WSP Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim

Gewerbeflächen- und Ansiedlungs-konzept der Stadt Pforzheim

Impressum

Bildnachweise
Abb. Titel/Umschlag: Vermessungs- und Liegenschaftsamt Pforzheim, 01/2022

Herausgeber
Eigenbetrieb Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP)
Lindenstraße 2
75175 Pforzheim

T: 07231 39-1856
F: 07231 39-2595

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

Konzeption und Redaktion
Oliver Reitz (Betriebsleiter WSP)
Melanie Schweizer (Wirtschaftsförderung)
Markus Epple (Geschäftsbereichsleiter Wirtschaftsförderung)

Mitwirkung und Unterstützung
Armin Aydt (Amt für Umweltschutz, Amtsleiter)
Rainer Effenberger (Grünflächen- und Tiefbauamt)
Marc-Tell Feltl (Dezernat II, Baureferent)
Sonja Huber (Planungsamt)
Friederike Kafka (Vermessungs- und Liegenschaftsamt)
Dr. Walter Meerwarth (Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim)
Joachim Müller (Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Amtsleiter)
Joy Pfältzer (Wirtschaftsförderung)
Günter Strobel (Planungsamt)
Jürgen Zimmermann (Vermessungs- und Liegenschaftsamt)

Finalisierte Fassung Oktober 2021
Verabschiedet durch den Gemeinderat am 21.12.2021 als informelles Planungsinstrument

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhaltsverzeichnis

1 AUSGANGSLAGE 4
1.1 Vorbemerkung 4
1.2 Aufgabenstellung 4
1.3 Wesentliche Ergebnisse des bereits vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes und abschätzbare Bedarfe 5
2 WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE BEDINGUNGEN UND EINFLUSSFAKTOREN FÜR GEWERBLICHE ANSIEDLUNGEN IN PFORZHEIM 11
2.1 Arbeitsmarkt 11
2.2 Bildungs- und Qualifizierungsangebote mit Relevanz für die Pforzheimer Wirtschaft 13
2.3 Branchen- und Unternehmensstruktur 13
2.4 Zwischenfazit 13
3 STRUKTUR DER PFORZHEIMER GEWERBEGEBIETE 15
3.1 Bestehende Gewerbegebiete 18
3.1.1 Altgefäll 18
3.1.2 Brötzinger Tal 20
3.1.3 Hohenäcker 22
3.1.4 Wilferdinger Höhe 24
3.1.5 Buchbusch 26
3.1.6 Zusammenfassung 28
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und Entwicklungsmöglichkeiten 30
3.3 Konzeptionelle Schwerpunktfestlegung der Gewerbegebiete 30
3.3.1 Gewerbegebiete der Kategorie A 30
3.3.2 Gewerbegebiete der Kategorie B 31
3.3.3 Gewerbegebiete der Kategorie C 32
3.3.4 Gewerbegebiete der Kategorie D 32
3.3.5 Überleitung der Standortkategorien in die Gewerbeentwicklung 33
3.3.6 Übersicht der Kategorien in Pforzheim 34
4 LEITMOTIVE BEI AN- UND UMSIEDLUNGSÜBERLEGUNGEN 35
5 VORGEHEN BEI DER ANSIEDLUNG VON UNTERNEHMEN UND STANDORTMARKETING 39
5.1 Unternehmer-Service 39
5.2 Marketing, Akquisition und Vertrieb 40
5.3 Interkommunale Zusammenarbeit 42

6 KRITERIEN BEI DER AUSWAHL VON ANZUSIEDELNDEN BZW. ANSIEDLUNGSRELEVANTEN UNTERNEHMEN 43
6.1 Ökonomische Aspekte 43
6.2 Verträglichkeit und Nachhaltigkeit unter ökologischen Gesichtspunkten 44
6.3 Architektur etc., Diversifizierung, Imagebildung, Alleinstellungsmerkmale etc. 46
6.4 Kriterien der standardisierten Bewertungsmatrix 47
7 KONZEPTION FÜR GEWERBEFLÄCHEN IN PFORZHEIM UND DEREN EIGNUNG FÜR UNTERSCHIEDLICHE BRANCHEN BZW. BETRIEBE 50
7.1 Abgeleitete Zielräume für an- und umsiedlungswillige Unternehmen 50
7.2 Entwicklungsflächen und -potenziale 51
7.2.1 Nachverdichtung und ressourcenschonender Neubau 51
7.2.2 Innenentwicklung 52
7.2.3 PF8 53
7.2.4 PF-Süd (Ochsenwäldle) 55
8 KURZES GLOSSAR 58

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Aufgabenstellung und Prozess 5
Abbildung 2: Abbildungen GIFPRO-Modell und Trendfortschreibung 6
Abbildung 3: Akute Nachfrage (Momentaufnahme 01/2021) 7
Abbildung 4: Aktuelle Nachfrage nach Branchen (mittelfristig) 8
Abbildung 5: Anfragen (von außerhalb) und Bedarfsmeldungen (aus Pforzheim) in Bezug auf die Prognosemodelle 9
Abbildung 6: Verfügbare Gewerbefläche 10
Abbildung 7: Bestehende Gewerbegebiete in der Stadt Pforzheim 11
Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 12
Abbildung 9: Gewerbegebiete und Störfallbetriebe 16
Abbildung 10:Kartographischer Auszug aus Gewerbekataster 17
Abbildung 11: Verteilung der Betriebe nach Branchen 18
Abbildung 12: Altgefäll – Flächeninanspruchnahme nach Branchenzugehörigkeit (in%) 19
Abbildung 13: Karte – Verteilung der Betriebe nach Branchen 20
Abbildung 14: Brötzinger Tal – Flächeninanspruchnahme nach Branchenzugehörigkeit (in %) 21
Abbildung 15: Karte – Verteilung der Betriebe nach Branchen 22
Abbildung 16: Hohenäcker – Flächeninanspruchnahme nach Branchenzugehörigkeit (in %) 23
Abbildung 17: Karte – Verteilung der Betriebe nach Branchen 24
Abbildung 18: Wilferdinger Höhe – Flächeninanspruchnahme nach Branchenzugehörigkeit (in %) 25
Abbildung 19: Karte – Verteilung der Betriebe nach Branchen 26
Abbildung 20: Buchbusch Flächeninanspruchnahme nach Branchenzugehörigkeit (in %) 27
Abbildung 21: Aktuelle Nutzungsstrukturen in den Gewerbegebieten (Kernstadt) 28
Abbildung 22: Aktuelle Nutzungsstrukturen in den Gewerbegebieten (Gesamtstadt) 29
Abbildung 23 Ablaufschema zur Verknüpfung der Standortdaten mit den Gewerbekategorien 33
Abbildung 24 Bestandsstrukturen nach Kategorien (Kernstadt) 34
Abbildung 25: Schematische Verknüpfung der Eckpunkte des Konzeptes 38
Abbildung 26: Ablauf bei Inanspruchnahme des Unternehmerservice 40
Abbildung 27 Entwurf Branding des Gewerbegebietes 41
Abbildung 28: Abbildungen zu Einbettung der Nachhaltigkeitsfaktoren 44
Abbildung 29: Erreichbare Punktzahlen und Gewichtung 49
Abbildung 30: Zielstrukturen in den Gewerbegebieten (Kernstadt) 50
Abbildung 31: Entwurf Bebauungsplan Südlich des Hohbergs 53
Abbildung 32: Mögliche Flächennutzung nach Kategorien 54

1 Ausgangslage

1.1 Vorbemerkung

Als Oberzentrum nimmt die Stadt Pforzheim eine wichtige Versorgungsfunktion für die Region Nordschwarzwald ein. Sowohl bei Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe in Industrie und Handwerk als auch bei Flächen für Dienstleistungsbetriebe kommt der Stadt Pforzheim gemäß dem Regionalplan 2015 für die Region Nordschwarzwald eine Schwerpunktfunktion innerhalb der Region zu. Um dieser regionalen Aufgabe und Verantwortung als wirtschaftlicher Motor dauerhaft und somit auch längerfristig gerecht zu werden, bedarf es eines ausreichenden und bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebots am Standort Pforzheim. Somit ist die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in qualitativer und quantitativer Hinsicht unabdingbare Voraussetzung für eine positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Pforzheim. Die Pforzheimer Unternehmen sind auf gute Standortbedingungen angewiesen, wenn sie sich im überregionalen und zunehmend globalen Wettbewerb behaupten wollen. Gleiches gilt für die Stadt Pforzheim, die auf eine funktionierende und leistungsfähige Wirtschaft angewiesen ist, um sowohl Steuereinnahmen als auch ein vor Ort verfügbares Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu sichern.

Wirtschaftliches Wachstum und Beschäftigtenzuwachs sind fast immer 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. Die Sicherstellung der gewerblichen Entwicklung im Raum Pforzheim ist eine ganz wesentliche Aufgabe der Wirtschaftsförderung der Stadt Pforzheim.

Mit dem vorliegenden Konzept möchte der Eigenbetrieb Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP) Wege aufzeigen, um bei der Ausweisung von Flächen sowie bei der Auswahl der auf diesen Flächen anzusiedelnden Betriebe die richtigen Entscheidungen zu treffen.

1.2 Aufgabenstellung

Die Erarbeitung der Gewerbeflächenkonzeption für Pforzheim erfolgte in zwei Bearbeitungsphasen und wurde im Jahr 2014 mit einem umfassenden Grundlagenbericht erstmals vorgestellt und politisch beschlossen. In den Jahren 2018 sowie 2020 erfolgte eine inhaltliche Fortschreibung der Bedarfsprognose. Im Rahmen der Erarbeitung standen zunächst umfangreiche Begehungen der Gebiete und Analysen der räumlichen und regional- bzw. stadtökonomischen Situation und Entwicklung im Vordergrund. In diesem Kontext erfolgte eine Abschätzung der wirtschaftlichen Trends und des künftigen Flächenbedarfs mit dem Prognosehorizont 2030. Für die Flächenbedarfsprognose wurde die bundesweit weit verbreitete und anerkannte GIF-Pro-Methode angewandt und mit aktuellen Befragungs- und Analyseergebnissen aus der lokalen Wirtschaft abgeglichen.

Die Bandbreite der betrachteten Arbeitsstättengebiete ist relativ groß. Sie reicht von kleinen, eingestreuten Standorten (Stichwort Hinterhofwerkstatt) mit nur wenigen Betrieben bis zu großen, in sich geschlossenen Gewerbearealen. In den meisten Gewerbegebieten wird bereits heute eine relativ hohe bauliche Dichte erreicht, was auf die Knappheit von Flächen und das hohe Preisniveau hinweist. Eine weitere Besonderheit ist, dass sich die

großen produzierenden Unternehmen um eine räumliche Expansion auch der Fertigungsbereiche bemühen und somit erfreulicherweise entsprechende betriebliche Erweiterungen vor Ort am Standort Pforzheim beabsichtigen.

Aufbauend auf den Analysen erfolgte in der zweiten Phase die Erarbeitung des Konzepts. Ausgehend von der Definition der wesentlichen Handlungsfelder und Ziele wurden strategische Ansätze und Leitprojekte erarbeitet und das Konzept verdichtet. Zentrales Ziel ist die effektive und zukunftsfähige Nutzung der Flächen sowie die nachhaltige Weiterentwicklung der bestehenden und neuen Gebiete. Un- und untergenutzte Flächen sind zu aktivieren. Für einzelne Zielgruppen ist das Flächenangebot zu erhöhen. Ausgangsbasis ist ein zweigleisiges System aus einer Innenentwicklung und einer damit einhergehenden Weiterentwicklung der Bestandsgebiete sowie der Neuausweisung von neuen Gewerbeflächen.

Abbildung 1 Aufgabenstellung und Prozess

1.3 Wesentliche Ergebnisse des bereits vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes und abschätzbare Bedarfe

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

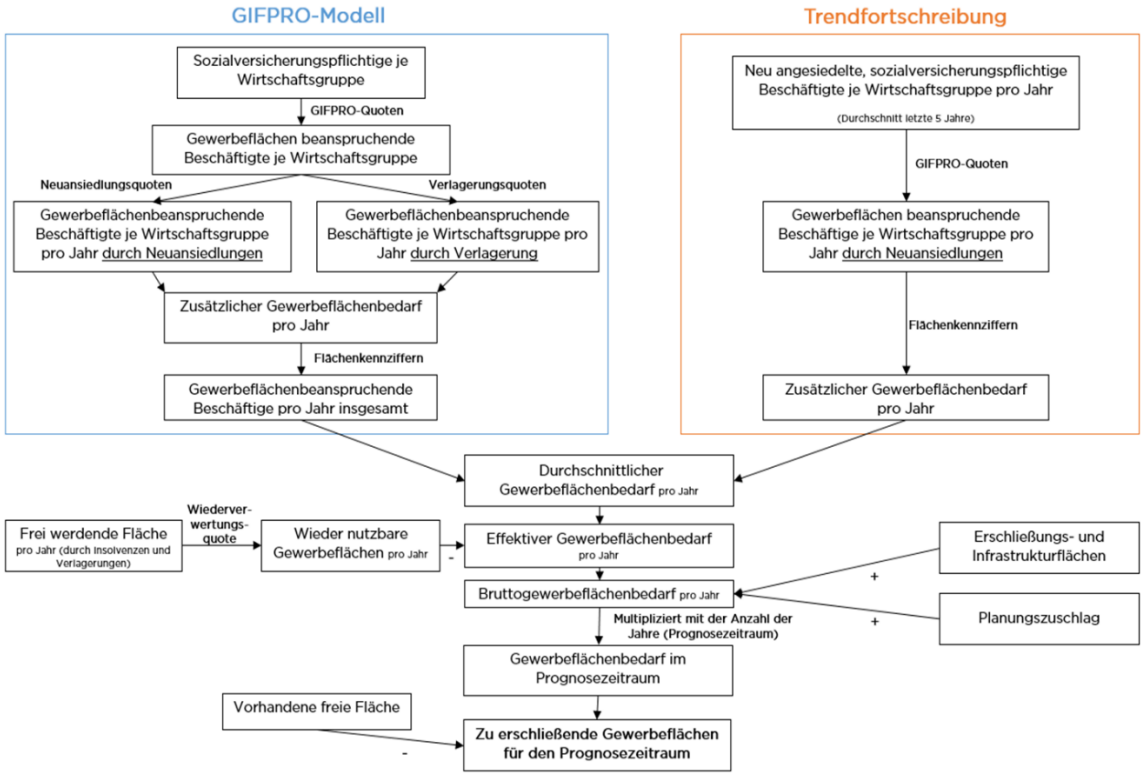
Die vorliegende Modellberechnung beruht auf der Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Verbindung mit dem Pforzheimer Unternehmensregister. Der Vorteil ist, dass eine Gewerbeflächenplanung ohne große weitere Datenerhebungen möglich ist, jedoch fließen andere wichtige Parameter nicht in die Berechnung ein. Insbesondere qualita-

tive 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 Beschäftigtem 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. Damit 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 wiederrum die Daten aus dem Pforzheimer Unternehmensregister. Korrigiert bzw. verifiziert werden diese Zahlen durch den Korrekturfaktor der Abwanderungen bzw. Insolvenzen und den dort verorteten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Nachstehende Abbildung zeigt eine grafische Übersicht der Berechnungsmethodik.

Abbildung 2: Abbildungen GIFPRO-Modell und Trendfortschreibung



QUELLE: WSP 2017/2019/2021

Gegenüber Berechnungen in anderen Städten berücksichtigt die Methodik in Pforzheim drei verschiedene Ansätze der Bedarfsermittlung und gilt daher mittlerweile bundesweit als Prognose mit größter Realitätsnähe.

Es ergibt sich je nach Berechnungsmodell für die GIFPRO-Methode ein Flächenbedarf von 5,69 Hektar pro Jahr, in der Trendfortschreibung von 8,68 Hektar jährlich, beim Durchschnitt beider Methoden ein zusätzlicher Flächenbedarf von 7,18 Hektar pro Jahr sowie bei der Fortschreibung des mittleren jährlichen Verkaufswertes ein Jahresbedarf von 7,3 Hektar. Die Abbildungen 17 und 18 legen somit die prognostizierten Entwicklungsbedarfe für die nächsten Jahre und Jahrzehnte am Standort Pforzheim dar.

Trotz der Corona-Krise ist die Nachfrage seitens ansässiger sowie ansiedlungswilliger Unternehmen nach Pforzheimer Gewerbeflächen ungebrochen hoch, was sich aus den laufenden diesbezüglichen Gesprächen und Abfragen seitens des WSP ergibt.

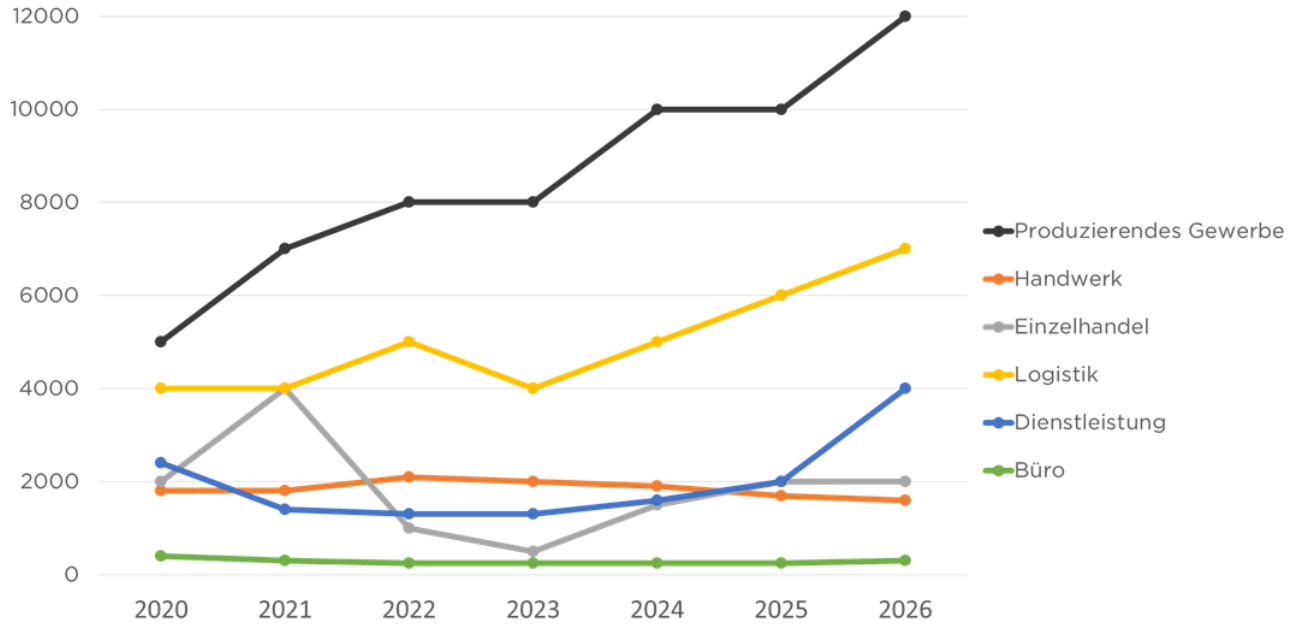
Nachfolgende Abbildung stellt den prognostizierten Gewerbeflächenbedarf dem aktuellen Flächenbedarf von Pforzheimer Bestandsunternehmen gegenüber. Es wird ersichtlich, dass die Flächennachfrage seitens der Unternehmen den nach der GIFPRO-Methode ermittelten Bedarf bereits im Jahr 2020 überstiegen hat, Ansiedlungsbedarfe aus der Region sind hierbei noch nicht inbegriffen. Die Flächenbedarfe resultieren größtenteils aus dem produzierenden Gewerbe sowie aus dem Handwerk; beide Branchen weisen insgesamt einen Bedarf von aktuell 7,4 Hektar auf. Weitere Flächenanfragen stammen aus den Branchen des Einzelhandels, der Logistik und dem Dienstleistungssektor und ergeben in Summe 6,2 Hektar. Die Nachfrage nach Büroflächen umfasst aktuell 0,2 Hektar. Es wird ersichtlich, dass die Stadt Pforzheim langfristig neue und zukunftsfähige Gewerbeflächen ausweisen muss, um den Flächenbedarf von Bestandsunternehmen sowie ansiedlungswilligen Unternehmen bedienen zu können, wodurch wiederum Abwanderungen von bereits in Pforzheim ansässigen Betrieben mit Erweiterungsabsichten verhindert werden können.

Abbildung 3: Akute Nachfrage (Momentaufnahme 10/2021)

Branche	Anfragen in qm	in Planung bzw. Umsetzung in qm
Produzierendes Gewerbe	rd. 85.000	rd. 12.500
Handwerk	rd. 12.900	rd. 2.800
Einzelhandel	rd. 7.000	rd. 2.300
Logistik	rd. 58.000	aktuell keine
Dienstleistung	rd. 9.200	rd. 1.400
Büro	rd. 1.700	rd. 600

DATENGRUNDLAGE: BESTEHENDE ANFRAGEN VON UNTERNEHMEN AUS PFORZHEIM UND ANSIEDLUNGSWILLIGEN UNTERNEHMEN VON AUßERHALB MIT STAND 25.10.2021

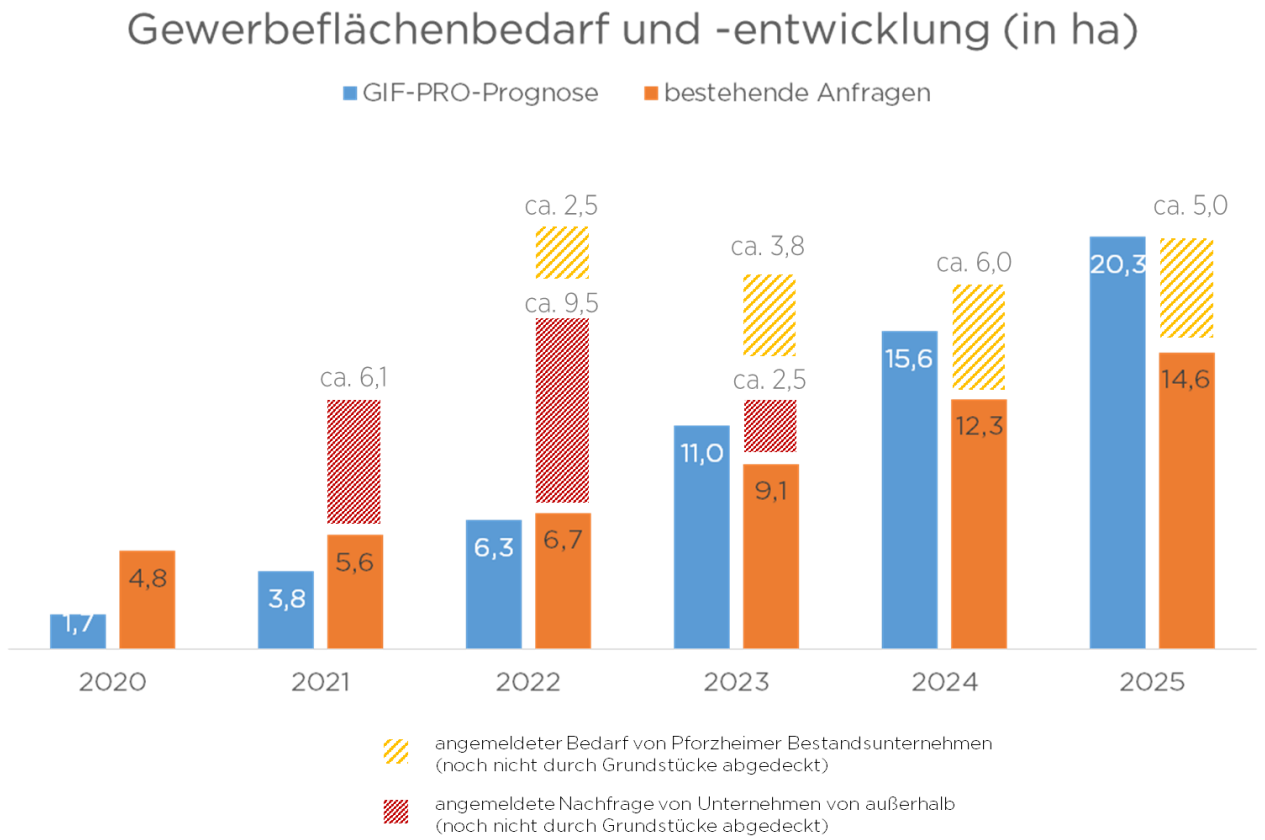
Abbildung 4: Aktuelle Nachfrage nach Branchen (mittelfristig)



DATENGRUNDLAGE: BESTEHENDE ANFRAGEN VON UNTERNEHMEN AUS PFORZHEIM UND ANSIEDLUNGSWILLIGEN UNTERNEHMEN VON AUßERHALB MIT STAND 31.12.2020

Die Abbildungen zeigen eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Pforzheim. Traditionell liegt die Nachfrage von Seiten des produzierenden Gewerbes vorne. Dabei stellen die aufgezeigten Anfragen nur den Stand zum 30.06.2021 dar.

Abbildung 5: Anfragen (von außerhalb) und Bedarfsmeldungen (aus Pforzheim) in Bezug auf die Prognosemodelle



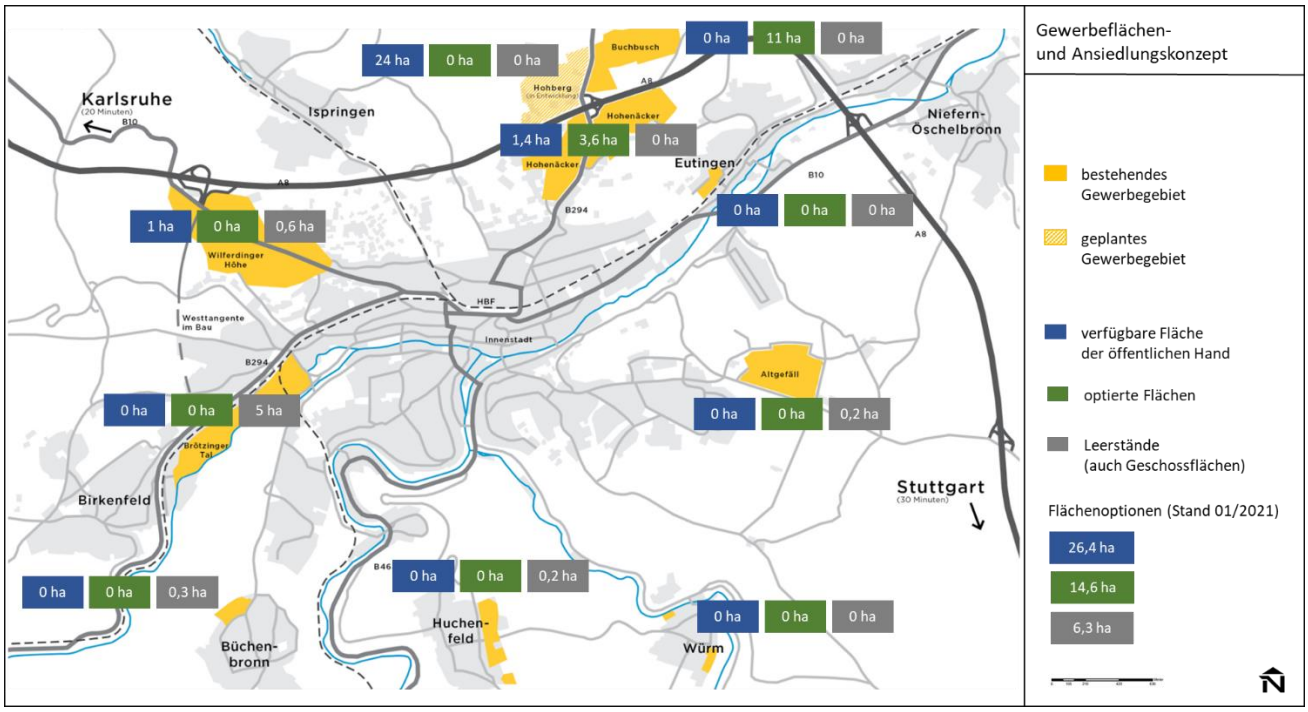
DATENGRUNDLAGE: BESTEHENDE ANFRAGEN VON UNTERNEHMEN AUS PFORZHEIM UND ANSIEDLUNGSWILLIGEN UNTERNEHMEN VON AUßERHALB MIT DEN STAND 30.06.2021

Die in der obigen Abbildung dargestellten Zahlen sind die tatsächlich anstehenden und damit validen Flächenanfragen an den Standort Pforzheim.

Betrachtet man den Zusammenhang zwischen dem gewählten Prognoseverfahren sowie den tatsächlichen Anfragen von Pforzheimer Unternehmen und Unternehmen von außerhalb der Stadt, so zeigt sich ein deutlicher Mehrbedarf im Verhältnis zur tatsächlich verwirklichbaren bzw. vorhandenen Fläche. Dieses Phänomen ist nicht nur für Pforzheim typisch, sondern zeigt sich in dieser Ausprägung in der gesamten Bundesrepublik. Ein möglicher Erklärungsansatz liegt in den anstehenden Transformationsprozessen und in der Triebfeder IoT (Internet of things) sowie in den Entwicklungen im Zusammenhang mit „Industrie 4.0“. Gerade die damit verbundenen disruptiven Prozesse sind oftmals in und an bestehenden Gewerbestandorten mit den dort über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen nur schwer bis gar nicht abzubilden.

Erfahrungen anderer Wirtschaftsstandorte zeigen auch, dass eine Nachverdichtung und Neunutzung bzw. Neuausrichtung von „alten“ Gewerbegebieten nur dann erfolgen konnte, wenn neue Flächen vorgehalten wurden. So konnten und können Umzugs- und Entwicklungsketten gezielt gesteuert werden.

Abbildung 6: Verfügbare Gewerbefläche



STAND 25.05.2021 (WSP UND VLA); KARTENGRUNDLAGEN/GIS-UNTERSTÜTZUNG VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

Die zukünftig absehbar verfügbare Fläche in Hand der Stadt Pforzheim (blau) konzentriert sich auf das derzeit in Umsetzung befindliche Gewerbegebiet „Südlich des Hohberg“. Die noch letzten optierten Flächen (grün) befinden sich ebenfalls in den Gewerbestandorten um den Autobahnanschluss PF-Nord.

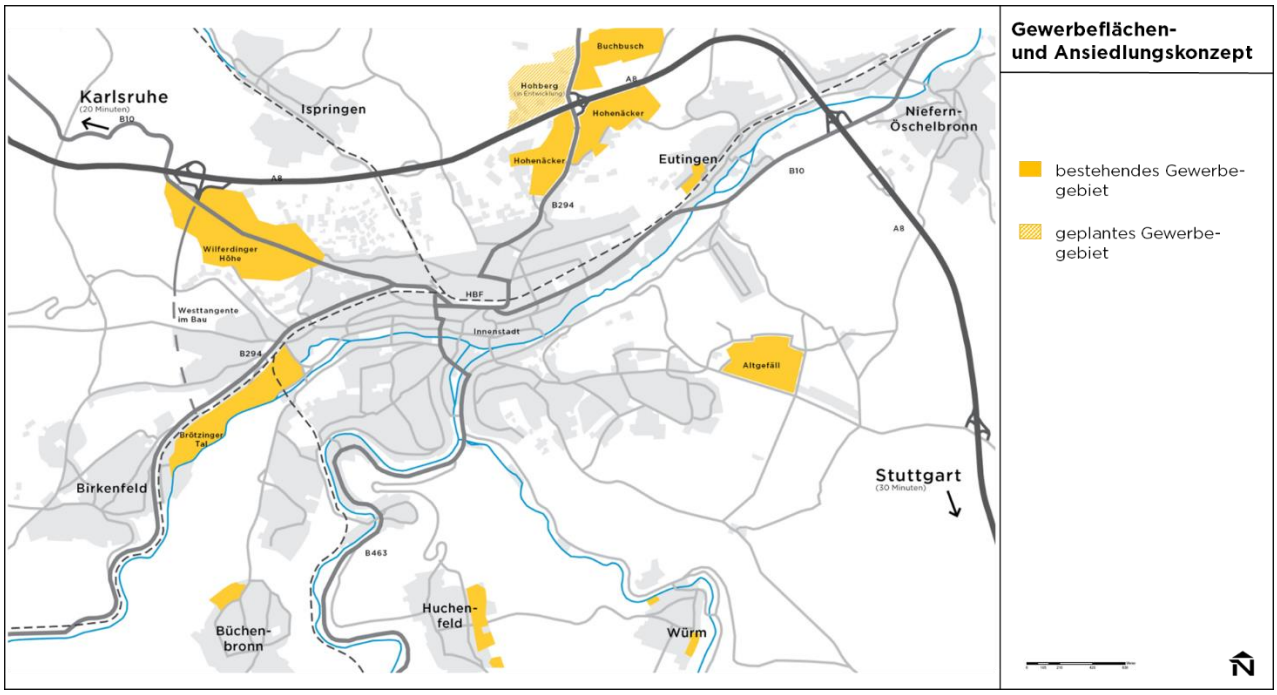
Leerstände finden sich überwiegend im Bereich Brötzinger Tal und einige wenige auf der Wilferdinger Höhe. Hier kann die Wirtschaftsförderung allerdings nur als Mittler auftreten und den jeweiligen Immobilienbesitzern mögliche Nutzer andienen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass es bei einem nicht unerheblichen Flächenbedarf von mindestens 85ha (mit Berücksichtigung des Gewerbegebietes Südlich des Hohbergs) bis 2035 bleiben wird. Im Zuge von theoretischen Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bestehenden Gewerbearealen sind maximal fünf bis acht Hektar zu erreichen.

2 Wirtschaftsstrukturelle Bedingungen und Einflussfaktoren für gewerbliche Ansiedlungen in Pforzheim

Mit einer großen Zahl leistungsstarker und insbesondere mittelständischer Betrieb sowie einer Branchenstruktur, die sich in den letzten drei Jahrzehnten deutlich diversifizierte, verfügt Pforzheim über die höchste Industriedichte des Landes Baden-Württemberg, wobei diese Bezeichnung etwas irreführend ist, da im planungsrechtlichen Sinne nur noch eine kleine, tatsächlich existierende und verfügbare Industriefläche (GI)besteht Der Wirtschaftsstandort profitiert zudem von der zentralen Lage zwischen der Metropolregion Stuttgart und der Technologieregion Karlsruhe, der hohen Lagegunst an der Autobahn A8 mit vier unmittelbar im Stadtgebiet liegenden Anschlussstellen sowie einer guten Anbindung an das Schienennetz.

Abbildung 7: Bestehende Gewerbegebiete in der Stadt Pforzheim



STAND 10/2021; KARTENGRUNDLAGEN/GIS-UNTERSTÜTZUNG VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

Die (Kurz-)Analyse der Wirtschaftsstruktur der Stadt Pforzheim bildete bereits bei der Erstellung des Gewerbeflächenkonzeptes im Jahr 2014 die Basis für die weitere städtische Gewerbeflächenkonzeption.

2.1 Arbeitsmarkt

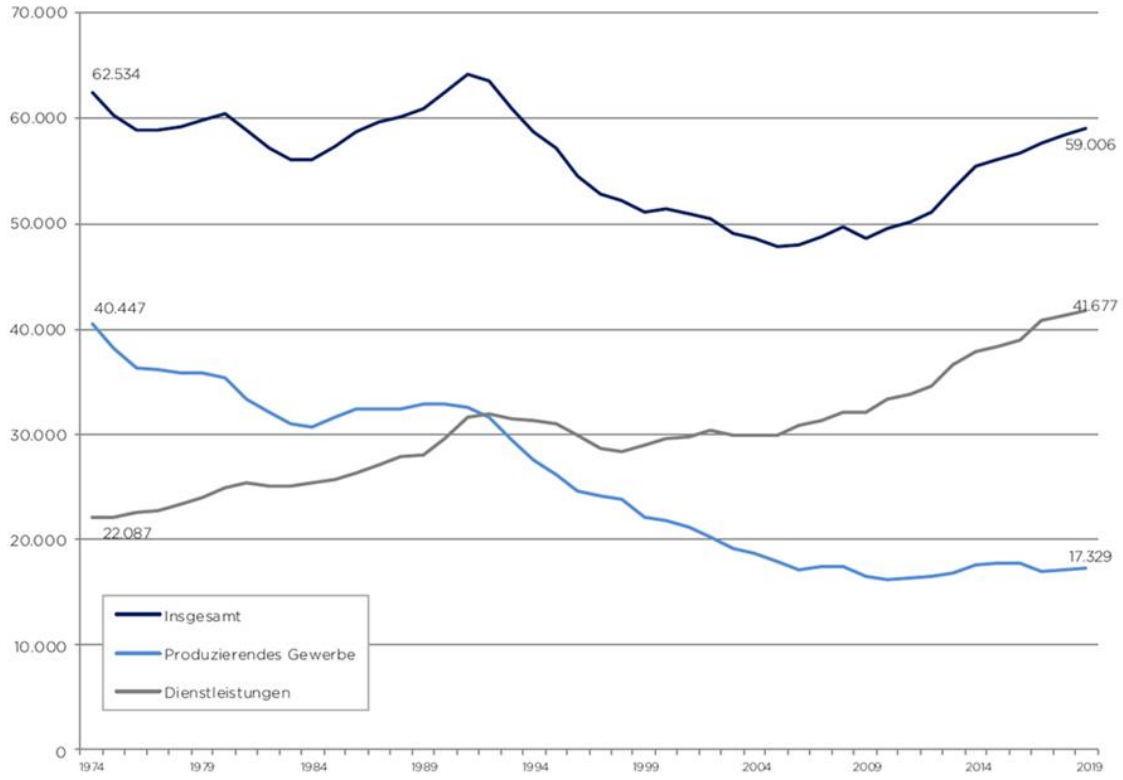
Auch Pforzheim war und ist im Zuge der zunehmenden Tertiärisierung deutlichen Veränderungen ausgesetzt. Obwohl die Stadt noch heute einen selbst für Baden-Württemberg überdurchschnittlich hohen Anteil an Unternehmen bzw. Beschäftigten des Produzieren-

den Gewerbes aufweist, hat in den letzten Jahren auch in Pforzheim eine schrittweise Verringerung des Anteils der Beschäftigten des Produzierenden Gewerbes stattgefunden (vgl. Abbildung).

Der Höchststand an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurde im Jahr 1991 mit 64.125 Personen registriert. Mit 47.880 war die Zahl im Jahr 2005 am niedrigsten. Derzeit liegt die Zahl (Stand 2019) bei 59.006. Im Jahr 1974 konnten ca. 65 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dem Produzierenden Gewerbe zugeordnet werden, die verbleibenden 35 Prozent dem Dienstleistungssektor. Fast ein halbes Jahrhundert später ist der Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe kontinuierlich gesunken, sodass eine gegenläufige Entwicklung des prozentualen Verhältnisses entstanden ist. Von 1994 bis 2012 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten des Produzierenden Gewerbes um rund 45 Prozent ab und hat sich damit fast halbiert. Im Jahr 2019 konnten fast 71 Prozent aus dem Dienstleistungssektor ermittelt werden, 20 Prozent aus dem Produzierenden Gewerbe.

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. Der noch relativ hohe Anteil, den das Produzierende Gewerbe in Pforzheim im Landesvergleich einnimmt, ist ein spezifisches Merkmal des Wirtschaftsstandortes Pforzheim und u. a. zurückzuführen auf die in früheren Jahrzehnten hohe Bedeutung der arbeitsplatzintensiven Fertigungsbetriebe in der Schmuck- und Uhrenbranche.

Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten



DATENGRUNDLAGE: STATISTIKSTELLE STADT PFORZHEIM 01/2021

2.2 Bildungs- und Qualifizierungsangebote mit Relevanz für die Pforzheimer Wirtschaft

Die Hochschule Pforzheim mit ihren drei Fakultäten Technik, Wirtschaft und Recht sowie Gestaltung ist eine der größten des Landes (fast 6.000 Studierende) und genießt einen ausgezeichneten Ruf. Besonders die Fakultät für Gestaltung „DESIGN PF“ (u. a. Schmuck, Industrie- oder Kommunikationsdesign) basiert auf einem der ältesten und traditionsreichsten Lehrangebote und verfügt mit den Studiengängen Transportation Design und Modedesign über ein internationales Renommee. Zusammen mit der Goldschmiedeschule mit Uhrmacherschule, einer europaweit einzigartigen Institution, bildet die Fakultät für Gestaltung eine wichtige Grundlage für die Kreativwirtschaft in Pforzheim. Die Hochschule Pforzheim liegt am Rande der Südoststadt (Tiefenbronner Straße), das Campusleben findet hier statt. Mit dem Hauptsitz der Fakultät für Gestaltung und der Bibliothek zum Bereich Kunst und Design befinden sich lediglich einige Außenstellen, Büros, Labore und Werkstätten in der Innenstadt. Eine räumliche Vernetzung mit der Innenstadt besteht aktuell nur rudimentär. Als Hidden Champion ist der Hochschulstandort des Studiengangs „Transportation Design“ mit seiner Lage an der Eutinger Straße im Osten der Stadt räumlich nicht wahrnehmbar. Der Hauptcampus ist hingegen räumlich eng verknüpft mit dem “Zentrum für Präzisionstechnik (ZPT)“, welches sowohl für den Technologietransfer als auch für Gründungsvorhaben im Hochschulumfeld eine wichtige Aufgabe übernimmt.

Auch über weitere Kooperationen sind Wirtschaft und Hochschule miteinander vernetzt. Dazu tragen auch das EMMA (Gründer- und Impulszentrum für die Kreativwirtschaft) und das INNOTEC (Gründer- und Technologiezentrum für IT+Medien) bei.

2.3 Branchen- und Unternehmensstruktur

Pforzheim verfügt über ein sehr spezifisches Branchenprofil, welches zum einen aus Traditionsbranchen, die sich über Jahrhunderte hinweg entwickelten, besteht, sowie andererseits aus Zukunftsbranchen, die als Nukleus für Innovation und Wachstum betrachtet werden können:

Schmuck und Uhren, die metallverarbeitende Präzisionstechnik, die Kreativwirtschaft, der Distanzhandel sowie die Branche Medien und IT - diese fünf standortspezifischen Kompetenzbrachen wurden gemeinsam mit den Vertretern der Wirtschaft im Masterplan manifestiert, dienen als Richtschnur für das wirtschaftliche Entwicklungsprofil Pforzheims und stehen somit im Fokus des wirtschaftlichen Handelns und der wirtschaftspolitischen Entwicklungsstrategie.

2.4 Zwischenfazit

CONCLUSIO

Die gewerblich-industrielle Wirtschaft der Stadt Pforzheim ist geprägt von produzierenden und (weiter-)verarbeitenden Betriebe aus dem Metallgewerbe einschließlich der Medizintechnik, gefolgt von Betrieben der Logistik und des Versandhandel sowie Dienstleistern des IT und Medienbereichs und der Kreativwirtschaft.

Vor allem die erstgenannten Betriebe benötigen für ihre gewerbliche Tätigkeit ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen um im (inter-)nationalen Wettbewerb bestehen zu

können, aber auch um die aktuell prägenden Transformationsprozesse zukunftsfähig abbilden zu können.

Durch diese Vorprägung des Standortes Pforzheim ergibt sich automatisch eine natürliche Clusterung und Aufgabenteilung zwischen Gewerbe- und Industriegebieten für die produzierenden und verarbeitenden Betriebe sowie Logistik und Versandhandel und Gebieten für Dienstleistung, Handel und Kreativwirtschaft.

Diese grundsätzliche Ausrichtung ist in der Vergangenheit durch zahlreiche Nachfolgenutzungen in Gewerbebrachen immer wieder aufgeweicht worden. Daher sind konzeptionelle Prozesse zur Neuordnung und Restrukturierung der bestehenden Gewerbegebiete zu starten.

Das vorliegende Konzept wird als informelles Planungsinstrument der Stadt Pforzheim einen Beitrag dazu leisten.

Ablauf und Etablierung des Konzepts

Das Gewerbeflächen- und Ansiedlungskonzept ist als strukturierter Prozess zu verstehen, der immer wieder aufs Neue in seiner Ausrichtung und Zielsetzung auf Nachhaltigkeit und Sinnhaftigkeit zu überprüfen ist. Grundlage für dieses Monitoring bildet das Gewerbekataster, das Leerstandsmonitoring und die Verfügbarkeitsplanung von Flächen.

3 Struktur der Pforzheimer Gewerbegebiete

Die bereits bestehenden Pforzheimer Gewerbegebiete umfassen insgesamt eine Bruttofläche von ca. 390 ha, in welcher Erschließungs- und Verkehrsflächen sowie Ausgleichs- und Retentionsflächen inbegriffen sind. Pforzheim besitzt in der Kernstadt fünf Gewerbegebiete, die sich aus dem „Altgefäll“, dem „Brötzinger Tal“, „Hohenäcker/Obsthof“, der „Wilferdinger Höhe“ und „Buchbusch“ ergeben. Diese Gebiete haben aufgrund ihrer überwiegend sehr guten überregionalen Verkehrsanbindung, ihrer Großflächigkeit (zwischen 50 und 110 ha) und ihrer marktgerechten Parzellierung eine große Bedeutung für die Gesamtstadt Pforzheim. Hier hat eine Vielzahl der größten Pforzheimer Unternehmen ihren Standort. Umsiedlungen und Neuansiedlungen 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 Jahren zum Stadtgebiet Pforzheim gehören.

Die ersten Pforzheimer Gewerbegebiete entstanden bereits 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 aufgegeben werden mussten bzw. konnten. Nach und nach wurden weitere Gewerbegebiete am Stadtrand ausgewiesen, die der Unterbringung von Betrieben mit hohem Flächenbedarf bzw. 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 und ihrer Struktur variieren die Gebiete aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte sehr stark. Diese heterogenen Strukturen resultieren unter anderem auch aus den verschiedenen zulässigen Nutzungen der Gebiete, die überwiegend aus GE-Flächen nach § 8 BauNVO (vorwiegend Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben), in kleinerem Umfang auch aus Industrieflächen nach § 9 BauNVO (GI) (besondere Eignung auch für „wesentlich störende Betriebe“) bestehen. Zudem sind in einigen Gewerbegebieten, insbesondere in Nachbarschaft zu Wohngebieten, Flächen mit eingeschränkter Nutzung (GEe) ausgewiesen. Mischgebiete werden in dieser Ausarbeitung aufgrund ihrer nachrangigen Bedeutung für die Ansiedlung von Gewerbe sowie ihrer Kleinteiligkeit ausgeklammert.

Abbildung 9: Gewerbegebiete und Störfallbetriebe

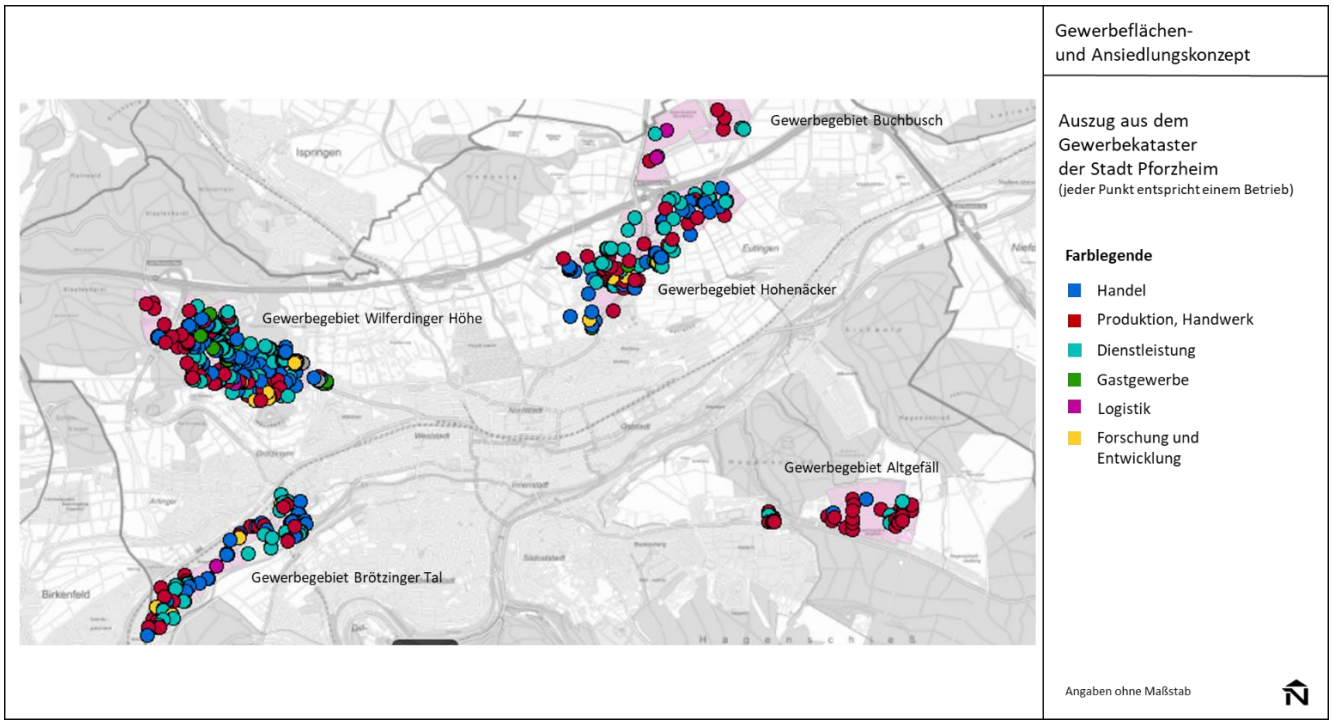
DATENGRUNDLAGE: AMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND WSP 10/2021; KARTENGRUNDLAGEN/GIS-UNTERSTÜTZUNG VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

Exkurs: Im Jahr 1982 erließ die EU die Richtlinie 82/501/EWG über die Gefahren schwerer Unfälle bei bestimmten Industrietätigkeiten (Seveso-I-Richtlinie). Seit Mitte 2015 ist die dritte Fassung in Kraft (Seveso-III-Richtlinie). Die Richtlinien entstanden unter dem Eindruck schwerer Industrieunglücke wie in Seveso (Italien) oder Bhopal (Indien). Ziel ist die Vermeidung derartiger Unfälle mit Schäden größeren Ausmaßes, etwa als Folge eines Brands. Die Umsetzung in deutsches Recht erfolgt i. W. über die 12. BImSchV, die für zahlreiche gefährliche Stoffe Schwellenwerte festlegt, ab denen besondere Auflagen für die entsprechenden Anlagen gelten. Dies betrifft vorrangig Gase, brennbare Flüssigkeiten, Explosionsstoffe oder sonstige gefährliche Stoffe. Anlagen, in denen derartige Stoffe in großen Mengen verarbeitet oder gelagert werden, fallen unter die genannte Verordnung. Dies sind z. B. typischerweise große Tanklager, Kraftwerke und z. T. auch Produktionsbetriebe. Eine Besonderheit in diesem Kontext ist, dass der städtebaulichen Planung – und nicht nur der Genehmigungsbehörde – eine wesentliche Rolle zukommt und dass der Kreis der schutzbedürftigen Einrichtungen sehr weit gefasst ist. Neben Wohnen, Schulen und vergleichbaren Einrichtungen gelten auch andere Bereiche mit hoher Besucherfrequenz als schutzbedürftig wie z. B. größere Einzelhandelseinrichtungen. In der Konsequenz bedeutet dies, dass die Neuerrichtung entsprechender Anlagen – etwa bei der Neuansiedlung – sehr schwierig ist und dass im Umfeld bestehender Anlagen deutliche Restriktionen bestehen.

Um die Unternehmensstruktur sowie die prozentuale Flächenverteilung der verschiedenen Nutzungen analysieren zu können, wurden die Daten des digitalen Gewerbekatasters herangezogen. Im Pforzheimer Gewerbekataster sind alle Gewerbebetriebe und -flächen des gesamten Stadtgebiets tabellarisch durch den WSP erfasst und in Zusammenarbeit mit dem Vermessungs- und Liegenschaftsamt digital im Geoinformationssystem dargestellt. Ziel ist es, eine transparente Übersicht sowie eine parzellen- bzw. objektgenaue Verortung

aller Gewerbeeinheiten zu erhalten, um einen schnellen Zugriff auf Standort- und Brancheninformationen zu erhalten. Des Weiteren werden Potentialflächen erfasst, um sich multimedial mit Interessenten und Investoren austauschen zu können. Die Daten können ämterübergreifend genutzt werden und eignen sich optimal für ein dauerhaftes Monitoring der städtebaulichen Entwicklung.

Abbildung 10:Kartographischer Auszug aus Gewerbekataster



DATENGRUNDLAGE: GEWERBEKATASTER (WSP 2020/21), KARTENGRUNDLAGEN/GIS-UNTERSTÜTZUNG VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

3.1 Bestehende Gewerbegebiete

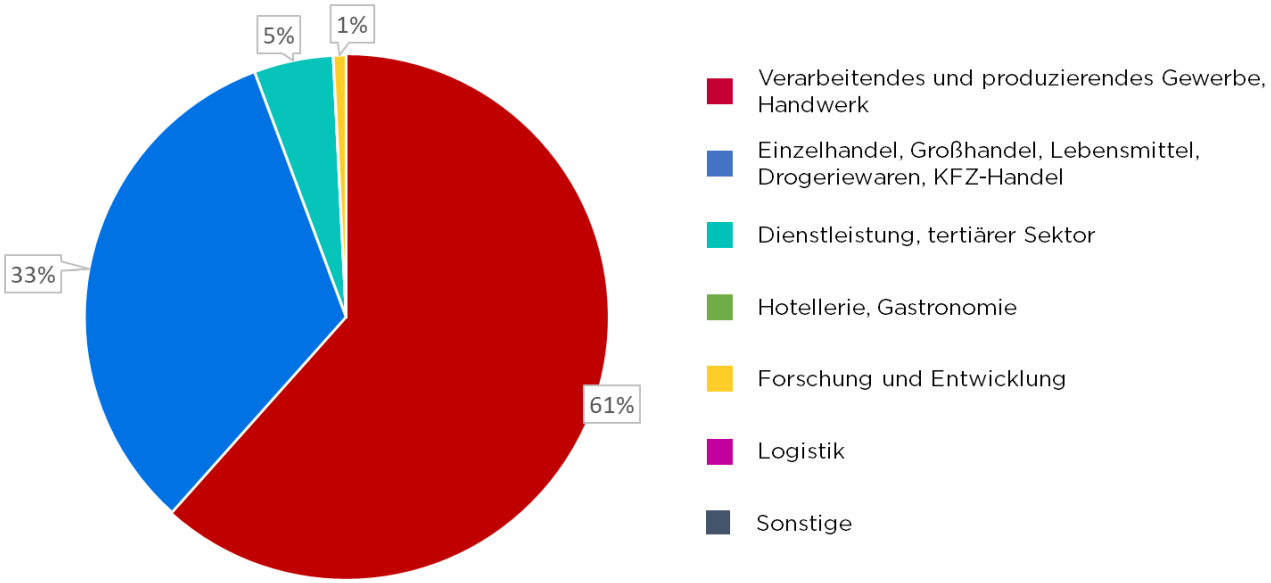
3.1.1 Altgefäll

Das Gewerbebiet Altgefäll liegt im Stadtteil Buckenberg, südöstlich des Stadtgebiets Pforzheim und umfasst eine Bruttogesamtgröße von 50 ha. Durch einen direkten Anschluss an die A8 und die Entfernung nach Karlsruhe und Stuttgart von ca. 35 Minuten werden zahlreiche infrastrukturelle Vorteile geboten. Die planungsrechtlichen Vorgaben weisen das Gebiet als GE bzw. GEE Gewerbegebiet aus.

Abbildung 11: Verteilung der Betriebe nach Branchen

DATENGRUNDLAGE: GEWERBEKATASTER (WSP 2020/21); KARTENGRUNDLAGEN/GIS-UNTERSTÜTZUNG VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

Abbildung 12: Altgefäll – Flächeninanspruchnahme nach Branchenzugehörigkeit (in%)



DATENGRUNDLAGE: GEWERBEKATASTER (WSP 2020/21)

Gemessen an der Anzahl der Unternehmen bilden die Nutzungen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes den Schwerpunkt dieses Gewerbegebietes, dicht gefolgt vom Sektor Handel (bedingt durch die Zuordnung der K-Mail Oder). Das Gewerbegebiet Altgefäll stellt damit ein klassisches Gewerbegebiet dar mit deutlicher Prägung als Standort für verarbeitendes und produzierendes Gewerbe.

Derzeit gibt es weder freie städtische Grundstücke noch kommunal vergebene Optionen. Der Leerstand bezogen auf Geschossflächen liegt aktuell bei ca. 0,2 Hektar.

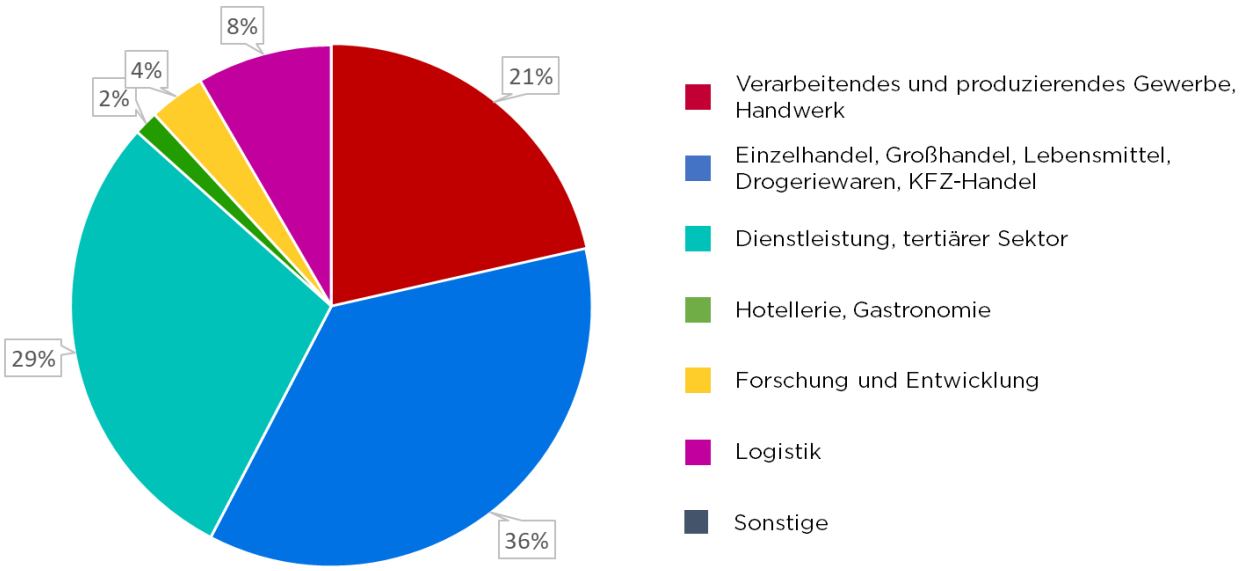
3.1.2 Brötzinger Tal

Das Gewerbegebiet Brötzinger Tal liegt westlich der Kernstadt im Stadtteil Brötzingen. Es umfasst eine Bruttogesamtgröße von 60 ha. Mit der Fertigstellung der Westtangente verbessert sich die Anbindung deutlich. Über die Autobahnanschlussstelle Pforzheim-West erfolgt die Anbindung nach Stuttgart (45 min) und Karlsruhe (ca. 30 min). Die planungsrechtlichen Vorgaben weisen das Gebiet als GE-Gewerbegebiet und teilweise als SO-Gewerbegebiet aus. In den Teilbereichen des Brötzinger Tals gibt es unterschiedliche planungsrechtliche Vorgaben.

Abbildung 13: Karte – Verteilung der Betriebe nach Branchen

DATENGRUNDLAGE: GEWERBEKATASTER (WSP 2020/21); KARTENGRUNDLAGEN/GIS-UNTERSTÜTZUNG VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

Abbildung 14: Brötzinger Tal – Flächeninanspruchnahme nach Branchenzugehörigkeit (in %)



DATENGRUNDLAGE: GEWERBEKATASTER (WSP 2020/21)

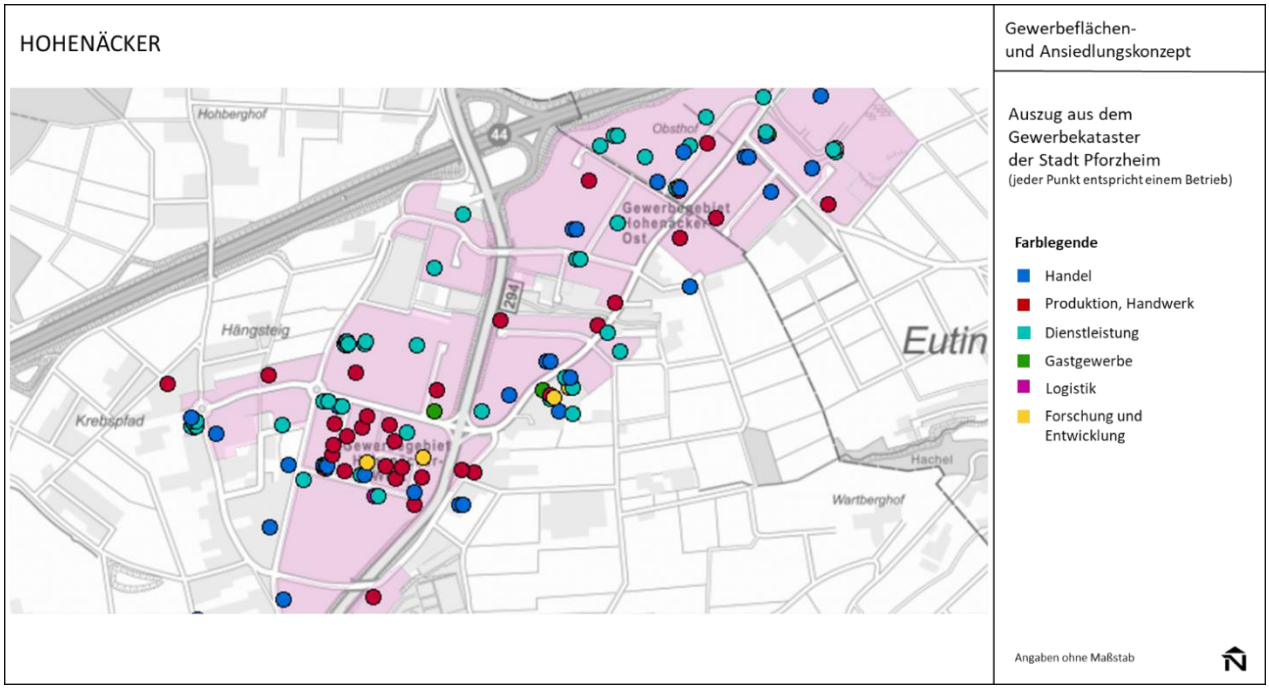
Den unternehmerischen Besatzschwerpunkt bildet der Bereich Handel, dicht gefolgt von Dienstleistung und verarbeitendem und produzierendem Gewerbe, einschließlich Handwerk. Alle anderen Branchen spielen eine untergeordnete Rolle. Das Brötzinger Tal zeichnet sich durch eine Durchmischung in vielen Teilbereichen aus. Clusteransätze sind nur bedingt abzuleiten. Zukünftig wird die Anbindung an die Autobahn über die Westtangente das Gewerbegebiet deutlich in seiner Attraktivität steigern.

Derzeit sind keine freien Flächen in städtischem Eigentum verfügbar. Ebenso gibt es aktuell keine optierten Flächen. Der Leerstand auf Geschossflächen bezogen liegt bei ca. 5 Hektar. Diese Leerstände sind ausschließlich in privater Hand.

3.1.3 Hohenäcker

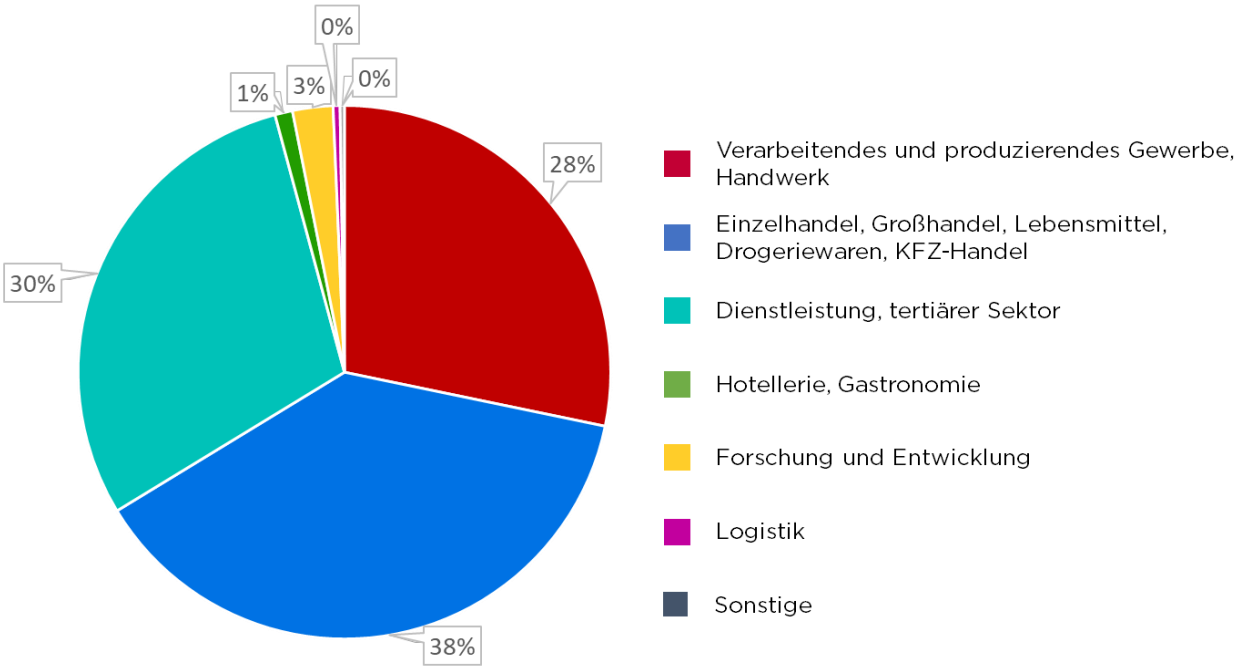
Das Gewerbegebiet Hohenäcker liegt nordöstlich der Kernstadt von Pforzheim im Stadtteil Nordstadt und umfasst eine Bruttogesamtgröße von 85 ha. Durch den direkten Anschluss an die Autobahn A8 ist eine Erreichbarkeit nach Stuttgart in knapp 40 Minuten und nach Karlsruhe in ca. 30 Minuten gegeben. Die planungsrechtlichen Vorgaben weisen das Gebiet als GE- bzw. GEE-Gewerbegebiet mit einem Teilbereich GI-Gewerbegebiet aus.

Abbildung 15: Karte – Verteilung der Betriebe nach Branchen



DATENGRUNDLAGE: GEWERBEKATASTER (WSP 2020/21); KARTENGRUNDLAGEN/GIS-UNTERSTÜTZUNG VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

Abbildung 16: Hohenäcker – Flächeninanspruchnahme nach Branchenzugehörigkeit (in %)



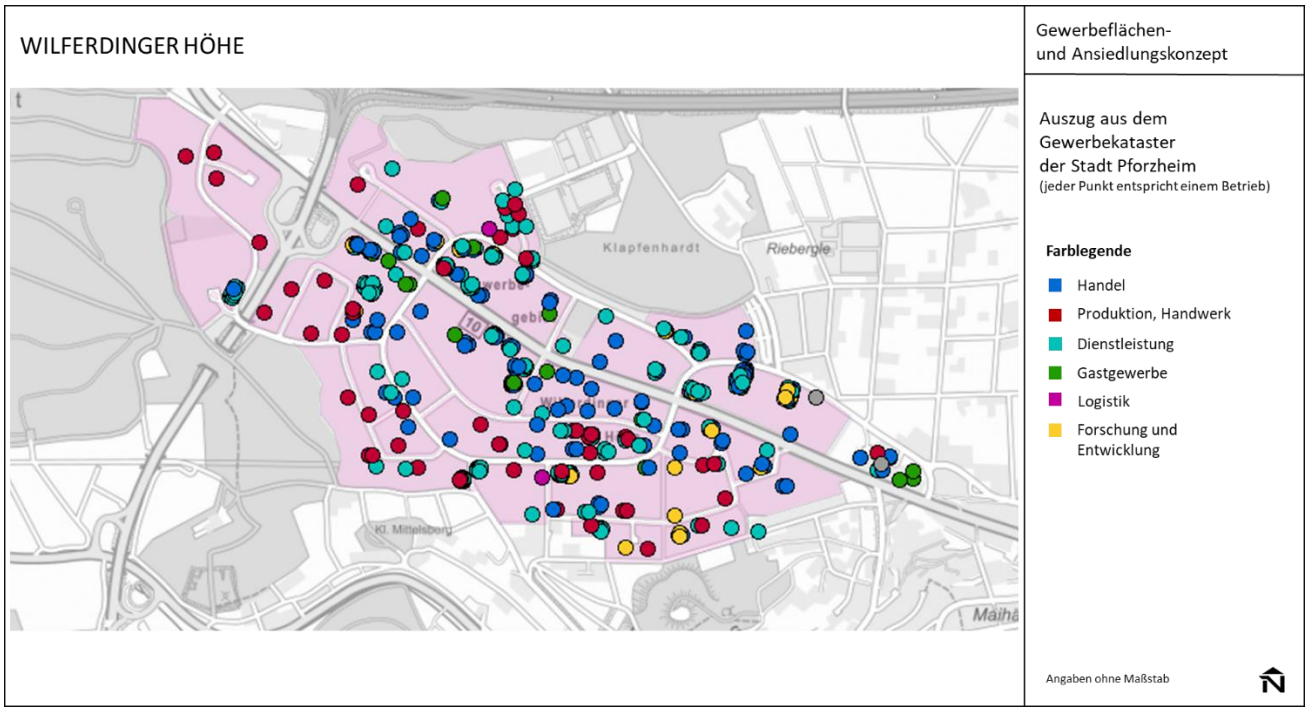
DATENGRUNDLAGE: GEWERBEKATASTER (WSP 2020/21)

Auch im Gewerbegebiet Hohenäcker nimmt der Handel einen großen Flächenanteil ein. Hier finden sich vor allem Möbel-, Garten- und KFZ-Handel. Im westlichen Teil des Gewerbegebietes finden sich relativ viele produzierende und verarbeitende Betriebe mit teilweise erheblichen Synergieeffekten zueinander. Dienstleistungsbetriebe runden die Flächenbelegung ab. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A8 prägt auch die zahlreichen Anfragen an zusätzlichen neuen Unternehmen. Derzeit sind noch 1,4 Hektar an freien Flächen (meist eingeschränkt durch Hochspannungsleitungen) verfügbar. 3,6 weitere Hektar sind aktuell durch Firmen optiert.

3.1.4 Wilferdinger Höhe

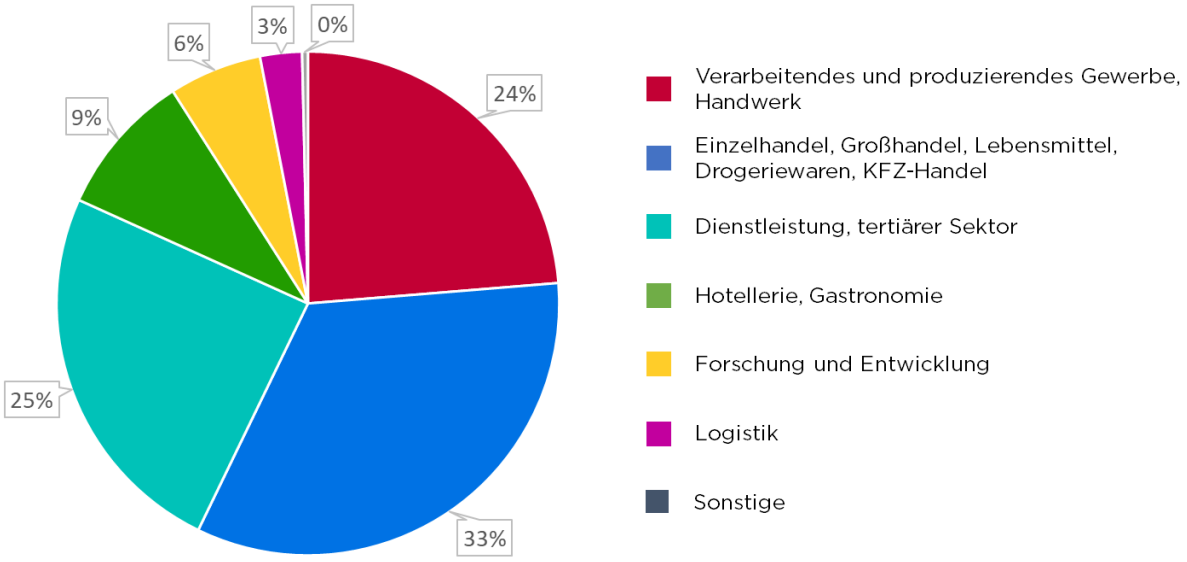
Das Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe liegt nordwestlich der Kernstadt von Pforzheim in den Stadtteilen Nordstadt und Brötzingen. Es umfasst eine Bruttogesamtgröße von 110 ha und ist direkt an die Autobahn A8 angebunden, wodurch Stuttgart in ca. 40 Minuten und Karlsruhe in ca. 25 Minuten erreicht werden können. Die planungsrechtlichen Vorgaben weisen das Gebiet als GE- und GI-Gewerbegebiet aus.

Abbildung 17: Karte – Verteilung der Betriebe nach Branchen



DATENGRUNDLAGE: GEWERBEKATASTER (WSP 2020/21); KARTENGRUNDLAGEN/GIS-UNTERSTÜTZUNG VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

Abbildung 18: Wilferdinger Höhe – Flächeninanspruchnahme nach Branchenzugehörigkeit (in %)



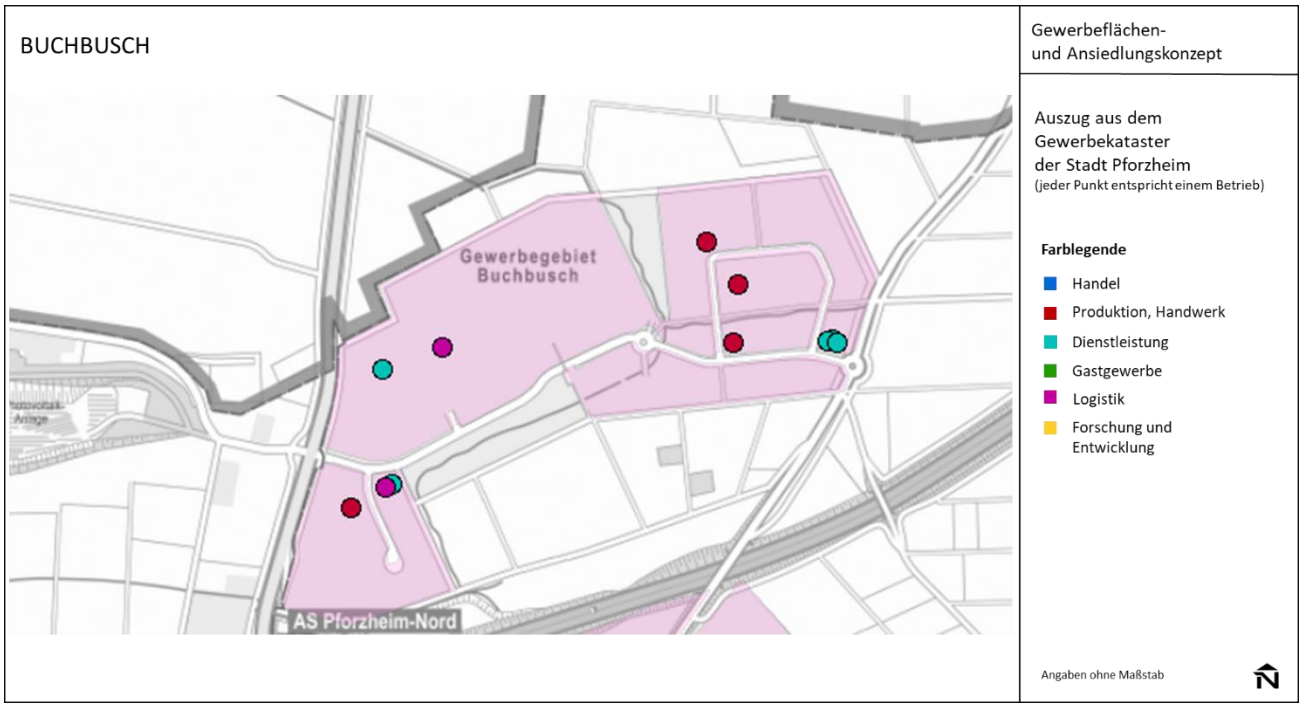
DATENGRUNDLAGE: GEWERBEKATASTER (WSP 2020/21)

Im Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe nimmt der Handel ebenso den größten Flächenanteil ein. Hier finden sich neben Möbel-, Bau- und Garten- und KFZ-Handel auch zahlreiche überwiegend autokundenorientierte Nahversorgungsflächen. Auch das verarbeitende und produzierende Gewerbe hat einen festen Stellenwert im Gewerbegebiet, wird aber durch Handelsflächen erheblich in der weiteren Entwicklung eingeschränkt. Eine weitere wichtige Branche sind Dienstleistungen. Diese Branche nutzt in der Mehrheit die Geschossigkeit der vorhandenen Gebäudeeinheiten aus. Hotel- und Übernachtungsangebote sowie Drive-In-Gastronomie runden die Angebote (aber auch den Flächenverbrauch) ab. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A8 prägt auch hier die Standortattraktivität. Derzeit ist noch ein Hektar an freien Flächen verfügbar. Mit etwa 0,6 Hektar kann der aktuelle Leerstand bezogen auf Geschossflächen beziffert werden.

3.1.5 Buchbusch

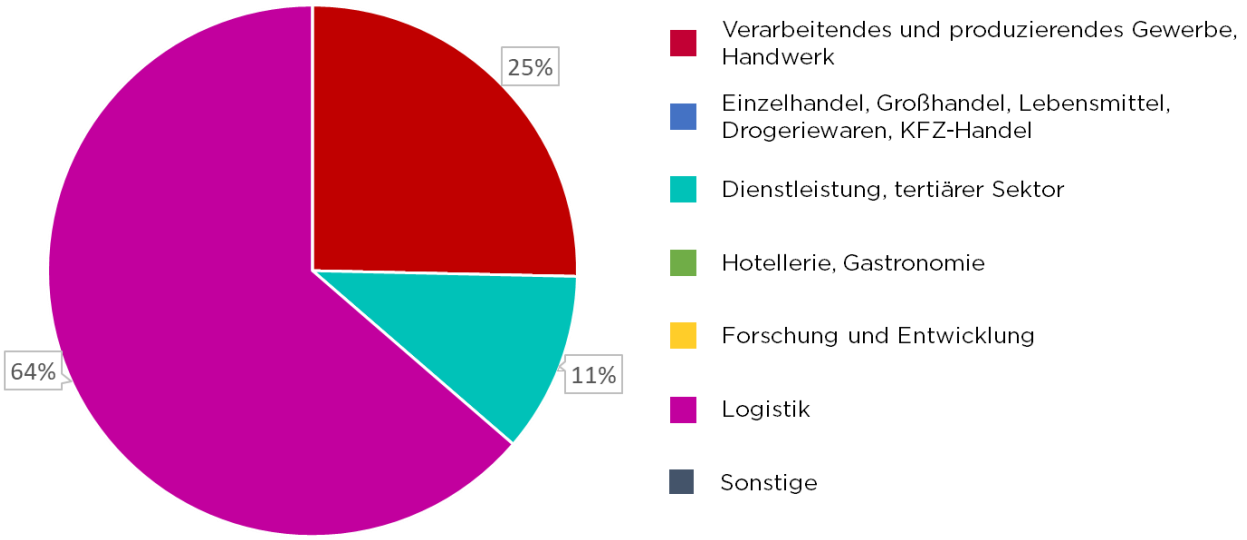
Das Gewerbegebiet Buchbusch liegt nordöstlich der Kernstadt von Pforzheim im Stadtteil Eutingen. Es umfasst eine Bruttogesamtgröße von 55 ha. Durch den direkten Anschluss an die Autobahn A8 ist eine Erreichbarkeit nach Stuttgart in ca. 40 Minuten und nach Karlsruhe in unter 30 Minuten gegeben. Die Planungsrechtlichen Vorgaben weisen das Gebiet als GE- bzw. GEE-Gewerbegebiet aus.

Abbildung 19: Karte – Verteilung der Betriebe nach Branchen



DATENGRUNDLAGE: GEWERBEKATASTER (WSP 2020/21); KARTENGRUNDLAGEN/GIS-UNTERSTÜTZUNG VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

Abbildung 20: Buchbusch Flächeninanspruchnahme nach Branchenzugehörigkeit (in %)



DATENGRUNDLAGE: GEWERBEKATASTER (WSP 2020/21)

Standortprägend ist der Bereich Logistik. Daneben sind zahlreiche Unternehmen aus dem verarbeitenden und aus dem produzierenden Gewerbe ansässig.

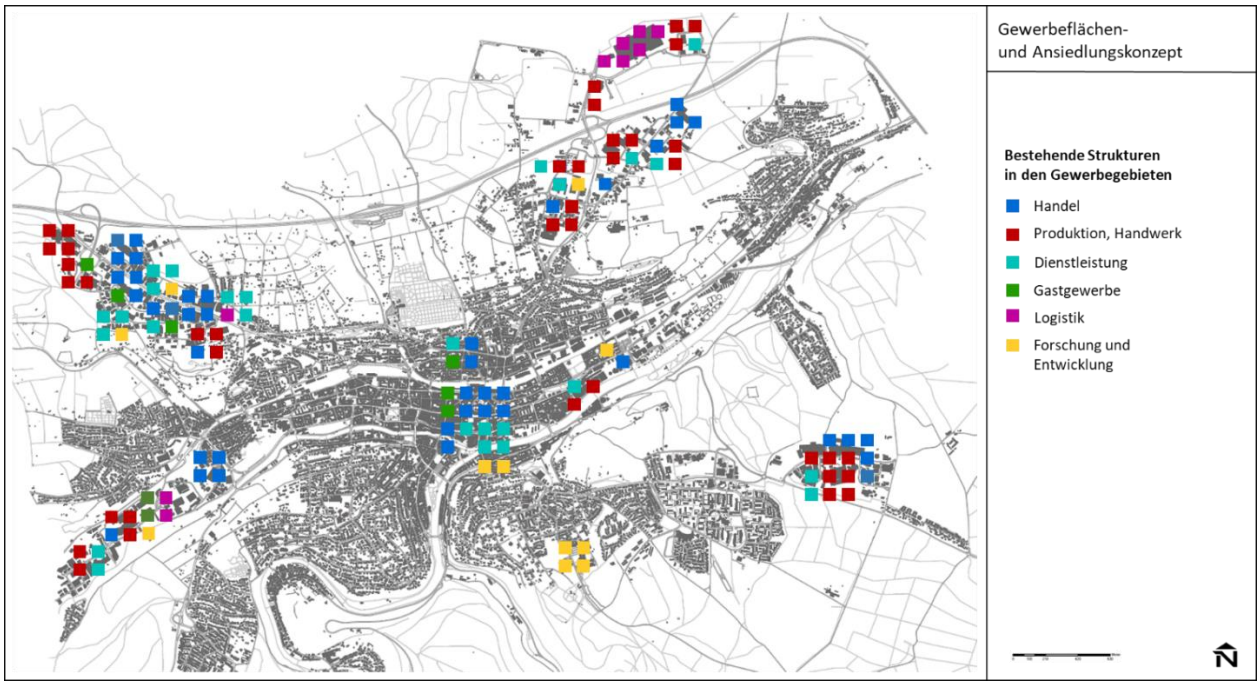
Aktuell sind 11 Hektar städtische Flächen durch Unternehmen optiert und damit auch bereits in Planungs- und Umsetzungsbearbeitung (sowohl seitens der Unternehmen als auch seitens der Verwaltung).

3.1.6 Zusammenfassung

Fasst man die Ergebnisse aus dem Gewerbekataster sowie den Einzelerhebungen zu Leerstand und Umnutzungen zusammen, so ergibt sich eine eindeutige räumliche Zuordnung. Eine Clusterbildung (Verortung ähnlicher oder in der Wertschöpfungskette aufeinander aufbauender Betriebe) findet sich derzeit nur in Teilbereichen des Gewerbegebietes Altgefäll, in Teilen des Gewerbegebietes Brötzinger Tal sowie in den Gewerbegebieten Hohenäcker und Buchbusch. Wesentliche Synergieeffekte unter den jeweils in den Gewerbegebieten ansässigen Betrieben sind jedoch (bislang) nicht gegeben; unabhängig davon ist eine thematische oder branchenorientierte Clusterung für Außenstehende nicht wahrnehmbar.

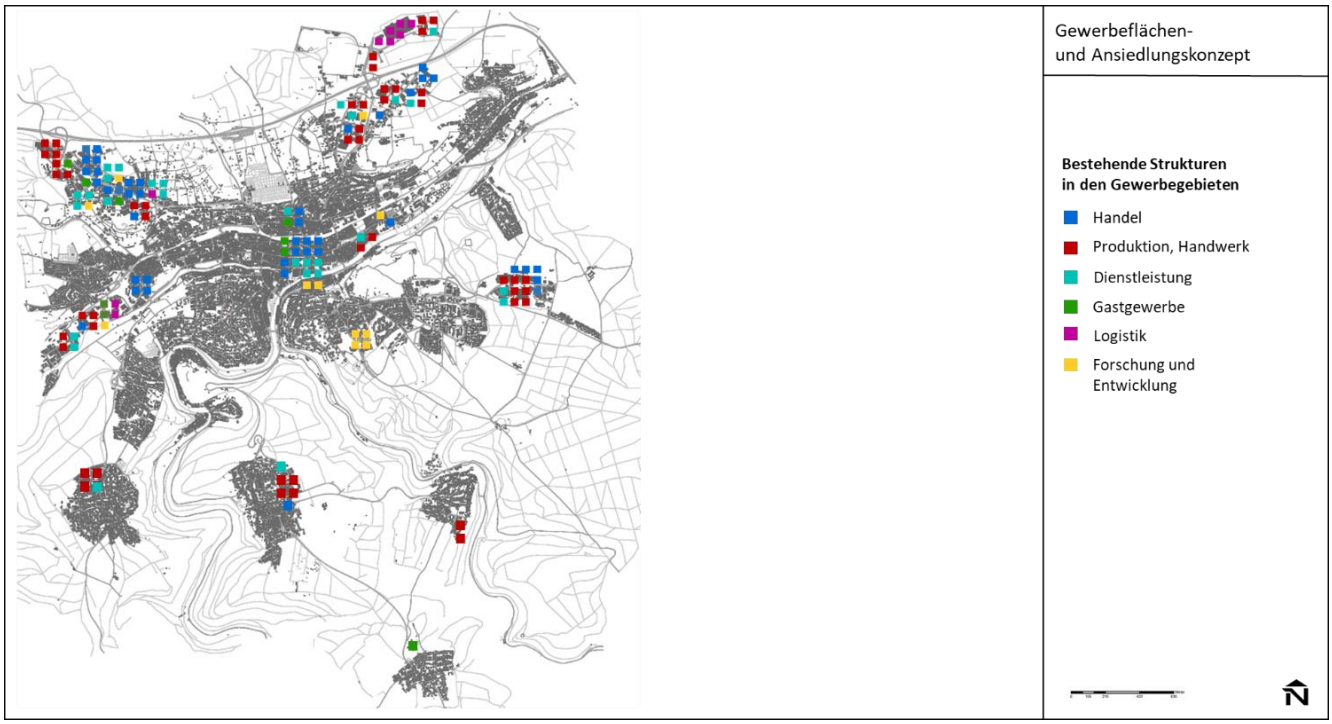
Vollkommen unstrukturiert ist vor allem das Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe. Die Öffnung des Gewerbegebietes für groß- und mittlerweile auch kleinteiligen Einzelhandel hat sich retrospektiv betrachtet als Fehlentscheidung herausgestellt. Zukünftig ist hier großer Handlungsbedarf gegeben, vor allem bei der Bereitstellung von Erweiterungsflächen für die bestehenden produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetriebe, die am Wirtschaftsstandort Pforzheim zu den ganz wesentlichen wirtschaftlichen Leistungsträgern zählen. Eine weitere Konzentration von Einzelhandelslagen und die Entflechtung von Mischstrukturen sind weitere Aufgabe.

Abbildung 21: Aktuelle Nutzungsstrukturen in den Gewerbegebieten (Kernstadt)



DATENGRUNDLAGE: GEWERBEKATASTER, LEERSTANDSMONITORING (WSP 2020/21); KARTENGRUNDLAGEN/GIS-UNTERSTÜTZUNG VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

Abbildung 22: Aktuelle Nutzungsstrukturen in den Gewerbegebieten (Gesamtstadt)



DATENGRUNDLAGE: GEWERBEKATASTER, LEERSTANDSMONITORING (WSP 2020/21); KARTENGRUNDLAGEN/GIS-UNTERSTÜTZUNG VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

CONCLUSIO

Die Strukturkartierung in Form der aktuellen Nutzungen zeigt ein sehr inhomogenes Bild der Gewerbegebiete. Vor allem die Wilferdinger Höhe und das Brötzinger Tal sind hier zu nennen. Durch die Inhomogenität ist eine verlässliche Planungssicherheit für die bestehenden und die Stadt Pforzheim prägenden produzierenden und verarbeitenden Betriebe nicht gewährleistet. Die zahlreichen Nutzungen durch Handel und Klein- und Kleinstgewerbe und deren Einsickern durch klein- und Kleinstflächen zwischen die Bestandsbetriebe sind als äußerst störend und hinderlich bei einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung zu werten.

Der Rückkauf von Flächen und die sukzessive Verlagerung solcher Betriebe ist wünschenswertes und sinnvolles Ziel um die notwendigen Reserveflächen für die strukturprägenden Betriebe zu erhalten.

Neben einem weiterhin stringenten Ausschluss von Wohnnutzung sind dabei auch Standorte für Dienstleistungseinrichtungen u.a. zu religiösen Zwecken oder Einzelhandelsbetriebe mittelfristig neu zu definieren.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und Entwicklungsmöglichkeiten

Die bauliche Nutzungsmöglichkeit von Gewerbegrundstücken wird über Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) geregelt. In Bebauungsplänen werden z. B. die Art der baulichen Nutzung, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Gebäudehöhen, die überbaubare Grundstücksfläche sowie Verkehrsflächen, aber auch weitere verbindliche Gestaltungsanforderungen 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 am Standort Pforzheim weiterhin ein zentraler und standortprägender Bereich der Wirtschaft. Um eine Entwicklung dieses für Pforzheim tragenden Wirtschaftsbereiches zu gewährleisten, sollte diesem Umstand auch planungsrechtlich Rechnung getragen werden.

3.3 Konzeptionelle Schwerpunktfestlegung der Gewerbegebiete

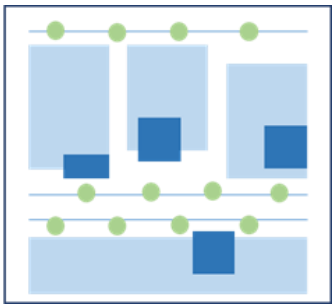
Die Typisierung/Profilierung soll darauf abzielen, Gewerbestandorten – soweit möglich und sinnvoll – ein eindeutiges Bild zu verleihen bzw. hinsichtlich der Ansiedlung von Unternehmen ähnlichen Typs eine Schwerpunktsetzung vorzunehmen. Dies soll im Idealfall dazu führen, jeweils Gewerbeunternehmen mit ähnlichen Betriebseigenschaften oder vergleichbarer (städtebaulicher) Ausstrahlung an einem Standort bzw. Standortbereich zu konzentrieren. Diese Form der Typisierung sollte allerdings auch ihre Grenzen haben. Es ist in der Regel wenig zielführend, die Vergabe von Gewerbeflächen an bestimmte Betriebstypen zu koppeln – ein gewisses Maß an Offenheit muss möglich sein.

Zur Einstufung wird für Pforzheim zwischen vier grundsätzlichen Kategorien unterschieden. Diese Kategorien nehmen die qualitativen Standortpotenziale hinsichtlich möglicher Nachfragegruppen in den Blick:

3.3.1 Gewerbegebiete der Kategorie A

KATEGORIE A

Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion



Bei Standorten der Kategorie A handelt es sich um Flächen für Betriebe mit einem hohen Flächenbedarf und z. T. mit Emissionsbedarf bzw. regen Verkehrsbewegungen. Mittlere bis große Gewerbebetriebe, im Mehrschichtbetrieb, großflächige Ansiedlungen mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz bis hin zu Störfallbetrieben bilden die primäre Zielgruppe.

Bei der Planung stehen funktionale Aspekte wie die verkehrliche Anbindung, der Immissionsschutz und die Vermeidung von betrieblichen Restriktionen und Immissionskonflikten im Vordergrund. Ziel ist, den ökonomischen Rahmenbedingungen und den funktionalen Anforderungen der späteren Nutzer Rechnung zu tragen. Das bedeutet, dass im Rahmen

der verbindlichen Bauleitplanung mögliche Konflikte koordiniert werden. Der Gestaltungsanspruch im öffentlichen Raum und an die Betriebe, die Adressbildung und besondere ökologische Qualitäten sind der Funktionalität und den betrieblichen Ansprüchen untergeordnet im Zuge der Nachhaltigkeitsbetrachtung aber in der Ansiedlungsplanung zwingend zu regeln.

Zielsetzung im Flächenlayout sollten möglichst konfliktarme Areale sein, d. h. Grundsatz der Funktionstrennung mit ausreichend großem Abstand zu empfindlichen Nutzungen. Ein gut ausgebautes Infrastrukturnetz, insbesondere ausreichend breite Straßenprofile, die für den Schwerlastverkehr geeignet sind, gilt als zwingende Voraussetzung. Der Gestaltungsanspruch und die Adressbildung sind der Funktionsfähigkeit untergeordnet.

Geeignete bauleitplanerische Gebietskategorie ist: Gewerbegebiet, besser Industriegebiet (GE/GI)

3.3.2 Gewerbegebiete der Kategorie B

Jede Kommune muss in der Lage sein, für den einfachen gewerblichen Mittelstand, in der Regel inhabergeführte Betriebe mit einer gewerblichen bis handwerklichen Ausrichtung, Flächen in ausreichendem Maß vorhalten zu können. Die städtebauliche Qualität folgt hier weniger gestalterisch hohen Ansprüchen, sondern vielmehr einer guten Funktionalität.

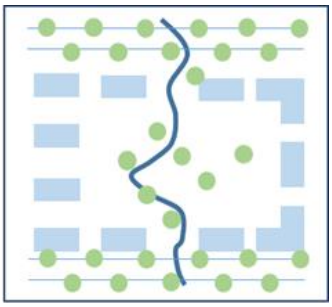
Dabei ist eine klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe zielführend, deren regionale bzw. lokale Bindung und räumlich enge Kundenorientierung, möglichst in das Siedlungsgefüge integriert werden können. Bei den Flächen sollte es sich um restriktionsarme Flächen mit einer bedarfsorientierten Erschließung sowie der Möglichkeit, die Grundstücksgrößen flexibel zu gestalten, handeln. Qualität und Adressbildung innerhalb eines solchen Gebiets sind erwünscht. Wohnen ist auszuschließen, auch Betriebsleiterwohnen sollten nur in eng zu begrenzenden Ausnahmefällen genehmigt werden.

Geeignete bauleitplanerische Gebietskategorie ist: Gewerbegebiet (GE)

3.3.3 Gewerbegebiete der Kategorie C

KATEGORIE C

Standorte für wissensbasierte und technologieorientierte Unternehmen, ggf. mit einem Anteil an Forschung und Entwicklung, spezialisierte Kleinproduktion und Dienstleistung



Übereinstimmendes Merkmal dieser Flächen ist ein hohes Maß an Bau- und Städtebauqualität. Naheliegende oder benachbarte Wohn- und Mischgebiete sind nicht als Restriktion zu werten. Vielmehr führt dieses Nebeneinander zur Funktionsmischung und Lebendigkeit des Standorts. Zusätzlich zur Funktionsmischung ist die Freiraumgestaltung ein wichtiges Instrument zur Attraktivitätssteigerung des Standorts und Ausgangspunkt für die Entwicklung der Gewerbequalitäten.

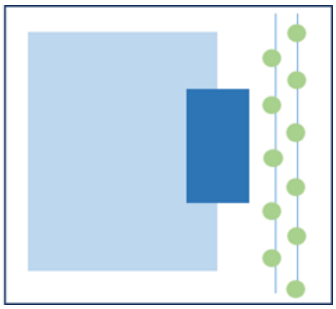
Die Ausprägung beinhaltet technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion, z. B. technischer (Klein-)Bauteile. Zur Ausbildung dieses individuellen Standortprofils bedarf es eines hochwertigen städtebaulichen Konzeptes mit attraktiv gestaltetem öffentlichem Raum sowie einer Gliederung durch vernetzte Freiraumstrukturen und einem einfaches Erschließungssystem. Insgesamt handelt es sich um einen repräsentativen Standort (z. B. mit einheitlicher Bauflucht) in einem zusammenhängenden städtebaulichen Bild mit einem hohen gestalterischen Anspruch im Sinne einer Adressbildung.

Geeignete bauleitplanerische Gebietskategorie sind: Urbanes Gebiet/ Mischgebiet/Gewerbegebiet (MU/MI/GE)

3.3.4 Gewerbegebiete der Kategorie D

KATEGORIE D

Standorte für Logistik und Konfektionierung



Große Logistik- und Versandhandelsstandorte gehören zu einer Marktwirtschaft genauso wie alle bereits genannten Kategorien. Die strukturelle Vorprägung des Standortes Pforzheim (Stichwort Versandhandel) gebietet einen sensiblen Umgang mit weiteren Ansiedlungen. Das Gewerbegebiet Buchbusch ist für die Aufnahme dieser Spezialgewerbebetriebe ausgewiesen. Weitere Logistikstandorte sind unter aktuellen Bewertungsmaßstäben und der extremeingeschränkten zukünftigen Flächenverfügbarkeit für das Oberzentrum Pforzheim nicht zielführend.

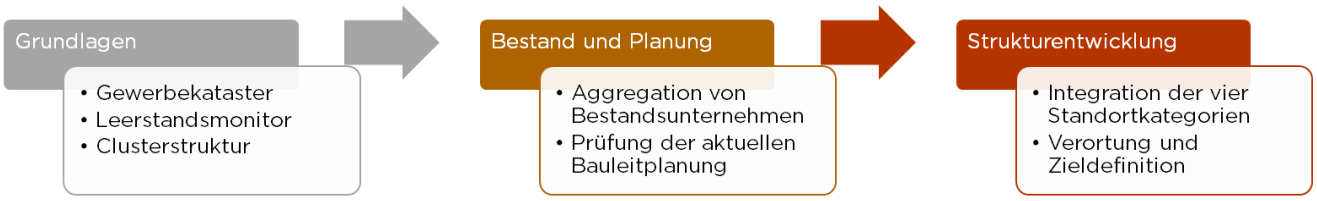
Geeignete bauleitplanerische Gebietskategorie sind: Sondergebiet Logistik (SO)

3.3.5 Überleitung der Standortkategorien in die Gewerbeentwicklung

Ein wichtiger Zwischenschritt ist die Verbindung des aktuellen Gewerbebestandes mit den Zielsetzungen der künftigen Standortkategorien und der bestehenden Bauleitplanung. Dies wurde in einem iterativen Prozess unter Einbringung aller vorhandenen Daten ermöglicht.

Der Prozess sieht wie nachfolgend aus:

Abbildung 23 Ablaufschema zur Verknüpfung der Standortdaten mit den Gewerbekategorien



SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DES KATEGORIENPROZESSES

Durch die Etablierung eines kontinuierlichen Standortmonitorings (Gewerbekataster) und dem Leerstandsmonitoring als zweite Basis wird es zukünftig möglich sein, Veränderungen mess- und sichtbar zu machen. Damit einher geht auch die Möglichkeit, die getroffenen Standortkategorien zu steuern und ggf. anzupassen. Es handelt sich um ein datenbasiertes Modell, das jederzeit in der Lage ist, neue Strömungen und Trends aufzugreifen und in zukünftige Kategorien umzuwandeln, wodurch ein flexibles und nachhaltiges Steuerungsmodul für die Gewerbeentwicklung geschaffen wird.

3.3.6 Übersicht der Kategorien in Pforzheim

Die Kategorisierung soll zu einer verstärkten Ausprägung von lokalen Clustern (Betriebe ähnlicher Struktur oder in Abhängigkeit zueinander innerhalb der produktspezifischen Wertschöpfungskette), zur besseren Ausprägung von Synergien führen. Mitglieder ähnlicher Cluster haben in der Regel ähnliche Ansprüche an ihre Umgebung (z. B. Schichtbetrieb und darauf aufbauend gemeinsame Parkplätze, Kindergärten, Kantinen). Durch Clusterung könnten gemeinsame Projekte dazu führen, vermehrt Flächenpotenziale einzusparen, da allgemeine Einrichtungen nicht in doppelter Funktion vorgehalten werden müssen. Dies bedarf weiterer intensiver Gespräche mit und unter den ansässigen und neu hinzukommenden Unternehmen.

Abbildung 24 Bestandsstrukturen nach Kategorien (Kernstadt)

DATENGRUNDLAGE: GEWERBEKATASTER, LEERSTANDSMONITORING (WSP 2020/21); KARTENGRUNDLAGEN/GIS-UNTERSTÜTZUNG VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

CONCLUSIO

Dies bedeutet mittel- und langfristig eine Absiedlung „störender“ Betreibe mit Umsiedlung in passende Cluster- und Gewerbegebiete. Dies kann die Stadt Pforzheim (WSP und VLA) allerdings nur durch regelmäßige Gespräche und ergänzende Angebote erreichen und wenn sie zukünftig Zugriff auf leerfallende Flächen und/oder Gebäude erhält, um diese zu reaktivieren und dem Markt zuzuführen. Ohne die Kooperation der Immobilieneigentümer ist dies allerdings ein fast unmögliches Unterfangen. Eine Priorität muss vor allem die Vermeidung von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben in bestehenden Gewerbegebieten sein. Diese Nutzungen stören die Entwicklung von Clustern maßgeblich und machen durch die systemimmanente Attraktivität für Projektentwickler und Fonds eine zielführende Kommunikation und eine kooperative Lösungssuche schwierig.

Die Gewerbegebiete in den Stadtteilen sind relativ gut strukturiert. Als problematisch zeichnet sich hier nur der angemeldete Flächenbedarf vor Ort ab. Dieser wird nicht sofort oder einfach realisierbar sein. Umso wichtiger ist auch hier der Rückkauf von leerfallenden Objekten oder Grundstücken durch die Stadt Pforzheim, um auf diesem Wege eine Sicherung der Gewerbeflächen gewährleisten und Nachverdichtung gezielt steuern zu können.

4 Leitmotive bei An- und Umsiedlungsüberlegungen

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 Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen, die Gewerbesteuereinnahmen zu erhöhen, durch neue innovative und wachstumsstarke Unternehmen den Strukturwandel zu bewältigen sowie die bestehende Wirtschaftsstruktur sinnvoll zu ergänzen. Hierbei sind insbesondere die für Pforzheim definierten Kompetenzbranchen zu berücksichtigen.

Im Vergleich zu Bestandsentwicklungen (Expansion von ansässigen Unternehmen) sind Neuansiedlungserfolge jedoch viel seltener – das gilt nicht nur für den Standort Pforzheim, sondern insgesamt für das gesamte Bundesgebiet. Bundesweiten Erhebungen zufolge finden über 90 % 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 unmittelbaren Nachbarregion als auch in den Wirtschaftsräumen Karlsruhe und Stuttgart.

Im Fokus der Ansiedlungsbemühungen sollen insbesondere Unternehmen der Pforzheimer Kompetenzbranchen 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.

Leitmotiv ❶ Sicherung der gewerblichen Flächenkulisse

Pforzheim wächst. Hieraus ergeben sich Flächenansprüche unterschiedlicher Nutzungen. Dies betrifft vor allem Ansprüche aus dem Wohnungsbau, jedoch auch aus Folgebedarfen wie sozialer Infrastruktur, Freizeit oder auch Verkehr. Der Anteil der Arbeitsstättengebiete an der Siedlungsfläche ist mit 18 % relativ gering. Auf diesen Flächen wird jedoch ein erheblicher Beitrag zum Arbeitsmarkt, zur Wertschöpfung und zum Gewerbesteueraufkommen in Pforzheim geleistet. Dieser Beitrag ist unverzichtbar, die Flächenkulisse wird entsprechend gesichert.

So ist dafür Sorge zu tragen, dass die betrieblichen Abläufe störende oder behindernde Fremdnutzungen in Industrie- und Gewerbegebieten (insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Kleinflächen, Vergnügungsstätten, Schulen etc.) nach Möglichkeit unterbunden werden.

Im Einzelfall ist der Erwerb und damit die Sicherung von Flächen durch die Stadt zielführend, um diese dann wieder zielbringend vermarkten zu können. Daher sollte auch ein Erwerb von aufgegebenen Gewerbearealen durch die Stadt im Sinne einer Gewerbeflächenbevorratung aktiver betrieben werden.

Unmittelbarer Handlungsbedarf ergibt sich aus dieser Zielsetzung nicht, da über den Flächennutzungsplan und über verbindliches Baurecht (z. B. Bebauungspläne mit Fokus auf die Regelung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten) die Sicherung bereits in den meisten Fällen gegeben ist. Um möglichen Spekulationen vorzubeugen, ist jedoch klar zu kommunizieren, dass Änderungen nicht beabsichtigt sind.

Leitmotiv ❷ Erhöhung der baulichen Ausnutzung in Industrie- und Gewerbegebieten

Aufgrund der dynamischen Entwicklung und der Knappheit an Flächen ist der Anteil an ungenutzten Flächen gering. Trotzdem muss es ein wesentliches Ziel sein, den Anteil von Brachen oder sonstigen unter- oder fehlgenutzten Flächen weiter zu reduzieren, sodass der vorhandene Flächenbestand möglichst vollständig genutzt wird. Die Erhöhung der Flächeneffizienz bedeutet eine weitere Verdichtung. Dies ist neben der Aktivierung brachliegender Flächen und der Gewinnung von Flächenanteilen im Zuge von Konversion der einzige Weg, weitere Potenziale zu erschließen, wenn eine Außenentwicklung nicht möglich ist.

Leitmotiv ❸ Weiterentwicklung der Innenstadt

Mit dem andauernden Strukturwandel ändern sich auch die Anforderungen an die Gebiete. Produktionsanlagen sind z. T. Bürogebäuden gewichen, einfache Handwerksbetriebe haben sich z. T. zu hoch qualifizierten Spezialisten entwickelt. Die Unternehmen wie auch die Beschäftigten erwarten ein vielfältiges, urbanes Umfeld. Dies schließt einen angemessen gestalteten öffentlichen Raum, gastronomische Angebote sowie Angebote zu weiteren Erledigungen oder zur arbeitsplatznahen Kinderbetreuung ein.

Angesichts von Flächenknappheit und daraus resultierenden Verdrängungsprozessen ist es notwendig, Flächen für stadtverträgliches Gewerbe und neue Arbeitsformen (urbane Produktion / urbanes Handwerk / Kreativwirtschaft) durch die Entwicklung von neuen Standorten mit unterschiedlichen Mischungen von Wohnen und Arbeiten auf verschiedenen Maßstabsebenen (Quartier, Block, Haus) im Sinne einer gesunden urbanen Mischung zur Verfügung zu stellen. Innovative Ansätze für gemischt genutzte Quartiere und hybride Nutzungskonzepte könnten entscheidende Impulse für die Transformation geben. Die Umsetzung ist in enger Abstimmung und unter Federführung des Planungsamtes zu treffen.

Leitmotiv ❹ Integration der Nachhaltigkeitskriterien bei Um- und Ansiedlungsvorhaben sowie der Nachverdichtung

Das in der Forstwirtschaft seit Anfang des 18. Jahrhunderts angewandte Prinzip der Nachhaltigkeit ist unter dem Aspekt der Ökonomik als Art des Wirtschaftens zu bezeichnen, bei welcher derzeitige Bedürfnisse befriedigt werden, ohne zukünftigen Generationen die Lebensgrundlagen zu entziehen (sustainable development). Kennzeichnend sind ein langfristig orientiertes Denken und Handeln, um ein Gleichgewicht der natürlichen Ressourcen zu erreichen. Nachhaltigkeit muss den Anspruch haben, die nicht immer gleichgerichteten

Ziele zu einer tragfähigen Konzeption zusammenzufassen, die gleichermaßen umweltverträglich, sozialgerecht und wirtschaftlich ist. Das Zusammenwirken von Städtebau, Architektur, Freiraum, Umwelt, Mobilität und Stoffkreisläufen über mehrere Handlungsebenen hinweg kann durch eine integrale Herangehensweise transparent gemacht und schrittweise optimiert werden. Nachhaltigkeit ist ein wesentliches Ziel der Pforzheimer Stadtentwicklungsplanung und damit auch der Gewerbeflächenkonzeption. Der nachhaltige Umbau von Gewerbegebieten sowie eine nachhaltige Flächen- und Standortentwicklung sollen diesen Strategien Rechnung tragen.

Leitmotiv ❺ Weiterentwicklung von Wissens- und Wissenschaftsquartieren

Pforzheim ist Treffpunkt kreativer Köpfe: Einen besonderen Schwerpunkt bildet die Wissensökonomie der Hochschule und der Goldschmiedeschule. Daraus ergibt sich die Chance zu anwendungsnaher Forschung und interdisziplinärer Zusammenarbeit. Neben den technisch-industriellen Innovationen ist auch im Bereich der kreativen Branchen ein hohes Entwicklungspotenzial vorhanden, das es entsprechend zu fördern gilt.

Leitmotiv ❻ Nachhaltiger Umbau von Industrie- und Gewerbequartieren im Bestand

Der nachhaltige Umbau von Industrie- und Gewerbequartieren im Bestand eröffnet in vielerlei Hinsicht Potenziale. Zum einen ist es angesichts der knappen öffentlichen Finanzen unabdingbar, einen optimalen Einsatz von Fördermitteln zu gewährleisten und die Folgekosten der Flächenerschließung zu minimieren. Zudem unterliegen auch Gewerbe- und Industrieflächen den landespolitischen oder nationalen Nachhaltigkeitszielen wie z. B. der Begrenzung des Flächenverbrauchs. Und nicht zuletzt ist angesichts veränderter Standortpräferenzen in der Wissensökonomie die mit dem nachhaltigen Umbau verbundene Aufwertung auch im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit geboten. Dabei kann ein Instrument das Angebot von differenzierten Flächenqualitäten mit zeitgleicher Standortprofilierung sein.

Leitmotiv ❼ Technologie-, Kreativ- und Gründerzentren

Raumangebote wie Inkubatoren, Akzeleratoren und andere räumliche „Schnittstellen“ sorgen für eine erfolgreiche Entfaltung von jungen Unternehmen, verlässliche Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten und ein breites Angebot für lebenslanges Lernen. ZPT, EMMA und INNOTEC liefern branchenspezifische Angebote für diese Nachfrage. Um eine größere Dynamik bei kreativwirtschaftlichen und High-Tech-Neugründungen und bei der Entwicklung neuer Geschäftsmodelle zu erreichen, ist neben einer gezielten Gründerförderung auch ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren, urban geprägten Flächen und Räumen in allen Teilbranchen erforderlich. Eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für das kreative Potenzial des Standortes haben auch nichtkommerzielle sowie insbesondere „vorkommerzielle“ Nutzungen, die sich an der Schwelle zur Marktreife von Produkten und Diensten bewegen. Hierfür bedarf es in gewissem Umfang auch „kommerziell entlasteter“ Flächen sowie urbaner Milieus als Orte des Wandels und der Inspiration – im Sinne des Quartiers als kreativer „Produktionsraum“. Die Stadt wird von der Kreativwirtschaft als wichtiger Akteur einer partizipativ ausgerichteten Standortentwicklung – einer kollaborativen „Raumproduktion“ – gesehen.

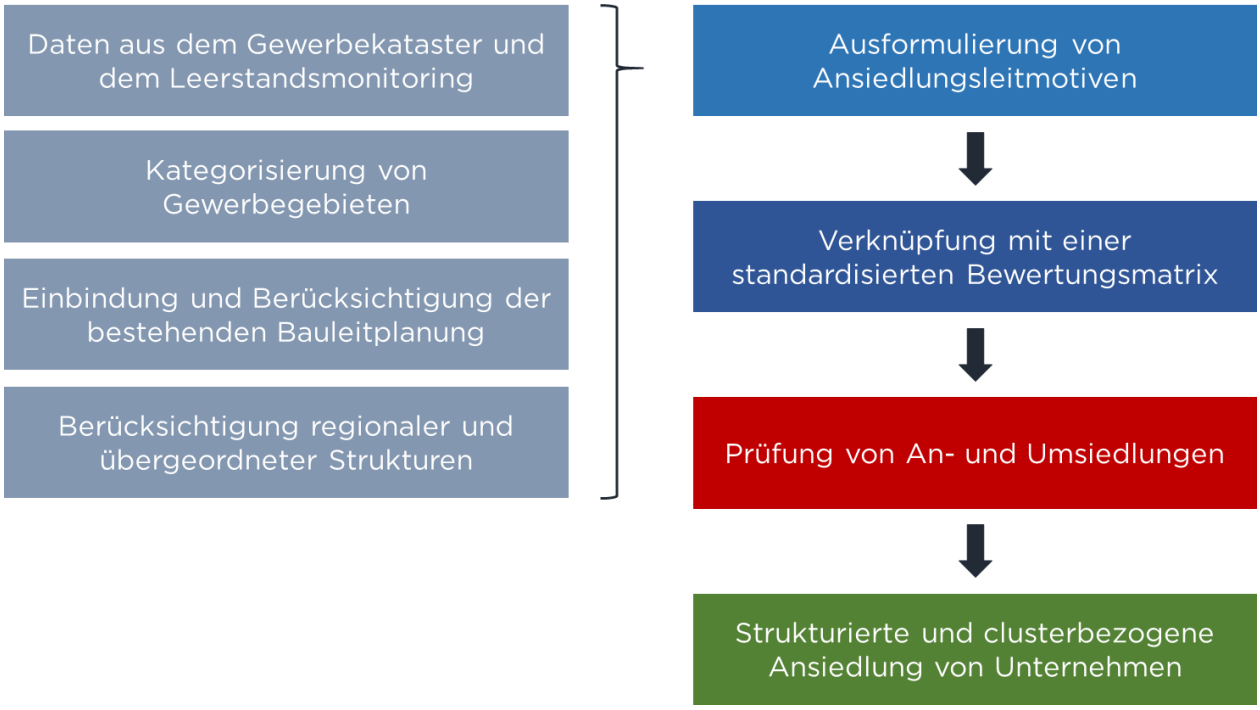
Leitmotiv ❽ Interkommunale Gewerbegebiete und Standortentwicklungen

Zahlreiche Probleme können zukünftig nur auf der interkommunalen und regionalen Ebene gelöst werden. Dies betrifft u. a. Fragen des Verkehrs, des Flächenangebots für die Wirtschaft und insbesondere auch für die Logistik. Die intensive regionale Vernetzung von Unternehmen und Standorten ist auch Auslöser für den verstärkten Kooperationsbedarf zwischen Pforzheim und den benachbarten Städten und Kommunen in der Region. Bestehende Kooperationen mit dem Umland müssen weiter vertieft und ausgebaut werden. Dies betrifft unterschiedliche Ebenen wie beispielsweise den Ausbau des Breitbandnetzes oder die Vernetzung von Standortinitiativen (u. a. Hochform). Ziel der Stadt Pforzheim muss es darüber hinaus sein, in Kooperation mit einzelnen Gemeinden interkommunale Gewerbegebiete zu entwickeln.

Leitmotiv ❾ Sicherung der lokalen (typischen) Wirtschaft

Eine weitere Zielgruppe sind Handwerker und sonstige Betriebe der Lokalen Ökonomie als wichtige Bestandteile der „Pforzheimer Unternehmenslandschaft". Diese Klein- und Mittelbetriebe sind z. T. als Zulieferer in die Wertschöpfungsketten eingebunden. Zu großen Teilen erfüllen sie jedoch Servicefunktionen für andere Unternehmen vor Ort oder für private Haushalte, etwa im Bau- und Kfz-Gewerbe oder im Gastronomieservice. Nicht zuletzt aufgrund ihrer lokalen bzw. regionalen Orientierung suchen die Betriebe die relative Nähe zu anderen Unternehmen bzw. zu Wohnquartieren als Absatzmarkt. Sie benötigen kleinteilige Grundstücksstrukturen bzw. Mietflächen und sind i. d. R. preissensibel. Entsprechend sind hierfür geeignete Standorte zu sichern.

Abbildung 25: Schematische Verknüpfung der Eckpunkte des Konzeptes



WSP (2021)

5 Vorgehen bei der Ansiedlung von Unternehmen und Standortmarketing

Eine aktive Gewerbeflächen- und Ansiedlungspolitik zeichnet sich durch eine schnelle und abgestimmte Bearbeitung von Standortanfragen sowie durch ein beschleunigtes Genehmigungsverfahren bei Bauvorhaben aus.

5.1 Unternehmer-Service

Mit dem Unternehmerservice Pforzheim (USP) – einer ämterübergreifenden Kooperation zwischen der WSP-Wirtschaftsförderung und dem Vermessungs- und Liegenschaftsamt – besteht seit Jahren ein gut funktionierendes Angebot, welches den Wirtschaftsstandort Pforzheim aktiv stärkt und entwickelt sowie individuelle Anliegen der Unternehmen schnell, konstruktiv und kompetent bearbeitet.

In enger und lösungsorientierter Zusammenarbeit mit den jeweils zuständigen Fachämtern informiert, berät und begleitet das Unternehmerservice-Team Unternehmen, die eine Erweiterung oder Ansiedlung am Standort Pforzheim anstreben, und gewährleistet Dienstleistungen nach dem Motto "Alles aus einer Hand".

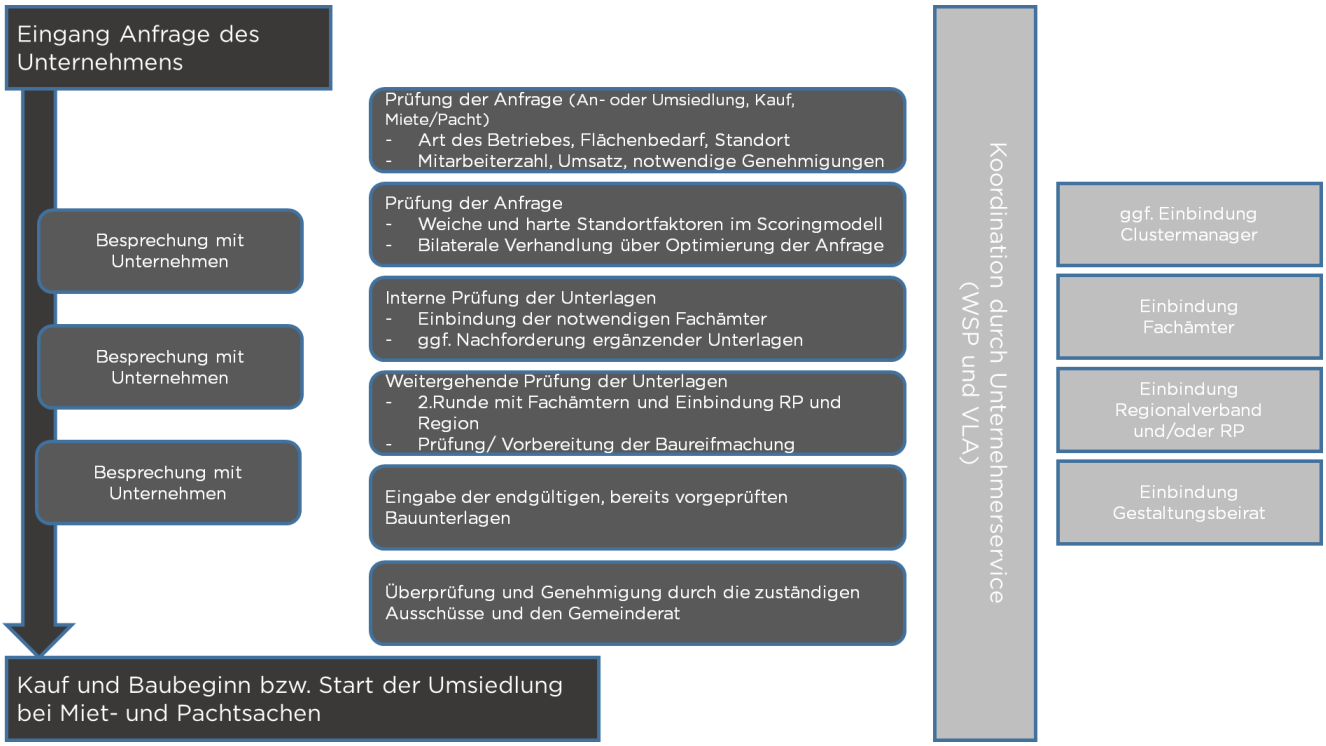
Beispielhaft beim Erwerb von Gewerbegrundstücken oder bei Fragen im Zusammenhang mit Baugenehmigungen oder Gewerbeanmeldungen, werden am jeweiligen Projekt in bilateralem Austausch mit dem Unternehmen mögliche Probleme und diskutiert und nach einer Lösung gesucht. Dabei werden speziell bei Ansiedlungsfragen schon heute harte Kriterien wie bspw. Anzahl der Mitarbeiter, Flächenbedarf, Geschossigkeit, Sitz des Unternehmens, Verkehrserzeugung, Schichtarbeit etc. abgefragt und vorbewertet. So werden auch heute schon grundsätzlich interessierte Unternehmen, die nicht zur Standortstruktur passen (z. B. weitere Großlogistiker) aussortiert bzw. abgewiesen.

Auch der direkte und schnelle Kontakt des Unternehmensservice zu den Fachämtern, dem Regionalverband oder dem Regierungspräsidium bei Detailfragen ist von enormer Bedeutung. So können bereits im Vorfeld Lösungen zu Detailplanungen erstellt werden, um den anschließenden Genehmigungsprozess schnell und unkompliziert zu gestalten.

Folgende Bausteine bilden die Basis des USP:

- 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/ Fachkräftesicherung.
- Betreuung: Kontaktvermittlung zu anderen wirtschaftsnahen Institutionen, Unternehmen (Banken, Dienstleister) sowie Branchen- und Unternehmensnetzwerken.
- Begleitung: Standortbesichtigungen und Unterstützung bei behördlichen Verfahren.

Abbildung 26: Ablauf bei Inanspruchnahme des Unternehmerservice



SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DES UNTERNEHMERSERVICE DER STADT PFORZHEIM (BEISPIELHAFT)

Das oben beschriebene Vorgehen hat sich als äußerst effizient und kapazitätsschonend herausgestellt. Einzelne Optimierungen in der Kommunikation oder bei der Datenaufbereitung sind bereits in der Umsetzung. So wurde beispielsweise die Option für weitere Datensatzeingabe und -aufbereitung in das bestehende geographische Informationssystem (hier Gewerbekataster) eingebaut.

5.2 Marketing, Akquisition und Vertrieb

Neben entsprechenden Flächenangeboten sollten sich die wirtschaftsstrukturellen Qualitäten Pforzheims auch in entsprechend differenzierten Immobilienangeboten widerspiegeln. Dabei steht die Ausprägung eines möglichst klaren Profils der einzelnen Standorte im Vordergrund. Angebote mit solchen Qualitäten können bspw. mit themenorientierten Gewerbegebieten, Technologieparks, Clusteransätzen sowie Handwerker- und Gewerbeparks verwirklicht werden.

Ebenfalls nicht durch die vorhandenen Flächenangebote gedeckt ist die aktuell vorhandene und weiter erwartete Nachfrage nach städtebaulich attraktiv gestalteten und funktionalen Standorten. Inwieweit es gelingt, durch Profilierung und Aufwertung einzelner klassischer Gewerbegebiete auch gestiegene Ansprüche ansässiger oder neu hinzukommender Unternehmen zu befriedigen, muss der weiteren Feinabstimmung und Marktbeobachtung unterliegen. Je erfolgreicher in Bestandsgebieten entsprechende Programme greifen, umso geringer mag der Bedarf an neu auszuweisenden Gewerbeparkstandorten ausfallen.

Vertrieblich ist die Bewerbung der Stadt Pforzheim auf der führenden Gewerbeimmobilien-Messe Expo Real ein entschiedener und wichtiger Bestandteil der Vermarktungsaktivitäten des WSP. Die auf den Kontaktpunkten der Messe basierenden Gesprächen ziehen sich über das gesamte Jahr. Der regelmäßige Austausch mit potenziellen Investoren, Projektentwicklern und interessierten Unternehmen prägt die ganzjährigen Tätigkeiten des WSP in wesentlichem Maße.

Zukünftig sind verstärkt Investorentage oder Exkursionen innerhalb der Stadt Pforzheim geplant, um den Wirtschaftsstandort in allen Facetten vor Ort darstellen und präsentieren zu können.

Auch das Branding mit Markenbildung von Standorten wird zukünftig eine verstärkte Rolle spielen. Die klassischen, traditionellen Bezeichnungen von Gewerbegebieten können sukzessive einem neuen „Branding“ unterzogen werden. Ein erster Ansatz wird im Gewerbegebiet „Südlich des Hohbergs“, welches auch durch die ebenso unattraktive Bezeichnung „viertes Kleeblatt“ bislang betitelt wurde, verfolgt. Hier wird die Marke „PF8“ eingeführt.

Abbildung 27 Entwurf Branding des Gewerbegebietes

ENTWURF WSP (2021)

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

Für künftige Ansiedlungen im Gewerbegebiet „PF8“ sollen im Rahmen der projektierten zweitägigen Investorentour Projektentwickler, Investoren und Bauträgern nach Pforzheim eingeladen werden. Im Zuge einer Stadtrundfahrt werden den Teilnehmern die Gewerbegebiete, innerstädtische Entwicklungsflächen und wichtige Leuchtturmprojekte in Pforzheim vorgestellt. Außerdem wird das Angebot mit zentralen Schlüsselinformationen in Form von Fachbeiträgen zum Wirtschafts- und Wohnstandort Pforzheim ergänzt. Die Vorteile Pforzheims als zukunftsorientierter Standort zwischen den Ballungszentren Stuttgart und Karlsruhe können somit direkt vor Ort veranschaulicht und erlebt werden.

5.3 Interkommunale Zusammenarbeit

Gewerbliche Standorte müssen oftmals eine bestimmte Mindestgröße und Mindestausstattung aufweisen, um eine angemessene Ausstrahlung zu haben. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten sind einerseits die Möglichkeiten zur Ausweisung größerer Flächen in Pforzheim langfristig aber nur äußerst begrenzt und überdies auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten nicht friktionsfrei möglich. Auch wenn der Bedarf an großen Einzelstandorten klassischer Gewerbegebiete nur in begrenztem Umfang in den nächsten Jahren erwartet wird, stellen gerade die Flächendefizite an Technologiestandorten sowie hochwertigen Gewerbeparks besondere Entwicklungsanforderungen, für die auch eine interkommunale Zusammenarbeit in Frage kommen kann. Insbesondere lassen sich interkommunale Gewerbegebiete leichter überregional profilieren und u. a. eine ruinöse interkommunale Konkurrenz samt den damit verbundenen Fehl- und Mindernutzungen (auch im Bereich der Infrastruktur) abbauen. Die besondere Lagegunst einzelner Flächen, die Überwindung von Flächenknappheit, aber auch wirtschaftsstrukturelle Überlegungen oder Engpässe bei Finanz- oder Verwaltungsressourcen können Motive zur Entwicklung und Vermarktung „interkommunaler Gewerbegebiete“ sein. Die Entwicklung derartiger Gewerbegebiete sollte immer dann geprüft werden, wenn hierdurch Flächen mit neuen Standortqualitäten entwickelt oder z. B. auch Flächenengpässe abgebaut werden können.

6 Kriterien bei der Auswahl von anzusiedelnden bzw. ansiedlungsrelevanten Unternehmen

Der aktuelle Fokus der strategischen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Pforzheim liegt derzeit bei den sogenannten „Nahverlagerungen“, d. h. Verlagerungen, 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 behalten können – dies stellt in Zeiten der Fachkräfterekrutierung und -sicherung ein wichtiges Standortargument dar. Für den Neustandort ergeben sich daher häufig zunächst keine bzw. nur wenige neue Beschäftigtenverhältnisse, der Standort 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 Unternehmerservice 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 Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie dem wirtschaftliche Transformationsprozess sind diese aber hoch interessant.

6.1 Ökonomische Aspekte

Für den ökonomischen Bereich sind insbesondere die fiskalische Wirkung auf die Kommune sowie ein bedarfsorientiertes Arbeitsplatzangebot relevant. Durch die festgelegten Kriterien möchte die Stadt Pforzheim Transparenz in Bezug auf die Unternehmensschwerpunkte sowie die Ertragskraft des Unternehmens erhalten, da die Gewerbesteuereinnahmen die wichtigste eigene Steuerquelle der Gemeinde darstellen. Des Weiteren spielen Quantität und Qualität der zu schaffenden Arbeitsplätze eine große Rolle. Mithilfe der Ermittlung des Anteils von Fachkräften, dem Anteil an hochqualifizierten Arbeitnehmern, geringqualifizierten Beschäftigten und Langzeitarbeitslosen sowie einem möglichst hohen Arbeitsplatzkoeffizienten soll ein ausgewogener Mix an vorwiegend qualifizierten Arbeitsplätzen am Standort entstehen.

Die Standortanforderungen von einzelnen Unternehmensan- oder umsiedlungen können auch im Zuge einer einheitlichen oder aufeinander aufbauenden Wertschöpfungskette betrachtet werden. Daher wird im vorliegenden Konzept auch diese Agglomerationseignung der einzelnen Gewerbegebiete dargestellt (Stichwort Clusterbildung).

6.2 Verträglichkeit und Nachhaltigkeit unter ökologischen Gesichtspunkten

Nachhaltigkeitskriterien bei Gewerbean- und Umsiedlungen sind zukünftig entscheidend für eine flexible und zukunftsfähige wirtschaftliche Entwicklung. Nachhaltigkeit beinhaltet immer mehrere Ebenen der Betrachtung und fokussiert sich nicht alleine auf Umweltschutzmaßnahmen, sondern zahlt vielmehr auf die gesamte Bandbreite an sozioökonomischen und sozioökologischen Faktoren ein. Je mehr Einzelkriterien durch eine Ansiedlung erfüllt werden und je breiter der Grad der Abdeckung wird, desto „nachhaltiger“ ist ein Projekt zu werten. Im Folgenden werden die einzelnen Bestandteile des „Pforzheimer Modells“ angezeigt:

Abbildung 28: Abbildungen zu Einbettung der Nachhaltigkeitsfaktoren

Ökologische Qualität			
Wirkung auf globale und lokale Umwelt	Ökobilanz - emissionsbedingte Umweltwirkungen	Vermeidung/ Reduzierung emissionsbedingter Umweltwirkungen	Erneuerbare Energien, Ökostrom, Fernwärme, BHKW/HKW, Geothermie, Abwärmenutzung
	Risiken für die lokale Umwelt	Umweltschutz	Störfallbetriebe, Emissionen, Immissionen, Ökologie vor Ort, Fauna und Flora
	Biodiversität	Erhaltung und Steigerung der Biodiversität	Erneuerbare Energien, Ökostrom, Fernwärme, BHKW/HKW, Geothermie, Abwärmenutzung
	Stadtklima	Schaffung angenehmes Mikroklima. Vermeidung negativer Auswirkungen des Gebietes auf die Umgebung	Störfallbetriebe, Emissionen, Immissionen, Ökologie vor Ort, Fauna und Flora
	Umweltrisiken	Schutz vor Umweltkatastrophen	Ansiedlung heimische Tiere/ Pflanzen, Flächen horizontal und vertikal, Vernetzung der Biotopflächen, Vermeidung invasiver Pflanzen
	Gewässer- und Bodenschutz	Gewässer und Böden vor Verunreinigungen schützen	Mikroklimatische Komfort (Wärme, Durchlüftung), Gründächer, Fassadenbegrünung. Belüftung/ Schneisen
Ressourceninanspruchnahme und Abfallaufkommen	Ökobilanz - Primärenergie	Reduzierung des Gesamtprimärenergieverbrauchs, Steigerung erneuerbarer Primärenergie	Bewertung der Risiken Erdbeben, Vulkanausbruch, Lawinen, Sturm
	Wasserkreislaufsysteme	Erhalt Wasserkreislauf, Reduktion Trinkwasserverbrauch	Versiegelung, Bodenschutz, Bodensanierung, Grundwassersanierung, Gewässerstruktur
	Flächeninanspruchnahme	Verringerung des Verbrauchs natürlicher Flächen	Gesamtprimärenergieverbrauch, erneuerbare Primärenergie, Wasserverbrauch

Ökonomische Qualität			
Lebenszykluskosten	Lebenszykluskosten	sinnvoller und wirtschaftlicher Umgang mit Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus	Herstellungskosten (KG300/400), Nutzungskosten, Betriebskosten, Pflege, Reinigung, Wartung, Instandsetzung, Standard Baukonstruktion, Technik, Gebäude
	Fiskalische Wirkungen auf die Kommune	Errichtung und Betrieb haben langfristige positive Wirkung auf das Gemeinwesen	direkte und indirekte Kosten, kommunale Erlöse (Steuern)
Werteentwicklung	Resilienz und Wandlungsfähigkeit	Flexibilität, widerstandsfähig, umnutzbar	Reaktion auf klimatische Veränderungen, Topographie, Bodenbeschaffenheit, Versorgungssicherheit, Redundanz öffentlicher Verkehrssysteme, Mischnutzung, Bauweise, Rückbaubarkeit
	Flächeneffizienz	Vermeidung Flächeninanspruchnahme	Erschließungseffizienz, Dichte, GFZ
	Wertstabilität	hohe Nutzerakzeptanz und langfristiges Marktpotenzial	Kaufkraft, Marktanalyse, Standortanalyse, Vermarktung, Auszeichnungen

Soziokulturelle und funktionale Qualität			
Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit	(Thermischer) Komfort im Freiraum	Mikroklimatische Effekte	Begegnung von Menschen, Komfort der öffentlichen Räume, Windkomfort
	Freiraum	Erholung, Freizeit, Naturerfahrung, Austausch und Interaktion	Einbindung Freiräume, Qualität Freiräume, Freiraumangebot
	Emissionen/ Immissionen	Saubere Luft, Reduzierung Lärm und Licht	Luftqualität, Lärm- und Schallschutz, Reduzierung Lichtverschmutzung
Funktionalität	Barrierefreiheit	Zugänglichkeit für jeden Menschen	Erreichbarkeit der Infrastruktur, visuelle Information
Soziokulturelle Qualität	Städtebau	Identität, dauerhafte Stadtstruktur	städtebauliche Einbindung, städtebauliche Qualifizierung
	Soziale und funktionale Mischung	Sicherung soziale und funktionale Mischung	Einbindung, Durchmischung, Vielfalt, Eigentumsformen, Bautypen, Branchenmix
	Soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur	Versorgung der Nutzer	Bildungseinrichtungen, Nahversorgung

Technische Qualität			
Technische Infrastruktur	Energieinfrastruktur	Reduzierung Primärenergiebedarf, Reduzierung Kosten Bereitstellung Energie	Energiekonzept, kohärente/ flexible Versorgungsstruktur, Nutzung von Synergien
	Wertstoffmanagement	Vermeidung von Abfall, Nutzung von Recycling	Konzept Wertstoffnutzung, Abfallvermeidung, Wertstoffrecycling, Energiegewinnung, Technik und Logistik
	Smart Infrastructure	Einsparung Ressourcen und Kosten	Digitalisierung, Erfassung Verbraucherdaten, Umweltmonitoring
Mobilität	Mobilitätsinfrastruktur - Motorisierter Verkehr	Einsparung Ressourcen, Steigerung Nutzerkomfort	ÖPNV (Takt, Förderung), MIV (Infrastruktur), Carsharing
	Mobilitätsinfrastruktur - Nichtmotorisierter Verkehr	Einsparung Ressourcen, Steigerung Nutzerkomfort	Radfahrer- und Fußgängerinfrastruktur

Prozessqualität			
Qualität der Planung	Integrale Planung	nachhaltige Quartiere durch frühzeitige Zusammenarbeit aller Akteure	Integrales Planungsteam, integraler Planungsprozess, Koordinator, Planungsszenarien
	Partizipation	Entwicklungsprozess des Quartiers an Bedürfnisse und Möglichkeiten der Nutzer anpassen	Partizipation Gesamtkonzept, Partizipation Nachhaltigkeit
	Projektmanagement	Sicherung Qualität, Kosten, Termine	Projektsteuerung, Risikomanagement, Qualitätssicherung, Terminplanung, Kostenkontrolle
	Governance	Entwicklung von Steuerungs- und Organisationsstrukturen	Quartiersmanagement, Beratung Nutzer, Selbstverwaltung, Vernetzung mit anderen Quartieren, Finanzielle Anreizsysteme
Qualitätssicherung in der Nutzungsphase	Monitoring	Langfristige Sicherung der Quartiersqualität	Nachhaltigkeitsmanagement, Wassermonitoring, Energiemonitoring, Umsetzung Gestaltungsziele, Datenmodelle

DATENGRUNDLAGE: VERÄNDERT NACH DGNB; PFORZHEIMER MODELL NACH ÄMTERRUNDE

6.3 Architektur etc., Diversifizierung, Imagebildung, Alleinstellungsmerkmale etc.

Gewerbebauten des produzierenden Gewerbes reduzierten sich in der Vergangenheit häufig auf einfache „Gebäudehüllen“, die schnell und kostengünstig zu errichten waren. Dieser monofunktionalen Architektur stehen jedoch abweichende Nachfolgekonzepte entgegen. Unter dem Stichwort „green building“ ist hier eine Trendwende zu erkennen, die dem Nutzungszyklus-Gedanken folgt. Bereits in der Planung eines Gebäudes wird die Frage einer geeigneten Nachfolgenutzung („Zweitverwertung“) gestellt und in die Konstruktion mit einbezogen.

Hinzu kommt der Strukturwandel innerhalb des Produzierenden Gewerbes: Kleinunternehmen ersetzen Großbetriebe, die Fertigung von Kleinserien ersetzt die Massenfertigung, die Mikrosystemtechnik dringt in immer weitere Bereiche vor. Diese Entwicklungen führen

dazu, dass die Produktion immer häufiger in Laboren und kleineren Werkhallen stattfindet und nicht mehr in großen Produktionshallen.

In ihrem äußeren Erscheinungsbild nähern sich klassische Bürogebäude und Fertigungsstätten immer mehr an. Ausnahmen bilden spezielle Fertigungen mit besonderen Auflagen (z. B. Reinraumtechnik).

6.4 Kriterien der standardisierten Bewertungsmatrix

Da die Nachfrage in Bezug auf die Nutzungsart und die Grundstücksgröße als sehr heterogen beschrieben werden kann, soll ein transparentes Bewertungssystem Abhilfe schaffen. Um möglichst objektiv messbare und nachvollziehbare Kriterien für Ansiedlungsvorhaben und Bestandsentwicklungen zu erhalten, hat der WSP eine Bewertungsmatrix entwickelt, die sowohl quantitative als auch qualitative Ziele beinhaltet und auswertet. Diese wurde bereits mit den Fachämtern aus dem Dezernat II abgestimmt. Die so genannten „harten“ Kriterien können den Bereichen Ökonomie, Ökologie, Architektur und Gestaltung zugeordnet werden, die „weichen“ Faktoren können als Bonuspunkte angesehen werden, die die Gesamtbilanz aufbessern, aber nicht verschlechtern können. Durch einen Gewichtungsfaktor werden relevante Themenbereiche, die individuell für jedes einzelne Gewerbegebiet zu bewerten sind, hervorgehoben. Pro Kriterium können ein bis zehn Punkte vergeben werden. Durch Multiplikation mit dem Gewichtungsfaktor ergibt sich das Punkteprodukt. Eine festgelegte Mindestpunktzahl für die Ansiedlung bzw. Bestandsentwicklung im Gewerbegebiet ist essenziell für ein Ansiedlungsgespräch mit der Wirtschaftsförderung und dem Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Stadt Pforzheim.

<u>Kriterienbereich Ökonomie:</u>

ÖKONOMIE

Kriterium	Bewertung Daten	Min-Wert	Max-Wert	Erläuterung
Gewerbesteuer vor Ort	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	Vermeidung von Steuereinbußen durch Verrechnung mit Auslandsstandorten
Gewerbesteuerkoeffizient	je höher desto besser			Gewerbesteuer in Mio. € je Beschäftigtem
Arbeitsplatzkoeffizient	je höher desto besser	< 20 (2 Pt.)	> 21 (10Pt.)	Anzahl der Beschäftigten je 100 m²
Anteil an hochqualifizierten Arbeitnehmern	je höher desto besser	5% (2 Pt.)	> 20% (10 Pt.)	Hochschul- und Universitätsabschlüsse in % an Gesamtanzahl
Anteil an Fachkräften	je höher desto besser	25% (2 Pt.)	> 55% (10 Pt.)	qualifizierte Facharbeiter in % an Gesamtanzahl
Anteil von geringqualifiziert Beschäftigen bzw. Langzeit AL		> 20% (2 Pt.)	> 10% (10 Pt.)	Ungelernte und Geringqualifizierte
geplante Investitionen am Standort	je höher desto besser	< 0,5 (1 Pt.)	> 0,51 (5 Pt.)	Investition in Mio. € je 100 m²
Unternehmenseffizienz	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	geplante Umsätze und Kooperationen in PF und der Region (Stichwort Kreislaufwirtschaft)
Ver- bzw. Entsorgungsrelevanz für das Oberzentrum	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	Relevanz für die Aufrechterhaltung von systemrelevanter Ver- oder Entsorgung (z.B. Müll)

Der angeführte Kriterienbereich umfasst alle messbaren fiskalischen und ökonomischen Kennzahlen.

Kriterienbereich Ökologie:

ÖKOLOGIE

Kriterium	Bewertung Daten	Min-Wert	Max-Wert	Erläuterung
Nutzung erneuerbarer Energien	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	Erdwärme, Photovoltaik
Prozentualer Anteil an Baustoffen (cradle-to-cradle Prinzip)	je höher desto besser	10% (2 Pt.)	>30% (10 Pt.)	abbaubare und/oder vollrecyclebare Materialien
Ökobilanz des Gebäudes		negativ (0 Pt.)	eher positiv (10 Pt.)	Lebenszyklusbetrachtung
Nutzung von Regenwasser	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	Brauchwasser
Verwendung eines Regenwasserrückhaltesystems	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	Versickerung unter gebäude und/oder Regenrückhalt
qualitätsorientierte Flächenentwicklung	je höher desto besser			Nutzfläche im Verhätnis zur zu Gesamtfläche
Nutzungsart (Multifunktionalität des Gebäudes)	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	spezialisierter Individualbau oder einfache Nachnutzung
Gebäuderaster	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	Stichwort Vielfaches von 6
Drittverwendungsfähigkiet	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	Veränderungen einfach möglich z.B. nach Eigentumswechsel
Nutzung einer Quartiersgarage/ Parkhaus	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	
Mobilitätskonzept für Beschäftigte	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	Jobticket, eBikes
Dach-/Fassadenbegrünung	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	

Der dargestellte Kriterienbereich umfasst alle messbaren ökologischen Kennzahlen in Anlehnung an die bereits dargestellten Nachhaltigkeitskriterien

Kriterienbereich Architektur & Gestaltung:

ARCHITEKTUR & Gestaltung

Kriterium	Bewertung Daten	Min-Wert	Max-Wert	Erläuterung
Prozentuale Flächeninanspruchnahme im Verhältnis zum gesamten Baufeld	je höher desto besser	60%	>80%	Ausschöpfung der GRZ
Mehrgeschossigkeit	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe gem. B-Plan
Energieeffiziente Fassade	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	
Fassadengestaltung		einfach (0 Pt.)	aufwendig (10 Pt)	
Wiederverwertung der Gebäudebestandteile	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	Recyclingquote

Der Kriterienbereich umfasst in Ergänzung zu den ökonomischen und ökologischen auch gestalterische Merkmale und Ideen.

Kriterienbereich Weiche Faktoren:

WEICHE FAKTOREN

Kriterium	Bewertung Daten	Min-Wert	Max-Wert	Erläuterung
überregionaler Bekanntheitsgrad	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	
Nutzung zentraler Einrichtungen	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	Kita, Kantinen, Freizeitmöglichkeiten
Branche des Unternehmens				Zukunftsorientierung, Innovationsgrad
Bewertung als Arbeitgeber				z.B. Zertifizierungen
Arbeits- und Ausbildungsethik				
Identifikation mit der Marke bzw. Produkten des Unternehmens				Image
Höhe der Einkommenssteuer	je höher desto besser			Schwerpunkt für gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Pforzheim
Tarifbindung	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	
Betriebsrat	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	
Corporate Citizenship	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	Unternehmensübergreifendes Engagement
Einbettung in regionale Kreislaufwirtschaft	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	
Zugehörigkeit zu einem lokalen/ regionalen Cluster	ja (++) nein (-)	nein (0 Pt.)	ja (10 Pt.)	z.B. Hochform, Netzwerk IT+Medien, CREATEPF

Bonuspunkte kann ein ansiedlungswilliges Unternehmen erzielen, wenn neben den relativ harten Merkmalen zusätzliche „weiche“ Faktoren zur Unternehmensphilosophie gehören oder das Unternehmen ergänzende „Benefits“ für den Standort Pforzheim mitbringt.

Somit entsteht eine einheitliche Bemessungsgrundlage für den gesamten Standort Pforzheim, die bei Ansiedlungsvorgängen festgelegt wird, welche individuell an die örtlichen Gegebenheiten zusammenhängender Gewerbegebiete angepasst werden kann. Das Hauptziel einer Neuausrichtung von Gewerbegebieten besteht in der Gewährleistung einer

hohen Flächeneffizienz, welche mithilfe einer effektiven und effizienten Nutzung der einzelnen Gewerbeflächen realisiert werden kann. Gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen und die Nutzung mehrgeschossiger Parkflächen bilden hierbei wichtige Anhaltspunkte. Für bereits bestehende Gewerbegebiete rücken die Themen Reaktivierung, Qualifizierung und Attraktivitätssteigerung in den Fokus. Einen weiteren Beitrag zur klaren Strukturierung bereits bestehender Pforzheimer Gewerbegebiete und zur Flächensicherung liefern die gezielte Vermittlung von Bestandsimmobilien und die Mobilisierung des Flächenangebots privater Eigentümer.

Abbildung 29: Erreichbare Punktzahlen und Gewichtung

Kriterien	Mindestpunktzahl	Maximalpunktzahl	max. Gewichtung
Ökonomie	10	95	110%
Ökologie	2	120	120%
Architektur und Gestaltung	0	50	100%
Weiche Faktoren	0	70	90%

Ein ansiedlungswilliges Unternehmen kann bis zu 362 Punkte (gewichtet) erreichen. Die Kategorie Ökologie (Stichwort Nachhaltigkeit) wird dabei überproportional gewichtet, ebenso die Kategorie Ökonomie.

Es wurden die Ansiedlungen der letzten Jahre mit dem neuen Kriterienkatalog bewertet. Dabei wurde auch klar, dass die Faktoren, die jetzt aufgezählt wurden, auch in der Vergangenheit durch die Prüfläufe in der Verwaltung und den Baugenehmigungsverfahren zu großen Teilen Berücksichtigung gefunden haben, allerdings immer auf den Einzelfall angewandt.

Erwartungsgemäß waren die Spannen der tatsächlich angesiedelten Unternehmen alle im oberen Drittel der oben dargestellten Matrix. Durch die Verstetigung dieses Instrumentariums wird die Steuerung von Ansiedlungsbemühungen nochmals deutlich transparenter und einfacher für alle Akteure nachvollziehbar.

Auch diese Bewertungsmatrix bedarf eines regelmäßigen Monitorings und ggf. einer Nachjustierung in den kommenden Jahren.

7 Konzeption für Gewerbeflächen in Pforzheim und deren Eignung für unterschiedliche Branchen bzw. Betriebe

Das Gewerbeflächen- und Ansiedlungskonzept wird keine Aussagen für großflächigen Einzelhandel geben. Dies ist Aufgabe des aktuellen Märkte- und Zentrenkonzeptes sowie dessen Fortschreibung.

Ein gewichtiger Schwerpunkt ist aber, wie bereits mehrfach erwähnt, die Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen für produzierende und verarbeitende Betriebe sowie für das Handwerk und für Forschungs- und Technologieeinrichtungen. Einzelhandelsansiedlungen sind daher nachrangig zu betrachten.

7.1 Abgeleitete Zielräume für an- und umsiedlungswillige Unternehmen

Setzt man die Erfahrungen aus der Bewertungsmatrix, den Ansiedlungsverfahren der Vergangenheit und die aktuelle Gewerbeverteilung sowie die angenommenen Kategoriebausteine zu einem Gesamtbild zusammen, so ergeben sich Entwicklungsvorstellungen für die spezifischen Gewerbegebiete.

Abbildung 30: Zielstrukturen in den Gewerbegebieten (Kernstadt)

DATENGRUNDLAGE: GEWERBEKATASTER, LEERSTANDSMONITORING, KATEGORIENMODELL (WSP 2020/21); KARTENGRUNDLAGEN/GIS-UNTERSTÜTZUNG VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

7.2 Entwicklungsflächen und -potenziale

7.2.1 Nachverdichtung und ressourcenschonender Neubau

Produktions- und Unternehmenswachstum ist nicht immer gleich mit der Notwendigkeit verknüpft, neue Gewerbeflächen zu nutzen. Gerade bei anhaltend positiver Unternehmensentwicklung lohnt sich ein Blick auf die Möglichkeiten, die sich am vorhandenen Standort bieten. Denn durch Nachverdichtung lassen sich neue Potenziale heben, ohne dass neue Flächen erworben werden müssen. Die Möglichkeiten zur Nachverdichtung sind selbstverständlich vom Einzelfall abhängig. Möglichkeiten zur effizienten Nutzung bestehender Immobilien gibt es jedoch reichlich. So können Anbauten oder Lückenschlüsse zwischen Gebäuden neue Räumlichkeiten bieten. Ebenso wie Aufstockungen, beispielsweise durch die Errichtung eines Parkhauses statt eines Parkplatzes, den Ausbau eines Dachstuhls oder die Schaffung von Büroräumen auf dem Dach einer Produktionshalle.

Auch die so genannte Innenverdichtung kann neue Möglichkeiten der Raumnutzung eröffnen. So können beispielsweise Zwischendecken zur Schaffung neuer Stockwerke eingezogen werden oder ganze Containermodule auf Stelzen über Lagerflächen entstehen, um den Raum darüber auszunutzen. Durch Umnutzung von Gebäuden kann ebenfalls rationalisiert und Fläche gewonnen werden. Eine Optimierung von Logistikprozessen kann zum Beispiel dazu führen, dass neue Produktionsflächen in einer ehemaligen Lagerhalle entstehen.

Solcherlei Maßnahmen zur Nachverdichtung bringen zahlreiche Vorteile mit sich. Insbesondere drei seien hier erwähnt:

- Geringe Kapitalbindung: Wenn kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden entsteht, geht dies einher mit einer entsprechend geringen Kapitalbindung und höherer Liquidität.
- Kostensenkungen: Oftmals ergeben sich Synergieeffekte zur Senkung der Betriebs- und Herstellungskosten, beispielsweise durch energetische Sanierungen oder Prozessoptimierungen.
- Ökologische Effekte: Keine oder eine geringere Flächenversiegelung, Energiesparmaßnahmen und der Einsatz regenerativer Energien können parallel realisiert werden.

Wenn die Nachverdichtung eines Standorts oder die Nachnutzung einer ungenutzten Gewerbefläche ausscheiden, muss oftmals neu gebaut werden. Um bei einem Neubau Fläche zu sparen, gibt es viele Möglichkeiten:

- Vertikales Bauen: Bei Neubauten sollte nicht nur in die Breite, sondern auch in die Höhe und in die Tiefe geplant werden. Das kann sich positiv auf die Grundstücks- und Baukosten auswirken. Eventuell lassen sich unterschiedlich genutzte Flächen wie Büro-, Lager- oder Produktionsflächen miteinander koppeln, gewissermaßen „stapeln“. Ebenso können möglicherweise Parkraumflächen in Gebäude integriert oder als Parkhaus beziehungsweise Tiefgarage gebaut werden.
- Kompaktes Bauen: Durch flächensparende Anordnung von Gebäuden kann der Gewerbeflächenbedarf insgesamt reduziert werden. Der gleiche Effekt wird erzielt, wenn die Räumlichkeiten innerhalb eines Gebäudes kompakt und effizient geplant werden und somit die Gebäudegröße klein gehalten wird.

- Kurze Wege: Werden die Wege sowohl innerhalb als auch zwischen den Gebäuden knapp gehalten, ergeben sich gleich mehrere Vorteile. Neben der Reduzierung von notwendiger Fläche sind hier in erster Linie Zeit- und Kostenvorteile durch kürzere Wegzeiten zu nennen.
- Flexibles Bauen: Nutzungsart und -umfang von Gebäuden und die damit verbundenen Anforderungen ändern sich im Lauf der Zeit. Unternehmen können dem schon bei der Planung der Immobilie Rechnung tragen und die Voraussetzungen dafür schaffen, dass spätere Veränderungen ohne zusätzlichen Platzbedarf umsetzbar sind. Das ermöglichen beispielsweise Methoden des modularen Bauens, die Vermeidung tragender Innenwände, die Verwendung austauschbarer Bodenbeläge, die Installation flexibler Kabel- und Leitungsrohrsysteme und vieles mehr.

7.2.2 Innenentwicklung

Gewerbebetriebe und Industrieunternehmen benötigen Flächen für die Entwicklung, Herstellung, Lagerung und Distribution verschiedenster Erzeugnisse. Neue Unternehmen siedeln sich in der Kommune an, bestehende Gewerbe- und Industrieareale müssen an neue Anforderungen des Marktes angepasst werden. Firmenstandorte werden erweitert, oder Unternehmen möchten ihre Produktionsstätten in der Stadt verlagern.

Das Potenzial für die Ausweisung neuer Gewerbe- und Industrieflächen ist begrenzt. Gleichzeitig besitzen bestehende Gewerbegebiete Entwicklungspotenziale in Form ungenutzter oder mindergenutzter Flächen. Um Gewerbe- und Industriestandorte nachhaltig und qualitätvoll zu entwickeln, sind also Synergien zu erschließen. Erreicht werden soll das durch die Entwicklung, Aktivierung und Vorhaltung eines flexiblen, differenzierten und optimal auf die Bedürfnisse der Unternehmen zugeschnittenen Angebots an Gewerbeflächen und -immobilien durch Innenentwicklung, Neuausweisung von Flächen und ressourcensparenden Gewerbe- bzw. Industriebau. Um diese ambitionierten Ziele zu erreichen, müssen alle relevanten Akteure an einem Strang ziehen.

Allerdings gibt es zahlreiche Nutzungskonflikte. Ein Konfliktpotential betrifft den begrenzten Parkraum im Innenbereich. Hinzu kommt das Problem der Stellplatzverpflichtungen, die im Innenbereich entweder über teure Hoch- oder Tiefgaragen oder im Wege der Ablösung erfüllt werden müssen. Daneben gibt es selbstverständlich eine Vielzahl weiterer Konflikte, die in dem Umfeld zu beachten sind. Wohnen und Gewerbe lässt sich oft nur schwer miteinander in Einklang bringen.

Innenentwicklung kann heißen:

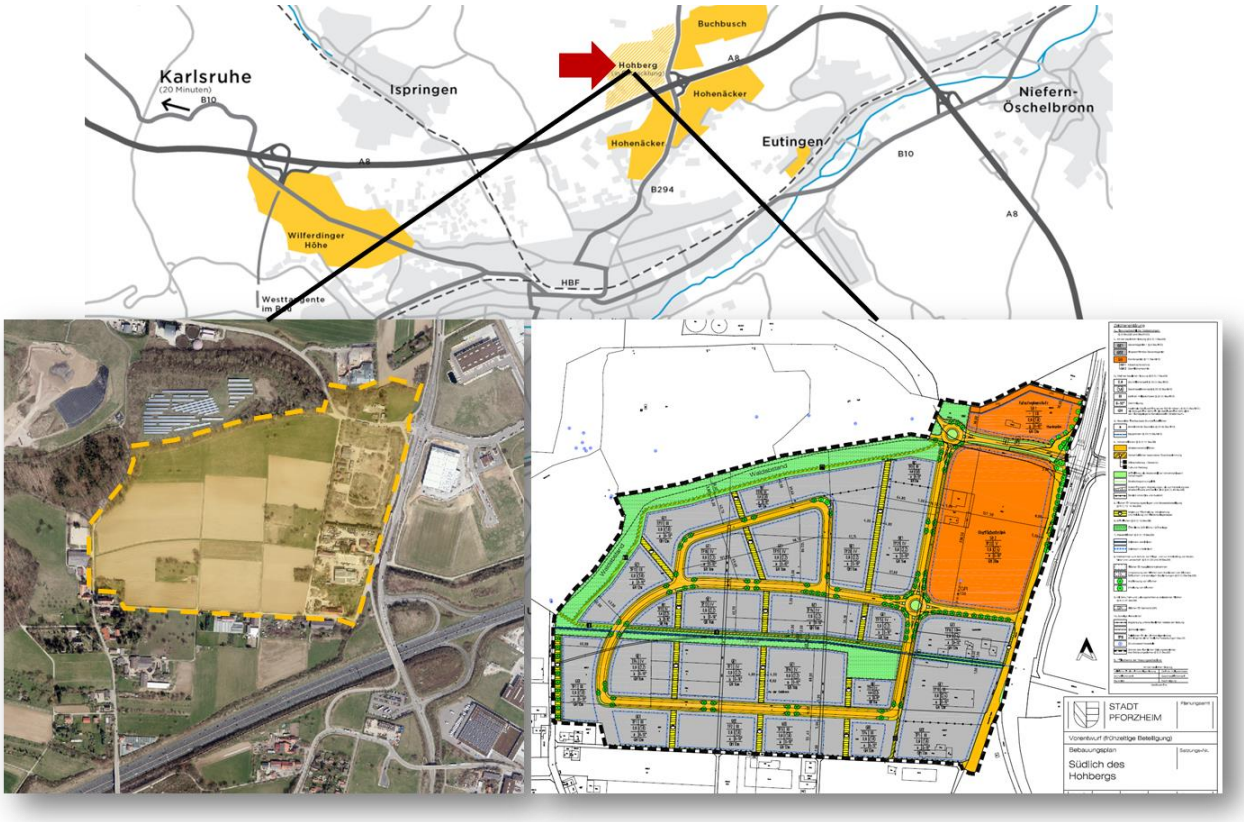
- Nutzung bislang brachliegender Flächen im Innenbereich (z. B. Baulücken, Gewerbebrachen)
- Bauliche Weiterentwicklung von Siedlungsgebieten (z. B. Aufstockung, Anbauten)
- Aufwertung von Siedlungsgebieten: Gestaltung und Vernetzung von Freiräumen, Wegen und Plätzen, Aufwertung des öffentlichen Raums; Sanierung von Gebäuden oder Fassaden; Ansiedlung von Dienstleistungen

Ziel ist es, die Nutzung erschlossener, besiedelter Bereiche zu verbessern und zugleich die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke in der freien Landschaft zu reduzieren.

7.2.3 PF8

Unter dem Markennamen „Gewerbe- und Technologiepark PF8“ wird das Gewerbegebiet „Südlich das Hohbergs“ an den Start gehen. Zum einen ist es das achte Gewerbegebiet am Gesamtstandort zum anderen spielt die „acht“ auch auf die Lage zur Autobahn an. Die optimale Lage am Autobahnanschluss Pforzheim-Nord und die Synergieeffekte zu den bestehenden Gewerbegebieten Buchbusch und Hohenäcker mit den dort ansässigen Betrieben erleichtert eine zielgerichtete Vermarktung.

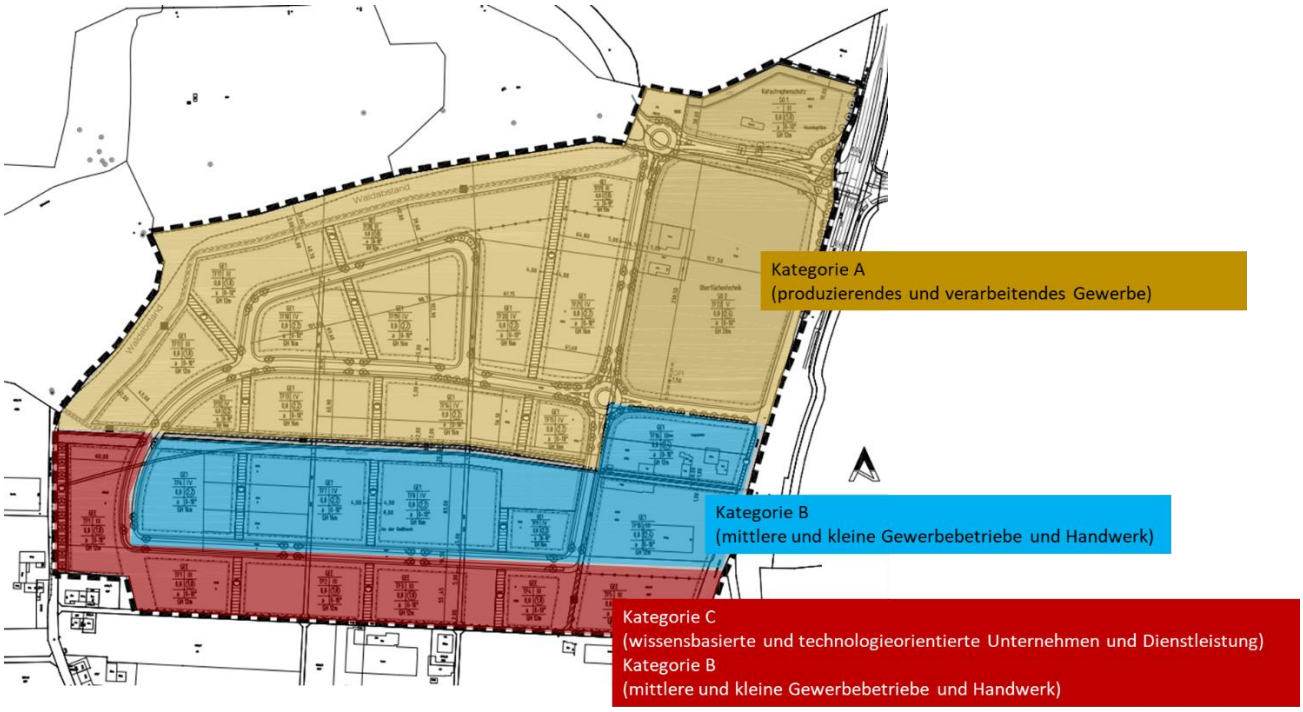
Abbildung 31: Entwurf Bebauungsplan Südlich des Hohbergs



DATENGRUNDLAGE: ENTWURF BEBAUUNGSPLAN 2018, LUFTBILD STADT PFORZHEIM 2019

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Kreuzung Hohenäckerallee (B294) und Im Buchbusch. Der Bebauungsplan sieht etwa 24 Hektar an für Gewerbebetreibe nutzbarer Fläche vor.

Abbildung 32: Mögliche Flächennutzung nach Kategorien



DATENGRUNDLAGE: ENTWURF WSP 2021

Unter Anwendung der Kriterien zur Nachhaltigkeit (vgl. Seite 44), die in mehreren dezernatsübergreifenden Arbeitskreissitzungen erörtert und festgelegt wurden sowie unter Berücksichtigung der Kategorienbildung (vgl. Seite 30) sowie der Leitmotive (vgl. Seite 35) kann eine erste grobe Aufteilung der Flächenpotenziale erfolgen. Entscheidend ist die Bereitstellung von ausreichend Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe um die Clusterbildung (Stichwort Präzisionstechnik und Clusterinitiative Hochform) weiter voranzutreiben. Unternehmensansiedlungen sollen im nördlichen Bereich (senffarbene Fläche) erfolgen. Da das Gewerbegebiet durch im Süden liegenden Wohnbebauung eingeschränkt wird, können im südlichen Bereich (rote Fläche) vor allem nicht störende Betriebe oder Betriebe ohne Mehrschichtbetrieb (z. B. Handwerk oder Forschung und Entwicklung sowie gebietsergänzende Dienstleister) angesiedelt werden. Der blaue Bereich ist auch für Handwerksbetriebe die zum Cluster Hochform zugeordnet werden können vorbehalten.

Bei der zukünftigen Auswahl von Unternehmen für den Gewerbe- und Technologiepark PF8 sind sowohl die Leitmotive zur Ansiedlung als auch die getroffenen Bewertungskriterien durchgängig zu berücksichtigen.

7.2.4 PF-Süd (Ochsenwäldle)

Attraktive und zukunftsfähige Wirtschaftsstandorte sind für Unternehmen ein wichtiger Faktor, um im Wettbewerb bestehen zu können. Für Kommunen bedeuten die Gewerbeansiedlungen Arbeitsplätze, eine Steigerung der Wertschöpfung und Kaufkraft in der Region. Dabei decken sich die Anforderungen der Wirtschaft nicht immer mit den Möglichkeiten der Kommunen. Die Herausforderungen können nur gemeinsam bewältigt werden. Viele innovative Konzepte zeigen, dass durch die Vernetzung und Kooperation zwischen Kommune und Unternehmen, aber auch zwischen den Betrieben, ganz neue Potenziale erschlossen werden können.

Neue Gewerbegebiete (z. B. Ochsenwäldle) müssen als intelligenter Gewerbepark und als Gesamtgebiet geplant werden. Ein ganzheitlich geplantes Standortgefüge in einem solchen Gewerbepark bildet die Grundlage für eine effiziente Vernetzung, an der sich die verschiedensten Akteure beteiligen. Die Zusammenarbeit und die Vernetzung der Geschäftstätigkeit bedeuten einen erheblichen Wettbewerbsvorteil und erhöhen die Produktivität der Unternehmen. Durch moderne Digitaltechnologie und IoT-Lösungen lassen sich Gesamtlogistik und Materialfluss in einem solchen Gebiet kosteneffizient organisieren. Die Gebäude sollten aus wandelbaren Modulen bestehen, sodass die Geschäftsräume in Anpassung an die Bedürfnisse der einzelnen Unternehmen maßgeschneidert werden können. In dem für das Gebiet geplanten Center werden sich die Unterstützungsfunktionen des Gewerbeparks, die Büros und Veranstaltungs-/Konferenzräume, die Kantine, ein Fitnessstudio sowie sonstige gemeinsame Dienstleistungen befinden. Durch den Einsatz von neuen, innovativen Energielösungen kann ein solcher Gewerbepark so kohlenstoffneutral wie möglich sein.

Gewerbegebiete der Zukunft sind:

- attraktive, imageträchtige Arbeitsorte und Lebensräume.
- grüne, lebendige Orte mit einer hohen ökologischen Wertigkeit.
- vernetzt, multifunktional, flexibel und von adäquater Dichte.
- räumlich und verkehrlich intelligent angebunden.
- Orte für Austausch, Kreativität und Innovation.
- Orte, in denen sich unternehmerisches Handeln frei entwickeln kann.

Eine Vielzahl von Anforderungen müssen dabei berücksichtigt, koordiniert und umgesetzt werden.

- geschlossene Kreisläufe - Wieder- und Weiternutzung einplanen, recycelte Baustoffe nutzen
- nachwachsende, regionale und gesunde Baustoffe verwenden
- Unternehmensstandort zertifizieren
- ressourceneffizient bauen
- Gewerbegebiete klimaresilient gestalten
- Klimaschutz-Funktionen des Naturraums / Freiraums erhalten und nutzen
- Gebäude klimaresilient gestalten
- CO2 Emissionen senken, CO2 aktiv binden
- intelligente Netze aufbauen / Innovationen fördern (Energie)
- Energie im Gebiet speichern
- gebietsbezogenes Mobilitäts-Konzept
- alternative Formen betrieblicher Mobilität und Logistik nutzen

- Gebietsmanagement einrichten
- Flächen durch (kommunale) Entwicklungsgesellschaft entwickeln
- räumliches Umfeld für den Wissensaustausch schaffen
- Gebiete thematisch positionieren und Clusterbildung
- Natur und Artenvielfalt im Gebiet aktiv schützen
- Unternehmensstandorte naturnah gestalten
- gemeinsame Infrastrukturen bereitstellen und nutzen
- attraktive Freiräume entwickeln

Die Digitalisierung bewirkt bei den Unternehmen eine stärkere Verzahnung von Geschäftsprozessen, insbesondere von Produktion und Entwicklung. Auch erweitert sich die Wertschöpfung um produktionsnahe Dienstleistungen. Bestehende Geschäftsmodelle werden ergänzt und verdrängen zuweilen die Produktion, wie die Plattformökonomie zeigt. Zusätzlich dazu wird durch die Digitalisierung das Customizing verstärkt ermöglicht. Kundenspezifische Anpassungen von Serien bewirken u.a. kleinteiligere und stärker frequentierte Logistikketten. In Bezug auf die Entwicklung des Managements von Gewerbegebieten bedeutet Digitalisierung zweierlei. Zum einen verändert sich in einer zunehmend digitalen Wirtschaft das Gewerbegebiet als Objekt der Steuerung. Zum anderen eröffnen sich neue, digital gestützte Möglichkeiten für die Art der Steuerung für ein Standort- bzw. Gebietsmanagement.

Auch in einer digitalisierten Wirtschaft wird eine produktionsbasierte Wertschöpfung von Bedeutung sein. Daher ist auch langfristig eine Gewerbe- und Industrienutzung politisch zu verankern sowie raumplanerisch zu sichern. Um in der Entwicklung von Gewerbegebieten Digitalisierung gezielt einzusetzen ist ein Management von Gewerbegebieten notwendig, das den Mitwirkungsprozess und die räumliche Entwicklung der Gewerbegebiete verankert.

Berücksichtigt man zusammenfassend alle Aspekte die zum jetzigen Zeitpunkt ableitbar und bewertbar sind und bleibt zudem offen für neue Trends und Strömungen, so ergibt sich ein klares Handlungsziel in Bezug auf neue Gewerbeflächen:

Ein Gewerbegebiet der Zukunft muss ein nachhaltiger Ort der Produktion von Gütern und Dienstleistungen sein, in dem die ökonomischen, ökologischen und sozialen Ressourcen mit klaren Zielen und Konzepten abgesichert werden und der unternehmerische Mehrwert klar ablesbar ist. Dies bedarf eines zentralen, strategischen Gebietsmanagements, verlässlicher Bauleitplanung und Einhaltung ein großen Zahl an formulierten Kriterien. Mit der zunehmenden Wissensorientierung der Wirtschaft verändern sich auch die Wertschöpfungsprozesse und Geschäftsmodelle von Unternehmen und damit auch ihre Standortanforderungen. So müssen Gewerbestandorte künftig den Wissensaustausch im Unternehmen und darüber hinaus ermöglichen. Zukunftsfähige Gewerbegebiete müssen daher durch ihre Gestaltung, ihren Nutzungsmix und die Vernetzung der Standortunternehmen ein räumliches Umfeld für den Wissensaustausch schaffen und innovative Arbeitsformen wie beispielsweise Co-Working ermöglichen. Zukunftsfähige Gewerbegebiete schaffen die infrastrukturellen Voraussetzungen und bieten Dienstleistungen an, um neue, auch digital gestützte Mobilitäts- und Logistikkonzepte, Sharing-Modelle und den Einsatz neuer Antriebssysteme zu ermöglichen. Vielfältige Beispiele für energetische Innovationen in Gewerbegebieten zeigen, dass diese nicht nur zu den dringend notwendigen Veränderungen be-

züglich Klima- und Umweltschutz beitragen, sondern auch zur Sicherung der Energieversorgung und zu betrieblichen Kostenvorteilen beitragen können. Abschließend profitieren zukunftsfähige Gewerbegebiete von leistungsfähigen Managementkapazitäten, die Mehrwerte für Unternehmen, Flächeneigentümer und Beschäftigte realisieren und auf veränderte Anforderungen im Gebiet und seiner Umwelt reagieren. Solche Managementkapazitäten sind bei Neuentwicklungen etwa in Form eines fest institutionalisierten Standort- und/oder Gewerbeparkmanagements einzurichten.

8 Kurzes Glossar

Arbeitszentralität:

Bemisst sich anhand des Verhältnisses der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zur Bevölkerungszahl am Wohnort und gibt den Wert der Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner wieder.

ASB:

Allgemeine Siedlungsbereiche gemäß Regionalplan

Flächenpotenziale:

Flächen, die im Flächennutzungsplan sowie in der verbindlichen Bauleitplanung planerisch gesichert sind.

Flächenreserven:

Flächen, die sowohl im Regionalplan, im Flächennutzungsplan sowie in der verbindlichen Bauleitplanung planerisch gesichert bzw. dargestellt sind.

Gewerbeflächenbeanspruchende Wirtschaftsbereiche:

sind diejenigen Wirtschaftsbereiche, für die im Regionalplan Gewerbe- und Industriebereiche (GIB), im Flächennutzungsplan die Gewerblichen Bauflächen (G) und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Gewerbe und Industriegebiete (GE/GI) ausgewiesen werden.

GIB:

Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche gemäß Regionalplan Konfektionierung ist die Endbearbeitung (i. d. R. Aufteilung, Längeneinteilung oder Festlegung anwendungsspezifischer Endstücke und Abmessungen), die Zusammenführung zu einer (Pack-)Einheit sowie die Verpackung von (i. d. R. kleinteiligen) Wirtschaftsgütern.

Kurzfristig verfügbare Flächen:

Flächen, die erschlossen und verfügbar sind.

Produzierender Sektor:

umfasst in der Abgrenzung der amtlichen Statistik die Bereiche Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden, Verarbeitendes Gewerbe, Energieversorgung und Baugewerbe.

Verarbeitendes Gewerbe:

Unter verarbeitendem Gewerbe werden diejenigen Gewerbezweige verstanden, die Rohstoffe be- und verarbeiten, verbessern, umwandeln, veredeln etc.