtliche Einschränkungen bei der Ausweisung von GE bzw. GI-Flächen vermuten. Der Standort wäre unter diesen Voraussetzungen wahrscheinlich nur für nicht wesentlich störende Nutzungen, beispielsweise von unternehmensnahen Dienstleistungen mit Büronutzungen oder maximal von Unternehmen mit leichter Produktion geeignet.

Qualitative Standortkriterien

Eine gute verkehrliche überregionale Anbindung des Standortes ist über die B294 und über die nahegelegene Anschlussstelle Pforzheim-Nord an die A8 gewährleistet. Die Nähe zu dem bereits existierenden Gewerbegebiet „Hohenäcker/Obsthof“ ist in Bezug auf bereits bestehende infrastrukturelle Erschließung (ÖPNV, Lichtwellenleiter, ggf. Präzisionstechnikzentrum) vorteilhaft. Auch ist der Standort als Standortentwicklungsoption der im angrenzenden Gebiet ansässigen Unternehmen als grundsätzlich positiv zu werten.

Fazit

Die Bruttogröße von nur 39 ha (das kleinste Pforzheimer Gewerbegebiet „Altgefäll“ hat eine Bruttogröße von ca. 50 ha) ist alleine zu gering, um den prognostizierten Gewerbeflächenbedarf von 77 ha bzw. 109 ha (2029 bzw. 2034) annähernd abzudecken bzw. dem Ziel, einer nachhaltigen Flächenbevorratung gerecht zu werden.

Der Standort wäre in Hinsicht auf quantitative und qualitative Aspekte nur in Kombination mit einem weiteren Gebiet geeignet, das insbesondere planungsrechtlichen Anforderungen gerecht wird, die an diesem Standort nicht abgebildet werden können.

Aufgrund der planerischen Kriterien (zentrale Bedeutung für die Frischluftentstehung und Grünzäsur) scheidet das Gebiet „Hinter der Warte“ allerdings als potenzielle Gewerbefläche aus.

Abb. 13: Standort „Hinter der Warte“



Quelle: Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung der Stadt Pforzheim

Zusammenfassende Bewertung der Standortoptionen

Nach der Untersuchung der planerischen und qualitativen Kriterien der vier potentiellen Gewerbestandorte können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

Der Standort „Hinter der Warte“ (ca. 39 ha) scheidet aufgrund der Ergebnisse der aktuellen Stadtklimauntersuchung für eine gewerbliche Entwicklung aus. Der Bereich hat eine zentrale und nicht substituierbare Funktion für die Frischluftversorgung des Stadtgebietes und ist damit als Standort indiskutabel. Der Standort „Hinter der Warte“ wird vor dem Hintergrund der zu erwartenden planungsrechtlichen Einschränkungen auch unter qualitativen und nachfrageseitigen Aspekten als nicht optimal bewertet.

Eine Entwicklung des Standorts „Steinig“ (24 ha) wird aufgrund seiner sehr geringen Größe zunächst zurückgestellt: Dieser Standort würde dem prognostizierten Flächenbedarf nicht im Ansatz gerecht werden. Zusammen mit den vermutbaren planungsrechtlichen Einschränkungen (angrenzende Wohnbebauung) ist der Standort auch unter qualitativen Gesichtspunkten (realisierbare Grundstücksgrößen und -zuschnitte) nicht als prioritär anzusehen.

Der Standort „Viertes Kleeblatt“ (ca. 39 ha) weist aus planerischer und qualitativer Perspektive eine gute Eignung als Gewerbegebiet auf. Aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet „Buchbusch“ mit bestehender Infrastruktur kann eine vergleichsweise zügige Erschließung des Gebietes erfolgen.

Ebenso kommt der Standort „Ochsenwäldle“ (ca. 65 ha) als künftige Gewerbefläche für die Stadt Pforzheim in Frage. Die sehr gute überregionale Verkehrsanbindung an die A8 und die Nähe zum Gewerbegebiet „Altgefäll“ bieten optimale Entwicklungsoptionen für die in benachbarten Gebieten ansässigen Unternehmen.

Die Standorte „Viertes Kleeblatt“ (ca. 39 ha) und „Ochsenwäldle“ (65 ha) stellen demnach – trotz noch zu klärender Punkte – die derzeit besten und einzigen Optionen für eine gewerbliche Entwicklung dar.

Unter der Maßgabe der 77 bzw. 109 ha benötigter Gewerbeflächen muss die Entwicklung beider Standorte mit einer Bruttofläche von zusammen 104 ha kurzfristig realisiert werden, um den prognostizierten Bedarf annähernd abzudecken. Nur in Kombination wird die Stadt Pforzheim in der Lage sein, der Gewerbeflächennachfrage nachhaltig gerecht zu werden und eine positive Standortentwicklung zu ermöglichen.

Nach heutigem Kenntnisstand muss davon ausgegangen werden, dass die Stadt Pforzheim im Jahr 2017 keine oder nur noch unzureichende Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten „Buchbusch“ und „Hohenäcker“ verfügbar hat. Zu diesem Zeitpunkt müssen daher bereits dringend „neue“ Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Das Ziel muss sein, dass mindestens einer der Standorte spätestens im Jahr 2017 planungsrechtlich entwickelt und infrastrukturell erschlossen wurde, also zu diesem Zeitpunkt bereits für eine aktive Vermarktung zur Verfügung steht. Es ist davon auszugehen, dass der Standort „Ochsenwäldle“ aufgrund seiner günstigen Eigentümersituation (nur ein Eigentümer) schneller entwickelt werden kann. Dennoch muss parallel dazu auch die Entwicklung des Standortes „Viertes Kleeblatt“ vorbereitet und vorangetrieben werden.

Tab. 26: Bewertungsmatrix Standortoptionen

Gebiet	Planerisch geeignet?	Qualitativ geeignet?	Zeitnahe Entwicklung möglich?	100%-ige Verfügungsmacht möglich?	Weiteres Vorgehen?
Steinig (ca. 24 ha)	ja	mit Einschränkungen (realisierbare Grundstücksgrößen und -zuschnitte)	ja	ja	Reservefläche
Viertes Kleeblatt (ca. 39 ha)	ja	ja	ja (vorbehaltlich Lösung mit Landwirten)	ja	Entwicklung als Gewerbefläche
Ochsenwäldle (ca. 65 ha)	ja	ja	ja (vorbehaltlich Lösung für Waldausgleich)	ja	Entwicklung als Gewerbefläche
Hinter der Warte (ca. 39 ha)	nein (erhebliche Stadtklimarelevanz)	ja	nein	nein	Keine Entwicklung

Quelle: Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung der Stadt Pforzheim

Entwicklungsempfehlung der Standorte „Viertes Kleeblatt“ und „Ochsenwäldle“

Eine strategische Flächenpolitik auf Basis der spezifischen Pforzheimer Wirtschaftsstruktur und der daraus in Kapitel 2 abgeleiteten Zielgruppendefinition sollte auch bei der Entwicklung der neuen Gewerbestandorte „Viertes Kleeblatt“ und „Ochsenwäldle“ Ziel sein.

Dementsprechend sind die spezifischen Standortanforderungen insbesondere der Pforzheimer Kompetenzbranchen (wie in Kapitel 2.4 und 5.2 aufgezeigt) zu beachten, ohne jedoch auch weitere Branchengruppen außer Acht zu lassen. Die Standortanforderungen erweisen sich daher insbesondere in Bezug auf die erforderlichen planungsrechtlichen Ausweisungen, aber auch in Bezug auf Grundstücksgrößen und andere erforderliche Rahmenbedingungen, als relativ heterogen.

Eine parallele Entwicklung und Erschließung der Standorte „Viertes Kleeblatt“ und „Ochsenwäldle“ würde die Stadt Pforzheim in die Lage versetzen, die jeweilige Planung der zwei Gebiete auf die teils sehr unterschiedlichen bzw. gegensätzlichen Bedürfnisse verschiedener Branchen(gruppen) ausrichten zu können. Nutzungskonflikte könnten so vermieden, zielgruppengerechte Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Für die Entwicklung der Standorte bedeutet dies:

> Eine weitere Ausweisung von GI-Flächen erscheint dringend erforderlich, da vor allem Industriebetriebe mit ihren besonderen Produktionsbedingungen (z. B. Drei-Schicht-Betrieb mit entsprechenden Lärmimmissionen, Störfallbetriebe) entsprechende Flächen nachfragen bzw. ausschließlich auf solchen Flächen untergebracht werden können. Vor dem Hintergrund der bestehenden Rahmenbedingungen wird eine Umsetzung im Gewerbegebiet „Ochsenwäldle“ empfohlen: Idealerweise werden der Standort „Viertes Kleeblatt“ als GE-Fläche und der Standort „Ochsenwäldle“ als GI-Fläche in Kombination mit GE-Flächen entwickelt.

> Für die Standorte „Viertes Kleeblatt“ und „Ochsenwäldle“ wird ein flexibles Nutzungsprogramm mit einem Mix aus größeren und kleineren Grundstückseinheiten als sinnvoll erachtet. Flächengrößen von 2.000 bis 4.000 m², die durch Zusammenlegung z. B. auf 8.000 m² ausgedehnt werden können, entsprechen den Bedürfnissen von kleinen und mittelständischen Unternehmen. Es sollte geprüft werden, ob an einem der beiden Standorte auch kleinste Flächen (< 1.000 m²) für Handwerksbetriebe realisiert werden können. Bei kleineren Gewerbegrundstücken ist der höhere Verbrauch durch Erschließungsflächen zu berücksichtigen.

> Es sollte eine modulare bzw. sukzessive Entwicklung des Gewerbegebiets erfolgen, um die notwendige Flexibilität für die zukünftige einzelbetriebliche Entwicklung zu gewährleisten.

> Die sehr gute verkehrliche Anbindung beider Standorte an die Autobahn A8 sollte durch ein attraktives, auf die Schichtzeiten der künftig angesiedelten Unternehmen zugeschnittenes ÖPNV-Angebot ergänzt werden. Das ÖPNV-Angebot sollte früh im Gebiet bestehen, um möglichst viele Beschäftigte im Gebiet an dieses Angebot zu gewöhnen.

> Die Verkehrsflächen sollten insbesondere im Gebiet „Ochsenwäldle“ auf ein hohes LKW-Aufkommen mit entsprechenden Straßenbreiten und -führungen und einer entsprechenden Belastbarkeit sowie auf Rangiermöglichkeiten ausgelegt sein. In einem gewissen Umfang sollten öffentliche Parkplätze für PKW und insbesondere für LKW zur Verfügung stehen und auch baulich geeignet sein (Größe, Belastbarkeit etc.).

> Bei der technischen Erschließung der Gebiete muss dem Thema Datennetzinfrastruktur eine hohe Priorität eingeräumt werden. Es ist dabei nachhaltig und vorausschauend zu planen, d. h. künftige Entwicklungen sollten möglichst berücksichtigt werden.

> Die gestiegenen Anforderungen an städtebauliche Qualitäten (Adressbildung) und das Arbeitsumfeld (Ruhezonen, Versorgung) sollten berücksichtigt werden, wobei hier eine Unterscheidung nach den anzusiedelnden Branchen vorzunehmen ist. Ergänzend ist eine Serviceinfrastruktur in die Planung der Gebiete einzubeziehen.

Fazit

Die gleichzeitige Entwicklung der Standorte „Viertes Kleeblatt“ und „Ochsenwäldle“ ist dringend erforderlich, um bei einem prognostizierten Flächenbedarf von 109 ha bis zum Jahr 2034 die wirtschaftliche Entwicklung des Standorts Pforzheim vorausschauend und nachhaltig zu sichern. Da bereits im Jahr 2017 von einem erheblichen Flächenengpass ausgegangen werden muss, der zwangsläufig zur Abwanderung von Bestandsunternehmen führt, müssen die Entwicklung der Standorte mit Nachdruck verfolgt und die Erschließung möglichst zeitnah umgesetzt werden. Die gleichzeitige Entwicklung zweier Standorte versetzt die Stadt Pforzheim in die Lage, den sehr heterogenen Branchen Pforzheims adäquate und konfliktfreie Gewerbestandorte für eine positive Unternehmensentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Es ist darauf zu achten, dass die anfragenden Unternehmen mehr als nur ein Grundstücksangebot erhalten, um deren Präferenzen nach Lage, Zuschnitt und Bebaubarkeit berücksichtigen zu können: Das Vorhandensein unterschiedlicher und verfügbarer Baugrundstücke kann durchaus dazu führen, dass eine Standortentscheidung gerade mit Blick auf das differenzierte Grundstücksangebot positiv für den Standort ausfallen kann. Ein ausreichendes und differenziertes Portfolio an Gewerbeflächen hilft der Wirtschaftsförderung und spricht für eine positive Grundeinstellung der Kommune zu einer weiteren wirtschaftlichen Entwicklung.

6.2 Nachhaltigkeitsaspekte zur Sicherung des künftigen Flächenbedarfs

Die Ausweisung neuer gewerblicher Flächen ist für eine positive Entwicklung des Standorts Pforzheim – wie aufgezeigt – dringend erforderlich. Gewerbliche Flächen sind eine endliche und daher wertvolle Ressource, die aber für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Pforzheim von elementarer Bedeutung ist. Ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang sowohl mit den bereits bestehenden Gewerbeflächen, als auch mit den neu auszuweisenden gewerblichen Flächen, ist daher stärker als in der Vergangenheit anzustreben.

Bei der Planung neuer Gewerbegebiete sollten demzufolge Nachhaltigkeitsaspekte zur Sicherung des künftigen Flächenbedarfs – wie nachfolgend dargestellt – eine angemessene Berücksichtigung finden. Konkrete Maßnahmen müssen in Abhängigkeit von den spezifischen Rahmenbedingungen des jeweiligen Gebiets im Einzelfall geprüft werden.

> Neue Gewerbeflächen müssen solchen Qualitätsanforderungen genügen, die langfristig eine gute Akzeptanz und Auslastung durch gewerbliche Betriebe gewährleisten. Bei der Erschließung und Bebauung sollte den Aspekten Multifunktionalität und Optionen zur Folgenutzung Rechnung getragen werden, um möglichst hohe Wiedernutzung von Flächen zu erreichen.

> Bei der Neuausrichtung von Gewerbeflächen sollte auf eine hohe Flächeneffizienz bei der Erschließung und Bebauung geachtet werden. Die effektive und effiziente Nutzung von Gewerbeflächen sollte durch entsprechende Anwendung von planerischen Steuerungsinstrumenten bzw. einer Schaffung von Anreizsystemen zur Vermeidung untergenutzter Flächen herbeigeführt werden. Dies kann beispielsweise durch planungsrechtliche Vorgaben für eine intensive bauliche Nutzung (z. B. durch hohe Nutzungsziffern) erreicht werden. Je nach Gebiet muss dabei ein angemessener Umgang mit städtebaulichen Anforderungen (Freiflächen, Ruhezeiten etc.) gefunden werden. Insbesondere großflächige ebenerdige Parkplätze bedeuten einen enormen Flächenverbrauch für eine nachrangige Nutzung. Auch hier können integrierte Konzepte intelligente Lösungen herbeiführen: Durch die Realisierung von mehrgeschossigen Parkhäusern für die Unternehmen des Gebietes (Umlegung über Erschließungsbeiträge) in Kombination mit attraktiven ÖPNV-Angeboten (siehe oben) könnte der Flächenverbrauch deutlich reduziert werden.

Für eine nachhaltige Nutzung bestehender Gewerbeflächen bzw. Gewerbegebiete (intensive Nach- bzw. Wiedernutzung) spielen die Reaktivierung, Qualifizierung und Steigerung der Attraktivität bestehender Gewerbegebiete bzw. Gewerbeflächen – wie in Kapitel 3 dargestellt – eine wichtige Rolle. Zudem kann die gezielte Vermittlung von gewerblichen Bestandsimmobilien sowie die Mobilisierung des privaten Flächenangebots – wie dies bereits praktiziert wird – einen kleinen Beitrag zur nachhaltigen und verantwortungsvollen Sicherung des künftigen Flächenbedarfs leisten.



Dachbegrünung im Gewerbegebiet „Hohenacker/Obsthof“

7. Städtische Gewerbeflächenpolitik

Die städtische Gewerbeflächenpolitik hat eine klare Signalwirkung für die Wirtschaftsfreundlichkeit eines Standorts. Durch liegenschaftspolitische Instrumente kann die Stadt Pforzheim die Ansiedlung neuer Unternehmen bzw. die Entwicklung ansässiger Unternehmen aktiv steuern bzw. fördern. Spielräume bei der Ausgestaltung liegenschaftspolitischer Instrumente – Kriterien bei der Grundstücksvergabe, Flächenpreise, Baugenehmigungspraxis, aber auch Gewerbesteuerhebesätze – werden daher im Folgenden diskutiert.

7.1 Vergabe städtischer Gewerbeflächen

Unbebaute städtische Gewerbeflächen stehen nur in einem begrenzten Umfang zur Verfügung. Vor dem Hintergrund vorhandener Flächennutzungskonkurrenzen (Wohnen, Arbeiten, Landwirtschaft, Naherholung) kann die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen zudem nur unter Beachtung zahlreicher Kriterien erfolgen (z. B. ökologische und siedlungstechnische Verträglichkeit). Gleichzeitig spielen die Lagequalität der gewerblichen Flächen sowie weitere qualitative Standortanforderungen eine entscheidende Rolle. Somit kommen nur wenige Flächen in Betracht, die diesen unterschiedlichen Ansprüchen genügen. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen ist außerdem mit langen Planungsvorläufen und hohem administrativen Aufwand verbunden.

Städtische gewerbliche Flächen stellen also ein knappes, wertvolles Gut dar. Daher erfolgt die Vergabe von städtischen Grundstücken auch heute schon nach gewissen Kriterien. Bei der bisherigen Vergabepaxis findet im Wesentlichen eine Orientierung an den Arbeitsplatzzahlen und deren Verhältnis zum jeweiligen Flächenbedarf statt. Zudem finden bei der Vergabe lokale und regionale Bezüge Berücksichtigung.

Im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts sollen – über die o. g. bisherigen Vergabekriterien hinaus – weitere Ansätze für künftige Vergabeentscheidungen aufgezeigt und zur Diskussion gestellt werden. Einerseits könnte die verbindliche Festlegung von Vergabekriterien beim Verkauf städtischer Gewerbegrundstücke eine gezielte Ansiedlungs- und Umsiedlungspolitik unterstützen: Gewünschte respektive unerwünschte Ansiedlungen könnten nach zuvor definierten Kriterien gesteuert werden. Andererseits kann die Definition von Vergabekriterien aber auch eine deutliche Selbsteinschränkung bedeuten: Finden zu viele Kriterien Anwendung bzw. sind diese zu hoch skaliert, läuft man Gefahr, dass die erhofften Ansiedlungs- bzw. Umsiedlungsfälle realitätsfern sind und nicht eintreten. Einer Bewertungsmatrix sollte daher eine überschaubare Kriterienanzahl zugrunde gelegt werden, wobei die einzelnen Kriterien zusätzlich gewichtet werden. Dies ermöglicht, dass bspw. ein Unternehmen trotz geringer Mitarbeiterzahl und geringem Umsatz, aber hoher Innovationskraft den Vergabekriterien entsprechen kann.

Grundsätzlich können bei der Flächenvergabe eine Vielzahl von Kriterien herangezogen werden:

- > Branchenzugehörigkeit bzw. Übereinstimmung mit wirtschaftspolitischen Zielsetzungen
- > Flächenbedarf und -verbrauch
- > Neu geschaffene Arbeitsplätze/Arbeitsplatzerhalt
- > Wachstumsperspektive
- > Finanzkraft (Umsatz, Gewerbesteueraufkommen, Wertschöpfung)
- > Innovationsgrad
- > Soziale Aspekte der Unternehmensphilosophie

Unter Berücksichtigung der vorgenannten grundsätzlichen Überlegungen werden – in Absprache und in Übereinstimmung zwischen der Liegenschaftsverwaltung (PLV) und der Wirtschaftsförderung (WSP) – bei der künftigen Vergabe von städtischen Gewerbeflächen über die bisher vorwiegend praktizierte Beurteilung anhand Beschäftigtenzahl und Flächenbedarf hinausgehende Kriterien herangezogen. Vor allem wird auf die Branchenzugehörigkeit und die damit verbundene Übereinstimmung mit den wirtschaftspolitischen Zielsetzungen sowie auf Wachstumsperspektiven und damit auf den möglichen Beitrag des relevanten Unternehmens zum Gewerbesteueraufkommen und auf die Wertschöpfung am Standort Pforzheim ein stärkeres Gewicht gelegt. Von der Aufstellung detaillierter und fest verbindlicher Vergabekriterien wird jedoch abgesehen.

Diese Regelung entspricht im Wesentlichen auch der Empfehlung der „Expertenrunde“ (vgl. separate Dokumentation der Expertenrunde).

7.2 Flächenpreise

Die Preise für städtische Gewerbeflächen gelten bei Unternehmen als wichtiger Parameter für die Wirtschaftsfreundlichkeit eines Standorts. Zwar macht der Preis für eine Gewerbefläche objektiv gesehen nur einen Bruchteil der Investitionskosten für Gebäude und Anlagen aus. Ein guter und verkehrsgünstig gelegener Standort gleicht in der Regel binnen weniger Jahre einen höheren Gewerbeflächenpreis wieder aus. Insofern sind günstige Flächenpreise nicht standortentscheidend. Das Verhalten der Genehmigungsbehörden und die Erteilung von Auflagen kommen Unternehmen häufig sehr viel teurer als ein angemessener Flächenpreis.

Dennoch ist die psychologische Wirkung eines günstigen Grundstückspreises nicht zu unterschätzen: Viele Unternehmen sehen in entgegenkommenden Flächenpreisen eine Wertschätzung ihrer Entscheidung für den Standort bzw. ihrer Standorttreue.

Bei der Festlegung der Flächenpreise sind Kommunen nicht frei. Der durch den örtlichen Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert ist in der Regel Basis für den Flächenpreis. Ein Verkauf unter dem Verkehrswert ist nicht möglich. Unter bestimmten Voraussetzungen (wenn Eigenschaften eines Grundstücks von denen eines durchschnittlichen Bodenrichtwertgrundstückes abweichen, z. B. bei einem ungünstigen Grundstückszuschnitt) sind Abschläge und Zuschläge sowie Spielräume bei Abgabemodalitäten allerdings möglich.

Vor dem Hintergrund einschneidender Arbeitsplatzverluste Mitte der 1990er-Jahre wurden diese Ermessensspielräume von der Stadt Pforzheim im Rahmen des Programms „Aktivierung preiswerter Gewerbegrundstücke“ genutzt. Damals nahm die Stadt Pforzheim im interkommunalen Vergleich einen Spitzenplatz bei den gewerblichen Flächenpreisen ein – städtische Grundstücke im Gewerbegebiet „Wilferdinger Höhe“ kosteten bis zu 650 DM/m² (entspricht rund 325 €).

Heute liegen die Flächenpreise der Stadt Pforzheim bei moderaten 110 €/m² (voll erschlossen) und sind damit im (über)regionalen Standortwettbewerb konkurrenzfähig. Einer eventuellen Flächenpreisentwicklung wie in den 1990er Jahren sollte frühzeitig gegengesteuert werden.



Gewerbefläche im Gewerbegebiet „Hohenacker/Obsthof“

7.3 Gewerbesteuerhebesatz

Die Festsetzung des Hebesatzes für die Gewerbesteuer ist ein Steuerungsinstrument, durch welches Kommunen ihre spezifischen Standortqualitäten im Standortwettbewerb in einem nicht unerheblichen Maße positiv beeinflussen können. Es konnte zwar in empirischen Untersuchungen nachgewiesen werden, dass im Allgemeinen dem Niveau der Realsteuerhebesätze, allen voran der Gewerbesteuer, im Rahmen der unternehmerischen Standortwahl keine maßgebliche Rolle zukommt – aber es handelt sich hierbei dennoch um ein wichtiges, nicht zu unterschätzendes Signal der Stadt an die Unternehmen. Es besteht die Möglichkeit, dass überdurchschnittliche Abweichungen der Hebesätze vom Niveau vergleichbarer Kommunen im konkreten Einzelfall sehr wohl ausschlaggebend für oder gegen eine Ansiedlung sein können.

Die Stadt Pforzheim besitzt mit einem Hebesatz von derzeit 420 verglichen mit den anderen Stadtkreisen Baden-Württembergs einen der höchsten Gewerbesteuersätze des Landes: Nur Mannheim hat mit einem Hebesatz von 430 einen höheren, Stuttgart liegt mit 420 auf dem Niveau von Pforzheim. Die bezogen auf die Einwohner in etwa gleich großen Stadtkreise Reutlingen, Heilbronn, Ulm und Heidelberg weisen mit Hebesätzen von 380, 400, 360 und 400 teilweise erheblich geringere Werte auf.

Tab. 27: Gewerbesteuerhebesätze in Großstädten in Baden-Württemberg

Stadt	Einwohnerzahl	Gewerbesteuerhebesatz
Stuttgart	598.000	420
Mannheim	295.000	430
Karlsruhe	296.000	410
Freiburg	218.000	400
Heidelberg	150.000	400
Heilbronn	118.000	400
Ulm	118.000	360
Pforzheim	116.000	420
Reutlingen	111.000	380

Quelle: IHK Stuttgart, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Der Gewerbesteuerhebesatz der Stadt Pforzheim wurde im Jahr 2012 von 380 auf 420 Punkte angehoben. Die Anpassung war Reaktion auf die schlechte finanzielle Situation der Stadt Pforzheim. Diese wurde durch die strukturellen Veränderungen in der Pforzheimer Wirtschaft, die insbesondere in den 1990er Jahren zur Schließung zahlreicher Betriebe der Schmuck- und Uhrenindustrie und damit zum Wegfall eines Großteils der Arbeitsplätze in diesen Branchen verursacht führte, und sich durch die Finanzmarktkrise 2010 dramatisch verschärfte, ausgelöst. Rückläufige Einnahmen bei der Gewerbesteuer und beim Gemeindeanteil an der Einkommensteuer sowie drastisch gestiegene, von der Stadt nur zum Teil beeinflussbare, Sozialausgaben bestimmten die negative Finanzsituation der Stadt. Bedingt durch die Finanzmarktkrise mussten im Zuge der Haushaltsberatungen 2010 umfangreiche Einsparungen beschlossen werden, ergänzend waren Einnahmeverbesserungen durch höhere Steuersätze – auch der Gewerbesteuer – zwingend erforderlich geworden, um der Rechtsaufsichtsbehörde einen genehmigungsfähigen Haushalt vorlegen zu können.

Insgesamt zeigt die Entwicklung der Gewerbesteuer bezogen auf die Gesamthöhe der Steuern eine positive Tendenz: Mit Ausnahme des Jahres 2009, das durch die Wirtschaftskrise überschattet wurde und einen Tiefpunkt der Einnahmen markiert (48,6 Millionen Euro), zeigt sich im Jahr 2010 mit Gewerbesteuereinnahmen von 63 Mio. bereits eine deutliche Erholung. Im Jahr 2011 wurde ein Spitzenwert von 85,6 Mio. erzielt, der trotz der Anhebung des Gewerbesteuerhebesatzes, im Jahr 2012 (77,4 Millionen) und 2013 (81,7 Millionen) nicht mehr erreicht wurde.

Trotz der mittlerweile realisierten Einnahmeverbesserungen leidet die Stadt Pforzheim nach wie vor an dem eingangs geschilderten strukturellen Haushaltsdefizit. Es gilt, insbesondere die städtischen Ausgaben für Leistungen der sozialen Sicherung durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren, um möglichst zeitnah den im baden-württembergischen Vergleich sehr hohen Gewerbesteuerhebesatz als wertschätzendes Signal für die Pforzheimer Wirtschaft wieder zu senken.

7.4 Baugenehmigungspraxis

Das Baurechtsamt stellt neben der Liegenschaftsverwaltung und der Wirtschaftsförderung eines der wichtigsten Schlüsselämter einer wirtschaftsnahen Verwaltung dar: Bei sämtlichen betrieblichen Ansiedlungs-, Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben müssen Unternehmen beim Baurechtsamt entsprechende Baugenehmigungen beantragen. Die Unternehmen sind auf eine engagierte, lösungsorientierte, kompetente und nicht zuletzt zügige Bearbeitung ihrer individuellen Anliegen durch das Baurechtsamt angewiesen.

Trotz ihres eingeschränkten Handlungsspielraums haben Baurechtsämter vielfältige Möglichkeiten durch eine entsprechende Auslegung und Handhabung gesetzlicher Normen die Entwicklung der ansässigen Unternehmen mitunter erheblich zu fördern. Dementsprechend kommt auch dem Baurechtsamt eine hohe Verantwortung bei der Bestandsentwicklung ansässiger Unternehmen, aber auch der Neuansiedlung von Unternehmen, zu.

Eine aktive Gewerbeflächenpolitik der Stadt sollte zudem verbunden werden mit einer schnellen und abgestimmten Bearbeitung von Standortanfragen und beschleunigten Genehmigungsverfahren der Stadt Pforzheim bei Bauvorhaben. Dementsprechend sollte einer guten personellen Ausstattung des Baurechtsamts eine große Priorität eingeräumt werden.

Mit dem Ziel, den Wirtschaftsstandort Pforzheim aktiv zu stärken und zu entwickeln, sollten sich die gesamte Verwaltung und insbesondere die entsprechenden Fachämter als Partner der Wirtschaft begreifen und eine enge Zusammenarbeit anstreben. Das frühzeitige Einschalten des Baurechtsamts bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben kann dazu beitragen, dass Projektentwicklungen und Bauvorhaben lösungsorientiert und konstruktiv begleitet und die Dauer von Genehmigungsverfahren erheblich verkürzt werden. Für Unternehmen bedeutet dies wertvolle Transparenz und Entscheidungssicherheit bei wichtigen Investitions- und somit auch Standortentscheidungen (siehe auch Projekt Investorenservice auf Seite 80).

8. Maßnahmen zur Neuansiedlung von Unternehmen

Neben der Bestandsentwicklung ansässiger Unternehmen ist die Neuansiedlung von Unternehmen Aufgabe und Herausforderung für die Wirtschaftsförderung der Stadt Pforzheim. Ziel bei Neuansiedlungen ist es, neue Arbeitsplätze zu generieren, die Gewerbesteuererinnahmen zu erhöhen, durch neue innovative und wachstumsstarke Unternehmen den Strukturwandel zu bewältigen sowie die bestehende Wirtschaftsstruktur sinnvoll zu komplettieren. Hierbei sind insbesondere die für Pforzheim definierten Kompetenzbranchen zu berücksichtigen.

Im Vergleich zu Bestandsentwicklungen (Expansion von ansässigen Unternehmen) sind Neuansiedlungserfolge jedoch sehr viel seltener – das gilt nicht nur für den Standort Pforzheim, sondern insgesamt für das Bundesgebiet. Erfahrungen zufolge finden 80 % der Unternehmensverlagerungen in Deutschland in einem Umkreis von max. 50 km, also im Nahbereich, statt.

Die Stadt Pforzheim befindet sich bei der Ansiedlung neuer Unternehmen in einem extremen Standortwettbewerb mit zahlreichen Kommunen, sowohl in der Region, als auch an Standorten wie Karlsruhe und Stuttgart. Im Sinne einer proaktiven Neuansiedlungspolitik hat der WSP daher nachstehende Ansatzpunkte herausgearbeitet und darauf aufbauende Maßnahmen abgeleitet.

8.1 Zielbranchen und Akquiseradius

Die in Kapitel 2.3 vorgestellten Kompetenzbranchen Pforzheims zeichnen sich durch ihren starken Standortbezug, ihren hohen Innovationsgrad oder ihre positiven Entwicklungsperspektiven aus. Im Fokus der Ansiedlungsbemühungen sollen insbesondere Unternehmen dieser Branchen stehen, da diese die vorhandenen Strukturen und Wertschöpfungsketten optimal ergänzen. Ungeachtet dessen sollten aber auch Branchen, die nicht den dargestellten Kompetenzbranchen zuzurechnen sind und daher nicht explizit genannt wurden, Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden können.

Der aktuelle Fokus der strategischen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Pforzheim liegt derzeit bei den so genannten „Nahverlagerungen“, d. h. Verlagerungen von Unternehmen, bei denen sowohl Alt- als auch Neustandorte innerhalb der Region liegen. Nahverlagerungen gehören zu den häufigsten Neuansiedlungsfällen, da Unternehmen durch eine Verlagerung im Nahbereich (innerhalb der Region) eine Verbesserung der Standortbedingungen erreichen, häufig aber auch ihren Mitarbeiterstamm beibehalten können – dies stellt in Zeiten der Fachkräftediskussion ein wichtiges Standortargument dar.

Für den Neustandort ergeben sich in Konsequenz daher häufig zunächst keine bzw. nur wenige neue Beschäftigtenverhältnisse, der Neustandort profitiert jedoch ggf. von zusätzlichen Steuereinnahmen und von Sekundäreffekten für die ansässige Wirtschaft. Durch eine gezielte Netzwerkarbeit, ein gutes Serviceangebot und ein regional ausgerichtetes Standortmarketing können verlagerungsbereite Unternehmen aus dem Nahbereich vergleichsweise einfach erreicht werden. Die Wirtschaftsförderung Pforzheim leistet diesbezüglich durch die Aktivitäten des Unternehmensservice Pforzheim, aber auch über die Clusterinitiative Hochform, eine entsprechende gut funktionierende und erfolgreiche Netzwerkarbeit in der Region.

Sehr viel schwieriger gestaltet sich hingegen die Ansiedlung von Unternehmen aus der Ferne. „Externe“ umsiedlungswillige Unternehmen können in der Regel nur schwer oder mit vergleichsweise viel Aufwand identifiziert werden. Im Kontext mit neu zu schaffenden Arbeitsplätzen sind diese aber hoch interessant. Die nachfolgend dargestellten Maßnahmen zielen daher schwerpunktmäßig auf die überregionale Ansiedlungsakquise ab.

8.2 Ansiedlungsmaßnahmen

Immer häufiger werden Suchverfahren nach neuen Standorten professionalisiert. Überregional agierende Unternehmen, die einen neuen Standort suchen, beauftragen zunehmend darauf spezialisierte externe Beratungsunternehmen mit der Standortsuche – darüber hinaus vermehrt auch mit der Standortentwicklung und -finanzierung. Häufig investieren nicht mehr die Unternehmen selbst in die neue Immobilie: Projektentwickler entwickeln und finanzieren die Standorte, um sie dann an das Auftrag gebende Unternehmen weiter zu vermieten. Dies minimiert das Risiko für die Unternehmen und erhöht die (räumliche) Flexibilität.

Die Ansprache bei der überregionalen Neuansiedlungsakquise ist daher nicht mehr vorrangig an das suchende Unternehmen zu richten, sondern auch an die einschlägige Projektentwickler- und Immobilienszene. Diese Szene ist extrem gut untereinander vernetzt. Ansiedlungsmaßnahmen sollten daher darauf abzielen, einen regelmäßigen Kontakt und Austausch mit Investoren, Projektentwicklern, Bauträgern sowie mit Banken mit Schwerpunkt Immobilienfinanzierung zu halten. Dies erhöht die Chance als Standort präsent zu sein und bei konkreten Standortsuchen berücksichtigt zu werden. Vor allem muss es gelingen durch eine wirtschaftsnahe, service- und lösungsorientierte Verwaltung in Pforzheim ein positives „Investitionsklima“ zu schaffen.



Überregionale Ansiedlung des Distributionszentrums der Amazon Pforzheim GmbH im Jahr 2012

Projekt I : Investorenservice

Eine aktive Gewerbeflächen- und Ansiedlungspolitik der Stadt Pforzheim sollte verbunden werden mit einer schnellen und abgestimmten Bearbeitung von Standortanfragen und deutlich beschleunigten Genehmigungsverfahren bei Bauvorhaben – dies ist das dringende Anliegen der Pforzheimer Wirtschaft. (vgl. separate Dokumentation der Expertenrunde)

Ein guter Investoren-Service besteht demzufolge aus dem optimalen Zusammenwirken von vielen Fachstellen. Mit dem Ziel, den Wirtschaftsstandort Pforzheim aktiv zu stärken und zu entwickeln, sollte sich die Verwaltung als Partner der Wirtschaft begreifen und sich engagiert, konstruktiv und kompetent um die individuellen Anliegen der einzelnen Unternehmen kümmern.

Mit dem Unternehmerservice Pforzheim (USP) – einer ämterübergreifenden Kooperation zwischen der WSP-Wirtschaftsförderung und der Abteilung Liegenschaften des Amts für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung – ist bereits ein gut funktionierendes Angebot geschaffen. In Zusammenarbeit mit den jeweils zuständigen Fachämtern oder Fachbehörden informiert, berät und begleitet das Unternehmerservice-Team Unternehmen bei den unterschiedlichsten Anliegen (Grundstückserwerb, Fragen im Zusammenhang Baugenehmigung, Gewerbeanmeldung, Ver- und Entsorgung, Umweltschutz).

In Hinblick auf eine proaktive (überregionale) Ansiedlungspolitik besteht die Notwendigkeit, aufbauend auf und ergänzend zu dem bestehenden Angebot Unternehmerservice speziell für die Zielgruppe der Investoren einen „Investorenservice“ zu etablieren, der die gezielte Information, Beratung und Begleitung von Investoren sowie die Schaffung eines positiven Investitionsklimas zum Ziel hat. Aufgabe des Investorenservice-Teams ist es, potenziellen Investoren und Unternehmen als Ansprechpartner zur Verfügung zu stehen, die zeitaufwendigen Wege von Fachstelle zu Fachstelle abzunehmen und diesem von der Geschäftsidee bis zur Umsetzung koordinierend zur Seite zu stehen.

Im Rahmen des „Investorenservice“ haben Investoren die Möglichkeit, bereits im Vorfeld ihr geplantes Vorhaben mit dem Baurechtsamt und weiteren relevanten Fachstellen am „runden Tisch“ zu besprechen. Bei Bedarf werden auch externe Institutionen und Behörden, wie z.B. die Kammern oder die Agentur für Arbeit hinzugezogen. Das vorzeitige Einschalten der Fachstellen soll dazu beitragen, Projektentwicklungen und Bauvorhaben lösungsorientiert und konstruktiv zu begleiten und so die Dauer der Genehmigungsverfahren erheblich zu verkürzen und den Unternehmen Transparenz und Entscheidungssicherheit zu geben.

Die Bausteine des Investorenservice sind:

- > Information: Professionelle und gezielte Informationsbereitstellung in Form von gut aufbereiteten Marktberichten und Standortbroschüren
- > Service: Erarbeitung konkreter Standortvorschläge, Unterstützung bei der Suche nach Arbeitskräften in Kooperation mit Jobcenter und Agentur für Arbeit, Hochschulservice/ Fachkräfteservice
- > Betreuung: Kontaktvermittlung zu anderen wirtschaftsnahen Institutionen, Unternehmen (Banken, Dienstleister) sowie Branchen- und Unternehmensnetzwerken
- > Begleitung bei Standortbesichtigungen, behördlichen Verfahren oder Informationsgesprächen
- > Klärung von Fragen im Zusammenhang mit der Realisierung von Ansiedlungsvorhaben

Der geplante Investorenservice hat starke inhaltliche Schnittstellen mit dem bereits bestehenden Unternehmerservice. Der wesentliche Unterschied liegt insbesondere in einer zielgruppenspezifischen Ansprache und Aufbereitung von Informationen. Eine inhaltlich eng aufeinander abgestimmte Strategie zwischen Unternehmerservice und Investorenservice erscheint daher – auch unter Effizienzgesichtspunkten – sinnvoll. Nach außen könnte diese durch die Namensgebung „Unternehmer- und Investorenservice“ zum Ausdruck kommen. Bei der Etablierung eines Investorenservice sollte auf den bestehenden organisatorischen und personellen Strukturen des bisherigen Unternehmerservice aufgebaut werden bzw. diese ggf. personell ergänzt werden.

Wichtig für eine erfolgreiche Arbeit des Unternehmer- und Investorenservices ist zudem die enge und lösungsorientierte Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachämtern; insbesondere dem Baurechtsamt kommt hier eine Schlüsselrolle zu.

Projekt II: Investorentour

Mit der Investorentour plant der WSP ein zielgruppenorientiertes Angebot, um insbesondere Investoren und Projektentwickler aktiv auf aktuelle Projekte am Standort Pforzheim aufmerksam zu machen, gezielt Kontakte zwischen Anbietern und Interessenten der Immobilienwirtschaft herzustellen sowie Pforzheim als Investitionsstandort bekannt zu machen.

Das Konzept der Investorentour beinhaltet eine Einladung von Projektentwicklern, Investoren und Bauträgern nach Pforzheim. Bei einer Stadtrundfahrt im Reisebus werden den Teilnehmern die Gewerbegebiete, innerstädtische Entwicklungsflächen und wichtige aktuelle Leuchtturmprojekte im Immobilienbereich vorgestellt. Außerdem wird das Angebot mit zentralen Schlüsselinformationen zum Wirtschafts- und Wohnstandort Pforzheim ergänzt, die ggf. anhand von Fachvorträgen aufgezeigt werden. Die Vorteile Pforzheims als zukunftsorientierter Standort zwischen den Ballungsräumen Stuttgart und Karlsruhe sollen herausgestellt werden. Zudem wird auch der Faktor Lebensqualität durch ein ansprechendes flankierendes Rahmenprogramm vermittelt.

Gelingt es, über die Investoren-Tour Kontakte zur Projektentwicklerszene aufzubauen und zu vertiefen, Vertrauen zu schaffen, von Pforzheim als gutem Investitionsstandort zu überzeugen und Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen, steigt die Chance, attraktive Investitionen für Pforzheim zu akquirieren.



Projekt III: Zentrum für Präzisionstechnik mit Servicecenter

Im regionalen Wettbewerb um die Ansiedlung von Unternehmen muss die Stadt Pforzheim neben grundlegenden Standortargumenten, wie einer hervorragenden Verkehrsanbindung und verfügbarer qualitativ hochwertiger Gewerbeflächen, weitere Standortqualitäten vorweisen, um sich von anderen Standorten positiv abzuheben.

Vor dem Hintergrund der gezielten Ansiedlungsbemühungen von Unternehmen der metallverarbeitenden Präzisionstechnik könnte das Projekt „Zentrum für Präzisionstechnik“ dazu beitragen, weitere Unternehmen der metallverarbeitenden Präzisionstechnik am Standort Pforzheim anzusiedeln und die Wertschöpfungskette dieser wachstumsstarken Branche zu komplettieren. Die Realisierung des Zentrums für Präzisionstechnik wäre ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal für den Wirtschaftsstandort Pforzheim und somit starkes Ansiedlungsargument.

Das Projekt „Zentrum für Präzisionstechnik“ wurde auf Initiative des WSP im Wettbewerbs- und Förderantrag der Region Nordschwarzwald für den Landeswettbewerb RegioWin als Leuchtturmprojekt eingebracht. Die Finanzierung und Umsetzung des Projekts steht unter Vorbehalt der Förderzusage durch das Land. Ziel dieses Pforzheimer RegioWin-Projektes ist der Aufbau und Betrieb eines innovativen Forschungs-, Entwicklungs- und Beratungszentrums für Präzisions- und Werkstofftechnologien mit folgenden konzeptionellen Schwerpunkten:

- > Aufbau eines Beratungs- und Dienstleistungsangebotes für Unternehmen (insbesondere KMU) durch Schaffung und Bündelung unterschiedlicher Angebote (Forschungseinrichtungen, Hochschultransferzentren, Angebot an F&E-Beratung, Technologieberatung)
- > Gewinnung von branchen- und zielgruppenrelevanten Verbänden und Organisationen sowie weiterer Einrichtungen und Institutionen im Bereich F&E für das Zentrum
- > Aufbau eines intensiven Technologie- und Know-how-Transfers/Sicherstellung und Intensivierung des Austauschs zwischen F&E-Instituten und den Unternehmen der Branche
- > Förderung von Hightech-Gründungen/ Neugründungen in den relevanten Technologiefeldern
- > Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen den Unternehmensnetzwerken „Hochform – Präzisionstechnik“, „Innonet – Kunststoff“, „REGIOHolz Nordschwarzwald“ sowie „Create PF – Kreativwirtschaft“

Angedacht ist die räumliche Verknüpfung des Zentrums für Präzisionstechnik mit einem entsprechenden Angebot an Serviceleistungen (Kinderbetreuung, Gastronomie, Kantine, Sport- und Fitnessangebote etc.). Als Standort wäre das Gewerbegebiet „Hohenäcker/Obsthof“ bzw. „Buchbusch“ aufgrund seiner notwendigen räumlichen Nähe zu den Unternehmen und den noch vorhandenen Flächenkapazitäten zu favorisieren. Die Nähe zum Standort „Viertes Kleeblatt“ ist ein weiterer Pluspunkt. Das Projekt würde einen enormen Mehrwert für Unternehmen dieses Wirtschaftszweiges, durch die angeschlossenen Serviceeinrichtungen aber auch für alle anderen Unternehmen darstellen.

Projektfortführung: Gründerzentren „Innotec“ und „EMMA“

Der WSP besitzt mit dem Innotec Pforzheim – Zentrum für Software, Technik und Design sowie dem EMMA - Kreativzentrum Pforzheim zwei Gründerzentren, die Existenzgründern und jungen Unternehmen am Beginn ihrer Selbständigkeit günstige Räume, eine ergänzende Infrastruktur, flexible risikoarme Mietkonditionen sowie ein entsprechendes Netzwerk zur Verfügung stellen. Ziel ist es, durch dieses Leistungsangebot jungen Unternehmen den Weg in die Selbständigkeit zu ebnen und den Aufbau eines am Markt erfolgreichen Unternehmens zu erleichtern. Insofern erweisen sich die Pforzheimer Gründerzentren als wichtiges Ansiedlungsinstrument für den Wirtschaftsstandort Pforzheim.

Im Innotec Pforzheim bietet der WSP Start-ups und Jungunternehmen mit technologie- und dienstleistungsorientierten Geschäftsideen Gewerbeflächen an. Das Raumangebot wird ergänzt durch vielfältige Beratungs-, Service- und Netzwerkleistungen. Aktuell befinden sich 26 Firmen im Innotec. Bei den Mietern handelt es sich hauptsächlich um Existenzgründer und Unternehmen aus Pforzheim und dem Enzkreis. Für viele der jungen Unternehmen war das Innotec Ansiedlungsargument für den Standort Pforzheim. Seit der offiziellen Eröffnung des Innotec im Jahr 2000 haben bereits 45 Firmen das Innotec wieder verlassen – Unternehmen dürfen grundsätzlich fünf Jahre verbleiben, um dann „Platz“ für neue Unternehmen zu machen. Viele ehemalige Innotec-Firmen haben sich mittlerweile außerhalb des Innotec als erfolgreiche Unternehmen mit einer teilweise beachtlichen Beschäftigtenzahl etabliert. Insgesamt wurden seit der Eröffnung des Innotec rund 440 Arbeitsplätze neu geschaffen¹³.

Um das Innotec weiter zu entwickeln und für Ansiedlungen insbesondere von Unternehmen aus dem Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT) weiter attraktiv zu machen, soll dieses zu einem Innovations- und Forschungszentrum IKT ausgebaut werden. Dabei wird das Konzept verfolgt, Beratung im Bereich F&E, Innovationsberatung, Fördermittelberatung etc. sowohl für die im Innotec ansässigen als auch für externe Unternehmen anzubieten.

Das Kreativzentrum EMMA, das im Oktober 2014 eröffnet wird, ist mit seinem Raumprogramm und seiner Infrastruktur auf die Bedürfnisse der Zielgruppe der Kreativschaffenden ausgelegt. Primäres Ziel des Kreativzentrums ist es, das kreative Potenzial, das u.a. durch die Hochschule Pforzheim (Fakultät für Gestaltung) in der Stadt vorhanden ist, langfristig an den Standort Pforzheim zu binden, dieses weiterzuentwickeln und zu etablieren. Das Angebot richtet sich daher an Studierende und Absolventen der Hochschule Pforzheim, an Existenzgründer, Freelancer sowie Agenturen und Jungunternehmen. Auch im Kreativzentrum EMMA ist eine intensive Beratungs- und Netzwerkarbeit wichtiger Bestandteil des Angebots.



Treppenaufgang im EMMA - Kreativzentrum Pforzheim

¹³ Quelle: Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP)

Projektfortführung: Standort- und Immobilienmesse „Expo Real“

Die Expo Real ist die führende europäische Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen. Die jährlich stattfindende Messe ist Branchentreff für Projektentwickler, Investoren, Berater und Vermittler, Architekten und Planer, Corporate Real Estate Manager und Expansionsleiter sowie Wirtschaftsregionen und Städte. Die Expo Real ist deutschlandweit die wichtigste Kontakt- und Vermarktungsplattform für Immobilienprojekte. Die dreitägige Business-to-Business-Messe findet jährlich Anfang Oktober in München statt.

Die Stadt Pforzheim tritt seit 2013 mit einem eigenen Messestand bei der Expo Real auf. Für die Stadt Pforzheim bietet die Expo Real eine wichtige Plattform, um mit Investoren und Projektentwicklern in Kontakt zu kommen bzw. die bestehenden Kontakte zu pflegen und zu intensivieren. Dabei kann es um unterschiedlichste Projektierungen – von gewerblichen Entwicklungsflächen über Hotelprojekte und bis hin zur Umnutzung und Umgestaltung ganzer Innenstadtareale gehen. Ziel ist es, Investoren für den Standort Pforzheim zu interessieren, von den Entwicklungspotenzialen des Standorts und einem guten Investitionsklima zu überzeugen und bestenfalls konkrete Entwicklungsflächen zu vermarkten bzw. zu vermitteln.

Der Expo Real-Auftritt der Stadt Pforzheim im Jahr 2013 konnte erheblich zu den formulierten Zielsetzungen beitragen: Die Möglichkeiten des erstmals vom WSP umgesetzten alleinigen Auftritts konnte optimal genutzt werden. Gemeinsam mit Vertretern des Amts für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung führte der WSP zahlreiche Gespräche mit Investoren, Projektentwicklern und Gutachtern der Immobilienwirtschaft, mögliche Umsetzungsideen insbesondere für Flächen und Objekte in der Pforzheimer Innenstadt wurden diskutiert. Im direkten Nachgang der Expo Real wurden in Folgegesprächen in Pforzheim die gewonnenen Kontakte vertieft und vor Ort Projektideen und mögliche Partnerschaften konkretisiert. Aufgrund der optimalen Möglichkeit, die die Expo Real zum Standortmarketing, zur Kontakthanbahnung und Kontaktpflege bietet, verfolgt der WSP das Ziel, den Standort Pforzheim und seine Potenzialflächen auch in den kommenden Jahren mit einem eigenen Messestand bei der Expo Real zu präsentieren.



Präsentation der Stadt Pforzheim bei der Expo Real

9. Exkurs: Entwicklungsflächen für Einzelhandel und Hotellerie

Das vorliegende Gewerbeflächenkonzept nimmt insbesondere die gewerbliche Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe sowie in den unternehmensnahen Dienstleistungen und die damit verbundenen Flächenanforderungen (vornehmlich in Gewerbegebieten) in den Fokus. Im Folgenden werden zwei weitere für Pforzheim wichtige und flächenrelevante Branchen, der Einzelhandel und die Hotellerie, thematisiert. Beide Branchen stellen spezifische Standort- und Flächenanforderungen und wurden daher in der bisherigen Betrachtung weitestgehend ausgeklammert.

9.1 Einzelhandelsflächen

Städtebaulich ist die Pforzheimer Innenstadt stark durch die Nachkriegsarchitektur der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre geprägt. Beim Wiederaufbau der Stadt nach deren Zerstörung im Zweiten Weltkrieg entschied man sich dafür, sich von dem ursprünglichen Grundriss der Stadt, den über Jahrhunderte gewachsenen Parzellen und Sichtachsen zu lösen, und eine „moderne“ autogerechte, dem damaligen Zeitgeist entsprechende Stadt zu errichten. Die räumliche Struktur der östlichen Innenstadt Pforzheims – schwerpunktmäßig von der Schloßkirche über die östliche Fußgängerzone und den Parkplatz hinter dem Rathaus bis zum Marktplatz – entspricht noch heute der Situation, wie sie aus dem Wiederaufbau nach der Kriegszerstörung bis in die 1970er Jahre hinein entstanden ist. Längst haben sich die Funktionen dieses Innenstadtbereichs geändert und passen nicht mehr zur bestehenden Raumstruktur und der aktuellen Flächennachfrage. Im westlichen Teil der Einkaufsinnenstadt haben sich mit dem Bau des Shoppingcenters Schlössle-Galerie im Jahr 2005 der Schwerpunkt des Einkaufsbereichs und damit einhergehend die Passantenfrequenzen in diesen Teil der Fußgängerzone verlagert. Der östlichen Innenstadt droht ein zunehmender Funktionsverlust, der im schlimmsten Fall zur Verödung des Stadtkerns führen kann.

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich im Einzelhandel ein gravierender Strukturwandel vollzogen, der auch die Stadt Pforzheim prägt. So nahm die Zahl von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an PKW-orientierten Standorten außerhalb der Einkaufsinnenstadt zu:

Seit den 1980er- und 1990er-Jahren etablierte sich insbesondere das Gewerbegebiet „Wilferdinger Höhe“ als nachgefragter und prosperierender Einzelhandelsstandort – auf Kosten der (Einkaufs-)Innenstadt, die nach und nach ihren inhabergeführten, qualitativ hochwertigen Einzelhandelsbesatz und somit auch die Attraktivität für gehobene Käuferschichten verlor. Insbesondere aus der Innenstadt von Pforzheim mit der Haupteinkaufsstraße Westliche-Karl-Friedrich-Straße, die in den vergangenen Jahren teilweise an Attraktivität verloren hat, fließt in einem nicht unerheblichen Umfang Kaufkraft ab.

Auch das Einkaufsverhalten veränderte sich. Das Einkaufserlebnis geriet stärker in den Vordergrund. Die wachsende Mobilität und der Trend zum Erlebniseinkauf bewirken einen Rückgang der Betriebs- und Standorttreue der Konsumenten. Diesen Wandel bemerkt auch der Einzelhandel in Pforzheim.

Für die nächsten Jahre ist zu erwarten, dass der Trend zu wachsenden Verkaufsflächen anhalten wird. Zusätzlich verändern sich die Anforderungen an die bestehenden Einzelhandelsflächen. Facheinzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 100 Quadratmetern, wie sie noch vielfach in Pforzheims Innenstadt zu finden sind, erfüllen nur noch selten die Anforderungen einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Nutzung. Knapp 80 % der Verkaufsflächen sind zwischen 50-200 m², 11 % zwischen 201 und 500 und 9 % über 500 m² groß.

Tab. 28: Größenverteilung aller Ladengeschäfte in der Pforzheimer Innenstadt¹⁴

Größen	Anteil der Ladengeschäfte
< 50 m ²	7,0 %
50-100 m ²	46,0 %
101-200 m ²	26,0 %
201-300 m ²	9,0 %
301-400 m ²	2,0 %
401-500 m ²	0,3 %
> 500 m ²	9 %

Auch das Gesicht der Innenstädte hat sich verändert und wird sich weiter verändern – mit der Tendenz zur Vereinheitlichung. Der Grund hierfür ist der steigende Filialisierungsgrad im Einzelhandel. In Pforzheim ist diese Entwicklung mit einem Filialisierungsgrad von 28 % noch vergleichsweise gering ausgeprägt¹⁵. Diese dürfte sich in den nächsten Jahren beschleunigen. Die Konzentration im Einzelhandel wird noch zunehmen. Die Marktanteile werden sich vom inhabergeführten Facheinzelhandel weiter zugunsten von SB-Warenhäusern, Fachmärkten und Discounter sowie Shoppingcentern verschieben. Und schließlich wird der Internethandel in den nächsten Jahren zu den größten Wachstumsmärkten im Einzelhandel zählen.

Eine besondere Herausforderung für den Einzelhandel wird sich aus dem demografischen Wandel ergeben: Die Kunden des Einzelhandels in Pforzheim werden im Durchschnitt älter. Diese Alterung der Gesellschaft wird die räumlichen Anforderungen an den Einzelhandel ebenso verändern wie die Konsumstruktur.

Zur Untersuchung der Einzelhandelssituation in Pforzheim hat die Stadt Pforzheim im Jahr 2010 die CIMA Beratung + Management GmbH mit der Fortschreibung des Pforzheimer Märkte- und Zentrenkonzepts beauftragt. Das erarbeitete Konzept zeigt die derzeitigen räumlichen und sortimentsbezogenen Einzelhandelsschwerpunkte auf und leitet daraus gutachterliche Aussagen für eine perspektivische Entwicklung des Einzelhandel(potenzials) in Pforzheim ab. Ergänzend zum Märkte- und Zentrenkonzept beschäftigt sich eine Studie der VEND Consulting GmbH mit der innerstädtischen Einzelhandelssituation.

Von insgesamt gut 292.000 m² Verkaufsfläche in der Gesamtstadt befinden sich 77.000 m² (26 %) in der Einkaufsinnenstadt, 155.000 m² (53 %) in Gewerbegebietslagen, schwerpunktmäßig im Gewerbegebiet „Wilferdinger Höhe“. Der am stärksten ausgeprägte Handelsstandort in Pforzheim liegt demnach nicht in der Innenstadt, sondern im Gewerbegebiet „Wilferdinger Höhe“, das insbesondere auch von einem großen Angebot zentrenrelevanter Waren geprägt ist.

¹⁴ + ¹⁵ Quelle: VEND Consulting GmbH (Hg.) (2014): Einzelhandelskonzept für die Stadt Pforzheim. Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts mit Schwerpunkt auf der Entwicklung des Handels. Nürnberg, Pforzheim

In der Einkaufsinnenstadt bildet sich der Handel schwerpunktmäßig in der Westlichen Karl-Friedrich-Straße (Fußgängerzone), in der Leopoldstraße, der Bahnhofstraße und angrenzenden Seitenstraßen sowie im Sedanviertel (Dillsteiner Straße) ab. Neben der Schlössle-Galerie mit ca. 20.000 m² Verkaufsfläche sind Galeria Kaufhof und C & A bedeutende Magnetbetriebe in der Einkaufsinnenstadt.

Einzelhandel braucht attraktive Flächen, um sich zu entwickeln und wettbewerbsfähig aufzustellen. Leerstände in der Innenstadt kommen u.a. dadurch zustande, dass Größe, Zuschnitte und Fassaden- und Schaufenstergestaltung der Ladenlokale nicht den heutigen Ansprüchen des Einzelhandels bzw. der Kunden gerecht werden. Vor allem für die seit einem Jahr leer stehende ehemalige Sinn Leffers-Immobilie mit ca. 15.000 m² Bruttogeschossfläche ist aufgrund der Größe und Lage eine zeitnahe Nachnutzung wünschenswert.

Pforzheim wird wie dargelegt als Einzelhandelsstandort deutlich an Profil gewinnen müssen. So wird es in Zukunft vielfältiger Anstrengungen bedürfen, um den dargestellten Herausforderungen zu begegnen. Vor allem wird es darum gehen, die Innenstadt zu stärken, um Kaufkraftabflüsse zu vermeiden und Kaufkraftzuflüsse aus dem einkommensstarken Enzkreis zu generieren. Hierfür ist es notwendig, qualitativen Handelsbesatz in Pforzheim zu schaffen. Dazu gehören die zukünftige Vermeidung von innenstadtrelevanten Sortimenten in städtebaulich nicht integrierten Lagen und gleichzeitig die Schaffung attraktiver, nachfrageorientierter Flächen in der Innenstadt. Ebenso gilt es, das gastronomische Angebot auszubauen und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erhöhen.

Zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt sind derzeit in Pforzheim zwei wesentliche Projekte bzw. Maßnahmen hinzuweisen.

Im Rahmen der Umsetzung des Märkte- und Zentrenkonzepts wurde durch den Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ eine Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf der „Wilferdinger Höhe“ in Planungsrecht umgesetzt. Als Konsequenz wird sich zentrenrelevanter Einzelhandel in der Innenstadt abbilden müssen. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll aufgrund der starken Vorprägung des Gebietes weiterhin auf der „Wilferdinger Höhe“ angesiedelt werden, insbesondere entlang der Karlsruher Straße.

Zudem werden im Rahmen der Innenstadtentwicklung derzeit für den Bereich des Umfeld des Rathauses und des Schlossbergs Pforzheims städtebauliche Ziele formuliert und ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Investitionen der nächsten Jahre ist. Die (öffentlichen) Räume sollen in dem Gebiet neu strukturiert, bebaut und durch Handel, Büro und hochwertiges Wohnen genutzt werden, um diesen Bereich so wieder zu einem integrierten Bestandteil der Innenstadt mit Strahlkraft zu entwickeln. Flankierende Maßnahmen zur Aufwertung der gesamten Innenstadt wie ein Fassadenkonzept und eine Werbeanlagenverordnung sind ebenfalls in Erarbeitung.

Mit den beschriebenen Maßnahmen und Projektierungen setzt die Stadt Pforzheim Impulse, die auch ansässige Eigentümer von Ladenlokalen dazu veranlassen soll, in ihre Ladenflächen zu investieren und diese durch bauliche Maßnahmen aufzuwerten und nachfragegerecht aufzustellen. Allerdings bedarf es Zeit, nachhaltige und in sich konsistente Konzepte für die Entwicklung einer (Innen-) Stadt zu erarbeiten und einen tragfähigen Konsens zu erzielen, denn: Die städtebaulichen Konzepte sollen langfristig funktionieren und das Stadtbild für die nächsten Jahrzehnte prägen.

9.2 Flächen für Hotellerie

Pforzheim braucht zusätzliche Hotelkapazitäten sowohl im mittleren als auch im gehobenen Segment – zu diesem Ergebnis kommt eine vom WSP beauftragte Hotelbedarfsanalyse aus dem Jahr 2010.

Die Nachfrage nach Hotelkapazitäten speist sich vornehmlich aus dem Tagungs- und Geschäftsreisetourismus. Insbesondere bei größeren Veranstaltungen und Tagungen reichen die aktuell zur Verfügung stehenden Hotelzimmerkapazitäten in der nachgefragten Hotelkategorie bzw. Qualität häufig nicht aus. Dies wirkt als limitierender Faktor bei der Realisierung und Akquise von Veranstaltungen, Tagungen und Kongressen. Die Pforzheimer Wirtschaft hat einen über das jetzige Angebot hinaus gehenden Bedarf an qualitativ hochwertiger Hotellerie, die der Unterbringung von Geschäftspartnern dient (vgl. separate Dokumentation der Expertenrunde).

Der Freizeittourismus ist hinsichtlich der Übernachtungen bisher eher als untergeordnet anzusehen – auch wenn die Gasometerinstallation von Assisi mit einer geschätzten Besucherzahl von jährlich 200.000 ggf. zu einer Erhöhung der Übernachtungszahlen im touristischen Segment führen könnte. Ein angemessenes Angebot an Hotels ist folglich wesentlicher Standortfaktor insbesondere für die Pforzheimer Wirtschaft. Das zusätzliche Potenzial im mittleren wie im gehobenen Segment wird auf mindestens zusätzliche 100 Hotelzimmer beziffert. Für ein Hotelprojekt im mittleren Segment mit 100 Zimmern ist eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.500 m² erforderlich.

Der Standort Pforzheim rückt – angesichts der zunehmenden Marktsättigung an den A-Standorten im süddeutschen Raum wie München, Stuttgart aber auch Mannheim und Karlsruhe – bei Projektentwicklern und Investoren der Hotelleriebranche sowie auch unmittelbar bei den Expansionsabteilungen (inter)national agierender Hotelketten verstärkt ins Blickfeld. Ausschlaggebend hierfür ist neben dem hohen Marktpotenzial (Unterkapazitäten der vorhandenen Hotels) insbesondere die zentrale Lage Pforzheims zwischen den Ballungsräumen Stuttgart und Karlsruhe, sowie die direkte Anbindung an die A8 und den Fernverkehr der Deutschen Bahn.

Neben den Anforderungen an den Makrostandort stellt die Hotellerie zudem spezifische Ansprüche an den Mikrostandort und an konkrete Flächen. Bezüglich des Standorts ist eine verkehrsgünstige Lage mit guter innerörtlicher sowie (über)regionaler Anbindung, direktem ÖPNV-Anschluss, idealerweise Bahnhofsnähe sowie fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt mit Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten erforderlich. Zusätzlich sind eine sehr gute Sichtbarkeit sowie – besonders bei der Hotellerie im gehobenen Segment – eine attraktive Umgebung bzw. gute Adressbildung erforderlich.

Pforzheim verfügt aktuell über mehrere Potenzialflächen, die für eine Hotelnutzung grundsätzlich in Frage kämen. Vor dem Hintergrund des relativ starken Geschäftstourismus in Pforzheim wären prinzipiell auch Hotelstandorte in Gewerbegebieten, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Unternehmen, vorstellbar. Diesbezüglich zeigt sich jedoch eine Diskrepanz zwischen dem von Unternehmensseite in Gewerbegebieten favorisierten Hotelsegment (hochwertig mit angeschlossener Gastronomie) und einer entsprechenden Investitionsbereitschaft von potenziellen Betreibern. Ein Gewerbegebietsstandort wäre davon unabhängig mit weitaus weniger positiven Effekten für die Innenstadt verknüpft: Innerstädtische Hotelaufenthalte sind gekoppelt an die Nutzung von Gastronomie-, Kultur- und Einkaufsangeboten. Sie tragen insgesamt zu einer Belebung der Innenstadt bei. Diese wichtigen Sekundäreffekte sprechen für eine Priorisierung bzw. Favorisierung innerstädtischer Potenzialflächen zur Etablierung neuer Hotelkapazitäten.

Auch spricht ein besseres Auslastungspotenzial am Wochenende, das durch die Zielgruppe Freizeittourismus erreicht werden kann, für einen Innenstadtstandort; auch sollten die derzeit knappen Flächenreserven in den Pforzheimer Gewerbegebieten für produzierende Unternehmen vorgehalten werden.

Die innerstädtischen Potenzialflächen sind je nach Lage für eine Hotelnutzung geeignet, weisen aber auch alternative Nutzungsoptionen als Wohn-, Einzelhandels-, Büro- oder Gastronomiestandort auf. Im Folgenden werden fünf innerstädtische Potenzialflächen anhand zahlreicher Kriterien in Hinsicht auf eine Hotelnutzung bewertet und ein Ranking erstellt. Dabei fließen auch potenzielle Alternativnutzungen in die Bewertung der Einzelstandorte ein.

Tab. 29: Bewertungsmatrix potenzieller innerstädtischer Hotelstandorte

	Potenzialflächen für Hotelstandorte				
Standortqualitäten	ZOB-Süd	Sinn-Leffers-Carree	Victor Rehm	Alfons-Kern-Areal	C. Hafner-Areal
Größe	4.870 m²	1.930 m²	1.800 m²	6.000 m²	4.450 m²
Lage	Bahnhof ZOB	Fußgängerzone	Enzufer Innenstadt	Enzufer Stadtrand	Innenstadtrand
Umgebung	Schlossberg	Leopoldplatz	CCP Theater Enz	Kreativzentrum Enz	Sedanviertel: Wohn- und Geschäftsviertel
Verkehrsanbindung					
Autobahn	gut (+)	weniger gut (-)	weniger gut (-)	gut (+)	gut (+)
Bahnhof	sehr gut (++)	gut (+)	gut (+)	gut (+)	weniger gut (-)
ÖPNV	sehr gut (++)	sehr gut (++)	gut (+)	gut (+)	weniger gut (-)
Erreichbarkeit Innenstadt (zu Fuß)	gut (+)	sehr gut (++)	sehr gut (+)	gut (+)	gut (+)
Sichtbarkeit	sehr gut (++)	gut (+)	gut (+)	weniger gut (-)	weniger gut (-)
Eigentümer	Stadt	privat	privat	Stadt	privat
Komplementärnutzung	Büro	Einzelhandel (kleinmaßstäblich) Büro	Gastronomie Büro Ärzte	Hochschulnutzung	Wohnen Einzelhandel (kleinmaßstäblich)
Bevorzugte Alternativnutzung	-	Einzelhandel Wohnen	-	Hochschulnutzung Wohnen	Wohnen
Kategorie	gehobenes Segment	mittleres/ gehobenes Segment	mittleres/ gehobenes Segment	mittleres/ gehobenes Segment	mittleres/ gehobenes Segment
Gesamtbewertung Hotelstandorte	sehr gut (++)	gut (+)	sehr gut (++)	gut (+)	weniger gut (-)

Quelle: Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP)

Das Areal des ZOB-Süd weist aufgrund seiner sehr verkehrsgünstigen Lage direkt am Bahnhof, der guten Sichtbarkeit und der fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt optimale Standortbedingungen für eine Hotelnutzung im gehobenen Budgetbereich auf – dies bestätigt auch das große Interesse seitens Hotelbetreibern und Investoren. Es wird empfohlen, diesen Standort prioritär als Hotelstandort zu entwickeln – ggf. in Kombination mit einer Büronutzung. Ergänzend sollte gemäß des Rankings ein weiterer Hotelstandort in Pforzheim – im gehobenen Segment – verfolgt werden.

III Zusammenfassung und Fazit

Um bei einem prognostizierten Flächenbedarf von 109 ha bis zum Jahr 2034 die wirtschaftliche Entwicklung des Standorts Pforzheim vorausschauend und nachhaltig zu sichern, braucht Pforzheim weitere Gewerbeflächen; die gleichzeitige Entwicklung der Standorte „Viertes Kleeblatt“ und „Ochsenwäldle“ ist dringend erforderlich. Da bereits im Jahr 2017 von einem erheblichen Flächenengpass ausgegangen werden muss, der mittelfristig zur Abwanderung von Bestandsunternehmen führt und Neuansiedlungsbemühungen hinfällig macht, muss die Entwicklung der Standorte mit Nachdruck verfolgt und die Erschließung möglichst zeitnah umgesetzt werden. Die gleichzeitige Entwicklung der beiden Standorte versetzt die Stadt Pforzheim in die Lage, den sehr heterogenen Branchen Pforzheims adäquate und konfliktfreie Gewerbestandorte für eine positive Unternehmensentwicklung zur Verfügung zu stellen und eine Standortsicherung für die Kompetenzbranchen Pforzheims zu gewährleisten.

Mit insgesamt 241 ha Fläche für Gewerbe und Industrie sind in Pforzheim im Landesvergleich nach Heidelberg am wenigsten Flächen für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Und dies obwohl Pforzheim nach wie vor ein vergleichsweise großes Branchengewicht im Verarbeitenden Gewerbe aufweist. Die wirtschaftsstrukturell mit Pforzheim gut vergleichbaren Städte Heilbronn und Ulm besitzen doppelt so viel Fläche für Industrie und Gewerbe. Im derzeit für die Stadt Pforzheim gültigen Flächennutzungsplan sind keine Flächenreserven für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen.

Bei der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans für die Stadt Pforzheim sollten daher die dargelegten Anforderungen an die gewerbliche Entwicklung, sowohl in qualitativer Hinsicht (insbesondere Ausweisung von GI- und GE-Flächen) als auch in quantitativer Hinsicht (Gewerbeflächenprognose 2034: 109 ha), Eingang finden und abgebildet werden. Dies ist Voraussetzung dafür, dass das Oberzentrum Pforzheim die Entwicklung im industriellen, gewerblichen und Dienstleistungsbereich auch über den Eigenbedarf hinaus vorausschauend und nachhaltig ermöglichen kann und somit seiner Rolle als wirtschaftlicher Motor der Region Nordschwarzwald gerecht wird. Die Gewerbesteuerzahlungen der Unternehmen, die Umsatzsteuer sowie der Einkommensteueranteil der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sind – insbesondere vor dem Hintergrund der prekären Ausgabensituation der Stadt Pforzheim – zentrale Voraussetzungen für den Erhalt kommunalen Gestaltungsspielraums und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

Ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang sowohl mit den bereits bestehenden Gewerbeflächen, als auch mit den neu auszuweisenden gewerblichen Flächen, wird durch den Einsatz geeigneter Maßnahmen (effiziente Nutzung der Gewerbeflächen, Vermeidung untergenutzter Flächen) verfolgt. Innerstädtische Gewerbebrachen sowie Bestandsimmobilien dienen im Optimalfall einer passgenauen Einzelfalllösung. Die Stadt Pforzheim prüft entsprechende Standorte und ist bemüht, an vertraglichen Standorten eine gewerbliche Nachfolgenutzung herbei zu führen. Eine Aufwertung bestehender Gewerbegebiete, etwa durch Optimierung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur, wird im Rahmen der Möglichkeiten stetig vorangetrieben.

Mit dem Ziel, den Wirtschaftsstandort Pforzheim aktiv zu stärken und zu entwickeln, sollte sich die Verwaltung als Partner der Wirtschaft begreifen und sich engagiert, konstruktiv und kompetent um die individuellen Anliegen der Pforzheimer Unternehmen kümmern. Eine aktive städtische Gewerbeflächen- und Ansiedlungspolitik hat eine klare Signalwirkung für die Wirtschaftsfreundlichkeit eines Standorts. Durch liegenschaftspolitische Instrumente kann die Stadt Pforzheim die Ansiedlung neuer Unternehmen bzw. die Entwicklung ansässiger Unternehmen aktiv steuern bzw. fördern. Insbesondere bei den Flächenpreisen, beim Gewerbesteuerhebesatz und bei der Baugenehmigungspraxis sowie bei der Vergabe städtischer Grundstücke liegen erhebliche Potenziale.

Neben der Bestandsentwicklung kann die vorgeschlagene Ansiedlungsstrategie, die Ansiedlungen aus dem Fernbereich in den Fokus nimmt, durch Maßnahmen wie dem Investorenservice, den Messeaktivitäten oder der Realisierung eines Präzisionstechnikzentrums mit angeschlossenem Serviccenter einen Beitrag dazu leisten, neue Arbeitsplätze zu generieren, die Gewerbesteuererinnahmen zu erhöhen, durch neue innovative und wachstumsstarke Unternehmen den Strukturwandel zu bewältigen sowie die bestehende Wirtschaftsstruktur sinnvoll zu komplettieren. Voraussetzung bleiben qualitativ hochwertige Gewerbeflächenkapazitäten.

Anhang



Tabellenverzeichnis
Abbildungsverzeichnis
Literaturverzeichnis
Modifikationen des Modells
Einteilung der WZ 2008 in die acht GIFPRO-Wirtschaftsgruppen

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Standortanforderungen der Pforzheimer Kompetenzbranchen	19
Tab. 2: Flächennutzung 2012 nach Art der tatsächlichen Nutzung im Stadtkreis Pforzheim	20
Tab. 3: Vergleich der Gebäude- und Freiflächen für Gewerbe und Industrie in ausgewählten Stadtkreisen Baden-Württembergs	22
Tab. 4: Übersicht über Pforzheimer Gewerbegebiete (Kernstadt/Ortsteile) und Gewerbebestandorte	25
Tab. 5: Zusammenfassende Bewertung der Gewerbegebiete (Kernstadt)	31
Tab. 6: Innerstädtische Gewerbeareale und -branchen	33
Tab. 7: Ausprägungen von Bestandsimmobilien	35
Tab. 8: Verfügbares Flächenangebot der Stadt Pforzheim (Stand Mai 2014)	40
Tab. 9: Unbebaute Gewerbeflächen: Privates Angebot (Stand Mai 2014)	41
Tab. 10: Verkäufe städtischer Gewerbeflächen 2009-2013	43
Tab. 11: Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte nach Wirtschaftsgruppen	47
Tab. 12: Geschätzte Neuansiedlungen Gewerbeflächen beanspruchender Beschäftigter pro Jahr	47
Tab. 13: Geschätzte Verlagerungen Gewerbeflächen beanspruchender Beschäftigter pro Jahr	48
Tab. 14: Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf durch Neuansiedlungen und Verlagerungen pro Jahr	48
Tab. 15: Neu angesiedelte SV-Beschäftigte nach Trendfortschreibung	49
Tab. 16: Neu angesiedelte Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte	49
Tab. 17: Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf durch Neuansiedlungen pro Jahr	50
Tab. 18: Gewerbeflächen freigebende SV-Beschäftigte in inaktiven Unternehmen	51
Tab. 19: Gewerbeflächen freigebende SV-Beschäftigte in abgewanderten Unternehmen	51
Tab. 20: Gewerbeflächen freigebende Beschäftigte insgesamt	52
Tab. 21: Frei werdende Gewerbefläche pro Jahr	52
Tab. 22: Wieder nutzbare Gewerbefläche pro Jahr in ha	53
Tab. 23: Effektiver Gewerbeflächenbedarf in ha nach GIFPRO-Methode	55
Tab. 24: Effektiver Gewerbeflächenbedarf in ha nach Trendfortschreibung	55
Tab. 25: Durchschnittlicher effektiver Gewerbeflächenbedarf beider Berechnungsmethoden in ha	55
Tab. 26: Bewertungsmatrix Standortoptionen	70
Tab. 27: Gewerbesteuerhebesätze 2014 in Großstädten Baden-Württembergs	76
Tab. 28: Größenverteilungen aller Ladengeschäfte in der Pforzheimer Innenstadt	86
Tab. 29: Bewertungsmatrix potenzieller innerstädtischer Hotelstandorte	89

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Pforzheim	8
Abb. 2: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Pforzheim im Landes- und Bundesvergleich 2005-2013	9
Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen	10
Abb. 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Berufspendler über die Gemeindegrenzen	11
Abb. 5: Gewerbegebiete und Gewerbebestandorte in Pforzheim	24
Abb. 6: Grafische Übersicht der Modellrechnung	45
Abb. 7: Prognostizierter Gewerbeflächenbedarf in 10, 15 und 20 Jahren	56
Abb. 8: Grafische Übersicht der Modellrechnung inkl. Zwischenwerten	57
Abb. 9: Bewertung potenzieller Gewerbebestandorte	65
Abb. 10: Standort „Steinig“	66
Abb. 11: Standort „Viertes Kleeblatt“	67
Abb. 12: Standort „Ochsenwäldle“	68
Abb. 13: Standort „Hinter der Warte“	69

Modifikationen des Prognosemodells

Mit einer Bevölkerungsdichte von etwas 1.200 Einwohnern pro km² gilt Pforzheim als sogenannte Ballungsrandzone, an der Grenze zur ländlichen Region, in der höhere Flächenkennziffern verwendet werden. Deshalb wurden die Flächenkennziffern für die Wirtschaftsgruppen im emissionsintensiven und -armen Verarbeitenden Gewerbe auf 250 bzw. 200 m² je Beschäftigten sowie Lagerhaltung und Logistik auf 375 m² je Beschäftigten angehoben.

Eine weitere Modifikation betrifft die Neuansiedlungsquoten für das Verarbeitende Gewerbe. Da Pforzheim mit 33,6% (Quelle: Unternehmensregister) im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 25,7% (Quelle: Statistisches Bundesamt) einen erheblich größeren Anteil von Beschäftigten in Produzierenden Unternehmen aufweist und dadurch auch eine höhere Wahrscheinlichkeit für potenzielle Neuansiedlungen angenommen werden kann, wurden die Neuansiedlungsquoten für diese Bereiche auf 0,3 angehoben.

Literaturverzeichnis

Beißwenger, Klaus-Dieter (Hg.) (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen: Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam; Ein Werkstattbericht. Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu), Berlin.

Bonny, Hanns Werner, Bauer, Martin (1987): Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe - Bedarfsberechnung nach GIFPRO -, Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Dortmund.

ILS (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen) (Hg.) (2002): Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbebedarf, Dortmund.

ISB Aachen (2012): Bedarfsrechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Aachen.

Landeshauptstadt Dresden (Hg.) (2011): Kultur- und Kreativwirtschaft in Dresden. Potenziale und Handlungsmöglichkeiten. Dresden.

Prognos AG (Hg.) (2012): Clusterbranchen nach Wirtschaftszweigsystematik. Stuttgart

Stadt Leipzig (2005): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe, Leipzig.

Statistisches Bundesamt (2014): Kaufwerte für Bauland - 4. Vierteljahr 2013, Wiesbaden.

Vend Consulting GmbH (Hg.) (2014): Einzelhandelskonzept für die Stadt Pforzheim. Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts mit Schwerpunkt auf der Entwicklung des Handels. Nürnberg. Pforzheim.

Einteilung der WZ 2008 in die acht GIFPRO-Wirtschaftsgruppen

Abschnitt	WZ 2008 zweistellig	WZ 2008 Bezeichnung	Einteilung GIFPRO-Wirtschaftsgruppe
A	01	Landwirtschaft, Jagd und damit verbundene Tätigkeiten	<i>Nicht erfasste Wirtschaftszweige</i>
A	02	Forstwirtschaft und Holzeinschlag	<i>Nicht erfasste Wirtschaftszweige</i>
A	03	Fischerei und Aquakultur	<i>Nicht erfasste Wirtschaftszweige</i>
B	05	Kohlenbergbau	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
B	06	Gewinnung von Erdöl und Erdgas	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
B	07	Erzbergbau	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
B	08	Gewinnung von Steinen und Erden, sonstiger Bergbau	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
B	09	Erbringung von Dienstleistungen für den Bergbau und für die Gewinnung von Steinen und Erden	Sonstige Dienstleistungen
C	10	Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe
C	11	Getränkeherstellung	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe
C	12	Tabakverarbeitung	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe
C	13	Herstellung von Textilien	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	14	Herstellung von Bekleidung	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe
C	15	Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	16	Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	17	Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	18	Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	19	Kokerei und Mineralölverarbeitung	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	20	Herstellung von chemischen Erzeugnissen	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	21	Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	22	Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	23	Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	24	Metallerzeugung und -bearbeitung	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	25	Herstellung von Metallerzeugnissen	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	26	Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	27	Herstellung von elektrischen Ausrüstungen	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	28	Maschinenbau	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	29	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	30	Sonstiger Fahrzeugbau	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
C	31	Herstellung von Möbeln	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe
C	32	Herstellung von sonstigen Waren	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe

Abschnitt	WZ 2008 zweistellig	WZ 2008 Bezeichnung	Einteilung GIFPRO-Wirtschaftsgruppe
D	35	Energieversorgung	Sonstige Dienstleistungen
E	36	Wasserversorgung	Sonstige Dienstleistungen
E	37	Abwasserentsorgung	Sonstige Dienstleistungen
E	38	Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen; Rückgewinnung	Sonstige Dienstleistungen
E	39	Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung	Sonstige Dienstleistungen
F	41	Hochbau	Baugewerbe
F	42	Tiefbau	Baugewerbe
F	43	Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	Baugewerbe
G	45	Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel
G	46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel
G	47	Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	Einzelhandel (30% in nzrel. EH, Kfz-Handel)
H	49	Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen	Logistik und Lagerhaltung
H	50	Schifffahrt	Logistik und Lagerhaltung
H	51	Luftfahrt	Logistik und Lagerhaltung
H	52	Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr	Logistik und Lagerhaltung
H	53	Post-, Kurier- und Expressdienste	Logistik und Lagerhaltung
I	55	Beherbergung	Sonstige Dienstleistungen
I	56	Gastronomie	Sonstige Dienstleistungen
J	58	Verlagswesen	Forschung, Entwicklung, Medien
J	59	Herstellung, Verleih und Vertrieb von Filmen und Fernsehprogrammen; Kinos; Tonstudios und Verlegen von Musik	Forschung, Entwicklung, Medien
J	60	Rundfunkveranstalter	Forschung, Entwicklung, Medien
J	61	Telekommunikation	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
J	62	Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	Forschung, Entwicklung, Medien
J	63	Informationsdienstleistungen	Forschung, Entwicklung, Medien
K	64	Erbringung von Finanzdienstleistungen	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
K	65	Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
K	66	Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
L	68	Grundstücks- und Wohnungswesen	Sonstige Dienstleistungen
M	69	Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
M	70	Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
M	71	Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
M	72	Forschung und Entwicklung	Forschung, Entwicklung, Medien
M	73	Werbung und Marktforschung	Forschung, Entwicklung, Medien

Abschnitt	WZ 2008 zweistellig	WZ 2008 Bezeichnung	Einteilung GIFPRO-Wirtschaftsgruppe
M	74	Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten	Sonstige Dienstleistungen
M	75	Veterinärwesen	Sonstige Dienstleistungen
N	77	Vermietung von beweglichen Sachen	Sonstige Dienstleistungen
N	78	Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
N	79	Reisebüros, Reiseveranstalter und Erbringung sonstiger Reservierungsdienstleistungen	Sonstige Dienstleistungen
N	80	Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien	Sonstige Dienstleistungen
N	81	Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	Sonstige Dienstleistungen
N	82	Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen a. n. g.	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
O	84	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	Sonstige Dienstleistungen
P	85	Erziehung und Unterricht	Sonstige Dienstleistungen
Q	86	Gesundheitswesen	Sonstige Dienstleistungen
Q	87	Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	Sonstige Dienstleistungen
Q	88	Sozialwesen (ohne Heime)	Sonstige Dienstleistungen
R	90	Kreative, künstlerische und unterhaltende Tätigkeiten	Forschung, Entwicklung, Medien
R	91	Bibliotheken, Archive, Museen, botanische und zoologische Gärten	Sonstige Dienstleistungen
R	92	Spiel-, Wett- und Lotteriewesen	Sonstige Dienstleistungen
R	93	Erbringung von Dienstleistungen des Sports, der Unterhaltung und der Erholung	Sonstige Dienstleistungen
S	94	Interessenvertretungen sowie kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen (ohne Sozialwesen und Sport)	Sonstige Dienstleistungen
S	95	Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
S	96	Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen	Sonstige Dienstleistungen
T	97	Private Haushalte mit Hauspersonal	Sonstige Dienstleistungen
T	98	Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt	Sonstige Dienstleistungen
U	99	Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	Sonstige Dienstleistungen

Gewerbegebietssteckbriefe



Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe (Standorttyp I)

Stadtteil	Brutto Gesamtgröße	Netto Gesamtgröße	Potenzialflächen
Nordstadt, Brötzingen	110 ha	91 ha	0,7 ha



Lage/Anbindung	Das Gewerbegebiet liegt nordwestlich der Kernstadt von Pforzheim und verfügt über einen direkten Anschluss zur A8 (Anschlussstelle Pforzheim West) und an die Bundesstraße B10. > von/nach Karlsruhe: 28 Min. > von/nach Stuttgart: 41 Min. > Messe/Flughafen Stuttgart: 35 Min. > Baden Airpark: 42 Min. > Schnellbuslinie zum Hauptbahnhof (5-Min-Takt)
----------------	---

Standortcharakterisierung

Nutzungen	> Verarbeitendes Gewerbe (27 %) > Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz (23 %) > Unternehmensnahe Dienstleistungen (21 %)
Planungsrechtliche Vorgaben	> Gewerbegebiet GI, GE > Zahl der Vollgeschosse: I - V > Grundflächenzahl: GE 0,8; GI 0,6 - 0,8 > Geschossflächenzahl: GE bis 2,4; GI bis 9,0 > Offene Bauweise im GE, abweichende Bauweise im GI > max. Gebäudehöhen: GI 10 bis 20 m; GE max. 20 m oder V Vollgeschosse
Anzahl der Unternehmen	ca. 410
Anzahl der Beschäftigten	ca. 7.900
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	> ADMEDES Schuessler GmbH (Medizintechnik) > MAPAL WWS Werner Stief GmbH (Werkzeugbau) > DV-Com GmbH (Unternehmensnahe Dienstleistungen) > Kramski GmbH (Stanz- und Spritzgießtechnologie) > Kleiner GmbH (Stanztechnik)

Gebietsinfrastruktur	> Restaurants, Hotels, Nahversorgung > teilweise Lichtwellenleiter, partiell problematische Breitbandversorgung > Kindertagesstätte
Umfeld	> Im Osten begrenzt eine Wohnsiedlung das Gebiet > Im Norden grenzt das Gebiet an die A8 > Im Süden und Westen wird das Gebiet von Wäldern begrenzt
Eigentümer	> Stadt Pforzheim Grundstückspreis: 110,- €/m² (vollerschlossen) > privat

Verfügbare städtische Flächen

im Eigentum der Stadt Pforzheim	davon Optionsflächen	kurzfristig verfügbare Flächen
1,1 ha	1,1 ha	-
Grundstücksgrößen min/max	0,1 ha/1 ha	

Verfügbare private Flächen

verkaufsbereit	nicht verfügbar	
	betriebliche Reserveflächen	Sonstiges
0,7 ha	3,2 ha	1,7 ha

Gewerbegebiet Hohenäcker/Obsthof (Standorttyp I)

Stadtteil	Brutto Gesamtgröße	Netto Gesamtgröße	Potenzialflächen
Nordstadt	85 ha	65,6 ha	6,3 ha



Lage/Anbindung	Das Gewerbegebiet liegt nordöstlich der Kernstadt von Pforzheim und verfügt über einen direkten Anschluss zur A8 (Anschlussstelle Pforzheim Nord) und zur B 294. > von/nach Karlsruhe 26 Min. > von/nach Stuttgart 42 Min. > Messe/Flughafen Stuttgart: 40 Min. > Baden Airpark: 40 Min. > gut getaktete Buslinien zum Hauptbahnhof
----------------	---

Standortcharakterisierung

Nutzungen	> Verarbeitendes Gewerbe (48 %) > Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz (31 %) > Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (7 %)
Planungsrechtliche Vorgaben	> Gewerbegebiet GE bzw. GEE, GI > Zahl der Vollgeschosse: III - IV > Grundflächenzahl: 0,6 - 0,8 > Geschossflächenzahl: 1,8 - 2,4 > Offene Bauweise > Flachdach begrünt
Anzahl der Unternehmen	ca. 45
Anzahl der Beschäftigten	ca. 1.200
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	> Stöber Antriebstechnik (Herstellung von Getrieben) > Conttek GmbH (Präzisionsstanzteile) > Union SB Großmarkt GmbH (Lebensmittel-Großhandel)

Gebietsinfrastruktur	> Problematische Breitbandversorgung: Teilweise existiert lediglich eine Erschließung mit Kupferkabel > Unzureichende Serviceinfrastruktur (nur knappes Angebot an Gastronomie und Hotellerie)	
Umfeld	> Das Gebiet wird im Norden durch die A 8 begrenzt, auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn liegt das Gewerbegebiet „Buchbusch“ > durch das Gebiet verläuft die B294 > Im Süden grenzt Wohnbebauung der Nordstadt an das Gebiet > Im Westen und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an	
Eigentümer	> Stadt Pforzheim Grundstückspreis: 110,- €/m² (vollerschlossen) > privat	
Verfügbare städtische Flächen		
im Eigentum der Stadt Pforzheim	davon Optionsflächen	kurzfristig verfügbare Flächen
11,1 ha	6,2 ha	4,9 ha
Grundstücksgrößen min/max	0,1 ha/1 ha	
Verfügbare private Flächen		
verkaufsbereit	nicht verfügbar	
	betriebliche Reserveflächen	Sonstiges
1,4 ha	5,0 ha	1,6 ha

Gewerbegebiet Oberes Enztal (Brötzingen Tal) (Standorttyp I)

Stadtteil	Brutto Gesamtgröße	Netto Gesamtgröße	Potenzialflächen
Brötzingen	60 ha	45,7 ha	-



Lage/Anbindung	Das Gewerbegebiet liegt westlich von Pforzheim. Die Autobahnanschlussstelle Pforzheim-West liegt etwa 10 min entfernt. > von/nach Karlsruhe 32 Min. > von/nach Stuttgart 45 Min. > Messe/Flughafen Stuttgart: 39 Min. > Baden Airpark: 47 Min. > Optional getaktete Schnellbuslinie 13 Min. vom und zum Hauptbahnhof
----------------	--

Standortcharakterisierung

Nutzungen	> Verarbeitendes Gewerbe (28 %) > Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz (24 %) > Energieversorgung (19%)
Planungsrechtliche Vorgaben	> Gewerbegebiet GE, teilweise SO > heterogene planungsrechtliche Vorgaben im Gebiet
Anzahl der Unternehmen	ca. 110
Anzahl der Beschäftigten	ca. 2.200
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	> Bruno Bader GmbH & Co. KG (Versandhandel) > SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG (Energieversorgung) > Laboratoire Biostetique Kosmetik GmbH & Co. KG (Kosmetikprodukte)

Gebietsinfrastruktur	> Problematische Breitbandversorgung: Teilweise existiert lediglich eine Erschließung mit Kupferkabel
Umfeld	> Im Süden wird das Gebiet durch den Fluss Enz > Im Norden wird das Gebiet durch die Bundesstraße 294 begrenzt > Im Westen und Osten grenzen Wohngebiet an > Das Gewerbegebiet Oberes Enztal geht im Westen in das Gewerbegebiet Birkenfeld über, das nicht mehr auf Pforzheimer Gemarkung liegt.
Eigentümer	> privat

Gewerbegebiet Buchbusch (Standorttyp I)

Stadtteil	Brutto Gesamtgröße	Netto Gesamtgröße	Potenzialflächen
Eutingen, Nordstadt	55 ha	39 ha	18,4 ha



Lage/Anbindung	Das Gewerbegebiet liegt nordöstlich der Kernstadt von Pforzheim und verfügt über einen direkten Anschluss zur A8 (Anschlussstelle Pforzheim Nord) und zur B 294. > von/nach Karlsruhe 26 Min. > von/nach Stuttgart 42 Min. > Messe/Flughafen Stuttgart: 40 Min. > Baden Airpark: 40 Min. > Schnellbuslinie zum Hauptbahnhof
----------------	---

Standortcharakterisierung

Nutzungen	> Logistik > Verarbeitendes Gewerbe
Planungsrechtliche Vorgaben	> Gewerbegebiet GE bzw. GEE > Zahl der Vollgeschosse: III – IV > Grundflächenzahl: 0,8 > Geschossflächenzahl: 1,8 – 2,4 > Offene Bauweise > max. Gebäudehöhen: 12 – 20 m > Flachdach begrünt
Anzahl der Unternehmen	ca. 3 (Eigene Berechnung aufgrund Berichtsjahr des Unternehmensregisters)
Anzahl der Beschäftigten	ca. 1.500 (Eigene Berechnung aufgrund Berichtsjahr des Unternehmensregisters)
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	> Amazon Pforzheim GmbH (Logistik) > Hähl GmbH (Walzen) > Deutsche Post DHL (Logistik)

Gebietsinfrastruktur	> Lichtwellenleiter > derzeit noch keine Serviceinfrastruktur	
Umfeld	> Im Süden wird das Gewerbegebiet durch die A 8 begrenzt, daran schließt südlich das Gewerbegebiet „Hohenäcker/Obsthof“ an > Das Gebiet wird im Osten von der Kieselbronner Straße begrenzt > Im Westen grenzt die B 294 an das Gebiet.	
Eigentümer	> Stadt Pforzheim Grundstückspreis: 110,- €/m² (vollerschlossen) > mehrere Grundstücke in Privateigentum	
Verfügbare städtische Flächen		
m Eigentum der Stadt Pforzheim	davon Optionsflächen	kurzfristig verfügbare Flächen
18,9 ha	1,4 ha	17,5 ha
Grundstücksgrößen min/max	0,3 ha/6 ha	
Verfügbare private Flächen		
verkaufsbereit	nicht verfügbar	
	betriebliche Reserveflächen	Sonstiges
0,9 ha	-	0,8 ha

Gewerbegebiet Altgefäll (Standorttyp I)

Stadtteil	Brutto Gesamtgröße	Netto Gesamtgröße	Potenzialflächen
Buckenberg	50 ha	45,3 ha	0,3 ha



Lage/Anbindung	Das Gewerbegebiet liegt südöstlich des Stadtgebietes Pforzheim und verfügt über einen direkten Anschluss zur A8 (Anschlussstelle Pforzheim Süd in 4 km Entfernung). > von/nach Karlsruhe: 36 Min. > von/nach Stuttgart: 35 Min. > Messe/Flughafen Stuttgart: 23 Min. > Baden Airpark: 46 Min. > optimal getaktete Buslinie 10 Min. vom und zum Hauptbahnhof
----------------	---

Standortcharakterisierung

Nutzungen	> Verarbeitendes Gewerbe (54 %) > Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz (31 %) > Gesundheits- und Sozialwesen (10%)
Planungsrechtliche Vorgaben	> Gewerbegebiet GE bzw. GEE > Zahl der Vollgeschosse: III > Grundflächenanzahl: 0,8 > Geschossflächenzahl: 2,0 -2,4 > teilweise offene Bauweise > maximale Gebäudehöhen: 16 m
Anzahl der Unternehmen	ca. 50 (Eigene Berechnung aufgrund Methodik des Unternehmensregisters)
Anzahl der Beschäftigten	ca. 3.300 (Eigene Berechnung aufgrund Methodik des Unternehmensregisters)
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	> K-Mail Order GmbH (Versandhaus Klingel) > Doduco GmbH (Scheideanstalt) > Stark Druck GmbH (Druckerei)

Gebietsinfrastruktur	> partiell unzureichende Datennetzinfrastruktur > partiell unzureichende Versorgungsinfrastruktur
Umfeld	> Angrenzend an das Gebiet befinden sich überwiegend Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen. > Im Süden wird das Gebiet durch die Landesstraße 1135 (Wurmbergstraße) begrenzt. > Auf der gegenüberliegenden Seite der Wurmbergerstraße befindet sich die Kaulbachstraße mit weiteren gewerblich tätigen Unternehmen. > Westlich des Gebietes liegt in direkter Nachbarschaft eine Reitanlage. > Südöstlich schließt in geringer Distanz eine Wohnsiedlung an.
Eigentümer	> Stadt Pforzheim Grundstückspreis: 110,- €/m² (vollerschlossen) > privat

Verfügbare städtische Flächen

im Eigentum der Stadt Pforzheim	davon Optionsflächen	kurzfristig verfügbare Flächen
0,3 ha	-	0,3 ha
Grundstücksgrößen min/max	0,3 ha	

Verfügbare private Flächen

verkaufsbereit	nicht verfügbar	
	betriebliche Reserveflächen	Sonstiges
-	8,3 ha	-

Gewerbegebiet Huchenfeld (Standorttyp II)

Stadtteil	Brutto Gesamtgröße	Netto Gesamtgröße	Potenzialflächen
Huchenfeld	13,5 ha (+ 1,8 ha Betriebshof)	13,0 ha (+ 1,8 ha Betriebshof)	0,9 ha



Lage/Anbindung	Das Gewerbegebiet liegt südlich der Pforzheimer Kernstadt und verfügt über einen Autobahnanschluss in ca. 9 km Entfernung (Anschlussstelle Pforzheim West). > von/nach Karlsruhe 39 Min. > von/nach Stuttgart 45 Min. > Messe/Flughafen Stuttgart: 39 Min. > Baden Airpark: 54 Min. > optional getaktete Schnellbuslinie 11 Min. vom und zum Hauptbahnhof
----------------	---

Standortcharakterisierung

Nutzungen	> Verarbeitendes Gewerbe > Handwerksbetriebe
Planungsrechtliche Vorgaben	> Gewerbegebiet GE > Zahl der Vollgeschosse: III > Grundflächenzahl: 0,8 > Geschossflächenzahl: 1,8 > Abweichende Bauweise > max. Gebäudehöhen nicht festgeschrieben > Dachneigung 0-25°
Anzahl der Unternehmen	ca. 45
Anzahl der Beschäftigten	ca. 1.200
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	> Binder tecsys Kontakte GmbH (Elektronik) > Strohheker Kunststoffteile und Metallwaren GmbH

Umfeld	> Das Gewerbegebiet liegt im Ortsteil Huchenfeld ca. 7 km südlich der Kernstadt > Im Osten grenzt Waldfläche an das Gebiet an > Im Süden, Westen und Osten grenzt Mischnutzung an das Gebiet an	
Eigentümer	> Stadt Pforzheim Grundstückspreis: 110,- €/m² (vollerschlossen) > privat	
Verfügbare städtische Flächen		
im Eigentum der Stadt Pforzheim	davon Optionsflächen	kurzfristig verfügbare Flächen
0,9ha	-	0,9 ha
Grundstücksgrößen min/max	0,9 ha	
Verfügbare private Flächen		
verkaufsbereit	nicht verfügbar	
	betriebliche Reserveflächen	Sonstiges
-	1,3 ha	0,4 ha

Gewerbegebiet Büchenbronn (Standorttyp II)

Stadtteil	Brutto Gesamtgröße	Netto Gesamtgröße	Potenzialflächen
Büchenbronn	8,2 ha	7,6 ha	-



Lage/Anbindung	Das Gewerbegebiet liegt südwestlich der Pforzheimer Kernstadt und verfügt über einen Autobahnanschluss an die A 8 (Anschlussstelle Nord) in ca. 7 km Entfernung. > von/nach Karlsruhe 36 Min. > von/nach Stuttgart 42 Min. > Messe/Flughafen Stuttgart: 40 Min. > Baden Airpark: 40 Min. > Gut getaktete Buslinie 15 Min. vom und zum Hauptbahnhof
----------------	--

Standortcharakterisierung

Nutzungen	> Verarbeitendes Gewerbe > teilweise Einzelhandelsnutzung
Anzahl der Unternehmen	ca. 40
Anzahl der Beschäftigten	ca. 630
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	> Carl Benzinger GmbH (Maschinenbau) > Hermann Hauff GmbH & Co. KG (Kunststoff-Spritzguss) > Fritz Stepper GmbH & Co. KG (Präzisionswerkzeugbau)
Umfeld	> Im Norden grenzt eine Waldfläche an das Gebiet > Im Osten wird das Gebiet durch die Pforzheimer Straße begrenzt > Südlich und westlich grenzt Mischnutzung an das Gebiet
Eigentümer	> privat

Gewerbegebiet Eutingen (Standorttyp II)

Stadtteil	Brutto Gesamtgröße	Netto Gesamtgröße	Potenzialflächen
Eutingen	6,3 ha	6,3 ha	unbekannt



Lage/Anbindung	Das Gewerbegebiet liegt im östlichen Teil von Pforzheim und verfügt über einen direkten Autobahnanschluss (Anschlussstelle Pforzheim Ost in ca. 3 km Entfernung). > von/nach Karlsruhe 34 Min. > von/nach Stuttgart 36 Min. > Messe/Flughafen Stuttgart: 30 Min. > Baden Airpark: 47 Min. > Buslinie zum Hauptbahnhof
----------------	---

Standortcharakterisierung

Nutzungen	> überwiegend Verarbeitendes Gewerbe
Anzahl der Unternehmen	ca. 20
Anzahl der Beschäftigten	ca. 360
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	> Arthur Klink GmbH (Räummaschinen und -werkzeuge) > Helmut Klein GmbH (Haustechnik) > NAP automotive Produkte GmbH (Kfz-Technik)
Umfeld	> Das Gewerbegebiet wird südlich von Bahngleisen begrenzt > Das Umliegende Gebiet dient Mischnutzung
Eigentümer	> privat

Gewerbegebiet Würm (Standorttyp II)

Stadtteil	Brutto Gesamtgröße	Netto Gesamtgröße	Potenzialflächen
Würm	1,2 ha	1,2 ha	-



Lage/Anbindung	Das Gewerbegebiet liegt südlich der Pforzheimer Kernstadt. Die Autobahnanschlussstelle Pforzheim Süd ist 14 km vom Gewerbegebiet entfernt. > von/nach Karlsruhe 36 Min. > von/nach Stuttgart 35 Min. > Messe/Flughafen Stuttgart: 35 Min. > Baden Airpark: 52 Min. > Gut getaktete Buslinie 20 Min. vom und zum Hauptbahnhof
----------------	--

Standortcharakterisierung

Nutzungen	> Verarbeitendes Gewerbe > Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz
Anzahl der Unternehmen	ca. 10
Anzahl der Beschäftigten	ca. 30
Standortprägende Betriebe (Auswahl)	> Autohaus Sickau e.K. (Kfz-Handel) > Thomas Riexinger (Handwerk)
Umfeld	> Im Osten begrenzt Waldfläche das Gebiet > umliegendes Gebiet dient Mischnutzung
Eigentümer	> privat

Wirtschaft und Stadtmarketing
Pforzheim (WSP)

Lindenstraße 2
75175 Pforzheim

Tel. 07231 39-1857
Fax 07231 39-2595

info@ws-pforzheim.de
www.ws-pforzheim.de

