

Wirtschaft
und Stadtmarketing
Pforzheim

Grundsatzentscheidung
Gewerbeflächen Pforzheim

29. September 2020
Oliver Reitz

Ausgangssituation

Mangel an Gewerbeflächen:

Gewerbeflächenkonzept weist Bedarf von 106 ha bis 2035 auf

Heterogenität der Branchenstruktur in Gewerbegebieten

teilweise wenig befriedigende Erschließung

keine Erweiterungsmöglichkeiten

hoher Platzbedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr

keine Durchgrünung / kaum Dachbegrünung

starke Versiegelung

Zielsetzung

Erfordernis von Nachhaltigkeit und Verträglichkeit

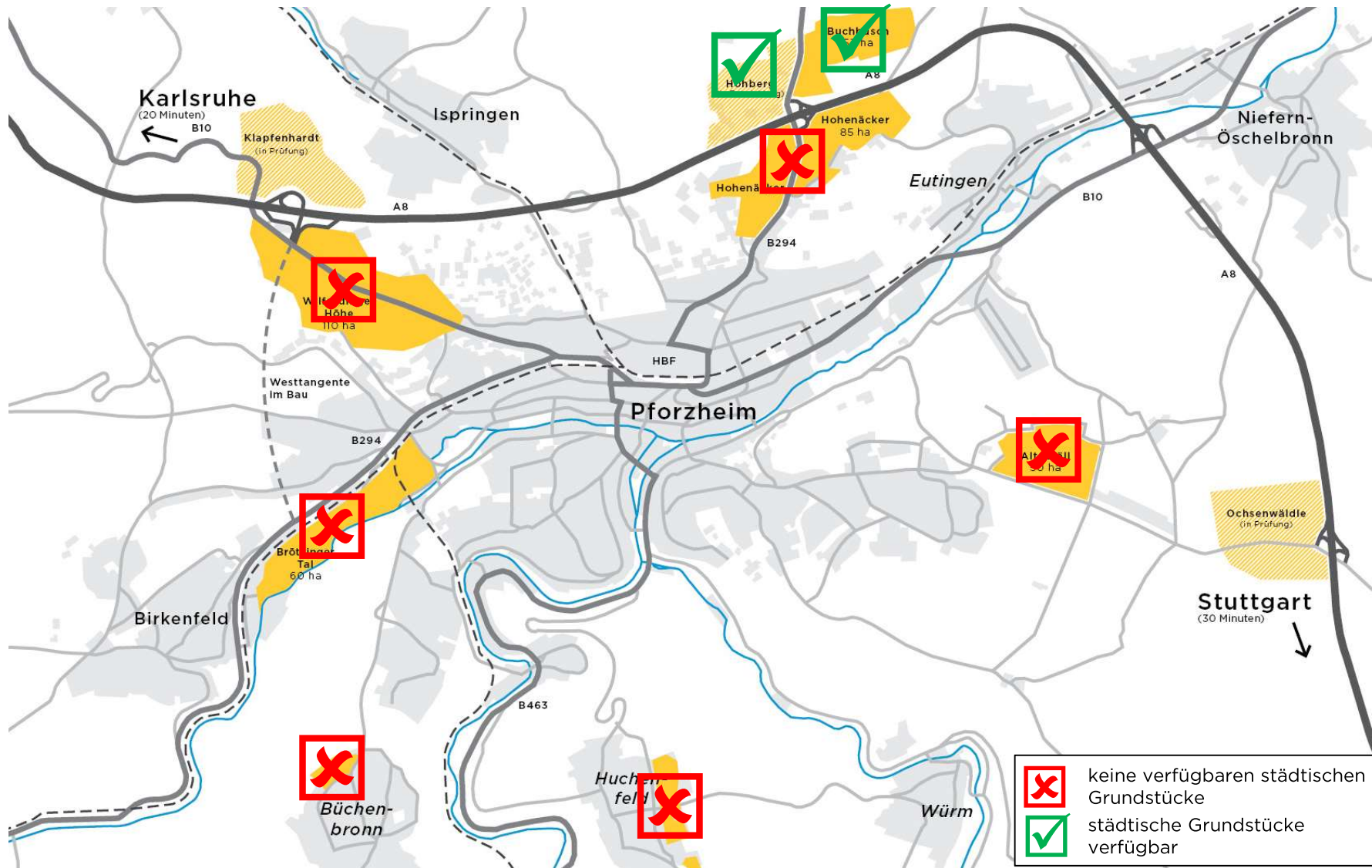
Reduzierung des Flächenverbrauchs / bestmögliche Ausnutzung

optimale Erschließung, betriebsübergreifend genutzte Einrichtungen

Optionen für Unternehmenswachstum am Standort ermöglichen

„Qualitätsoffensive“ – die „richtigen“ Unternehmen in „guten“ Branchen

Verfügbare städtische Gewerbeflächen



Verfügbare Gewerbeflächen

Städtisches Grundstücksangebot kann aktuelle und zukünftige Grundstücksnachfrage nicht decken

Handlungsoptionen

- Nachverdichtung
- Aktivierung von Erweiterungsflächen
- Erweiterung im Bestand (maximale Ausnutzung der GRZ/GFZ)
- Reaktivierung von Bestandsflächen (Altlasten)
- Arrondierung (Grundstückszusammenlegung)

Verfügbare Gewerbeflächen

Damit verbundene Anforderungen:

- Planungsrechtliche Rahmenbedingungen schaffen
- Komplexität der Bauvorhaben beachten
- Investitionsvolumen und wirtschaftliche Tragfähigkeit berücksichtigen

Ausreichendes, flexibles und nachfrageorientiertes Grundstücksangebot bedarf neben der Nachverdichtung und Optimierung im Bestand weiterer zukunftsfähiger Gewerbeflächen.

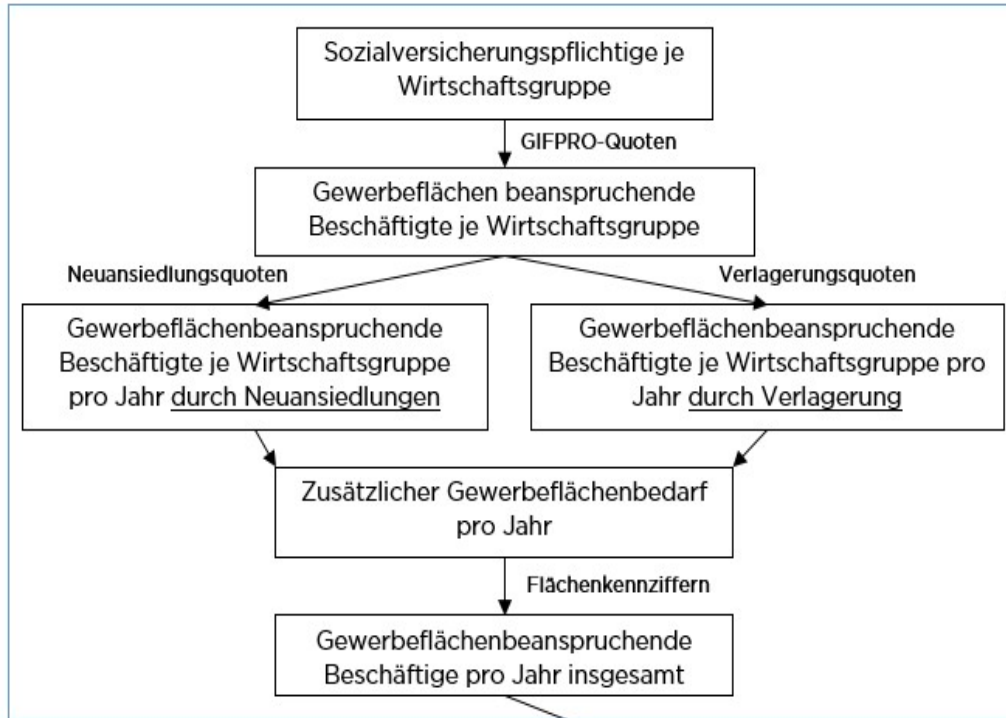
Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Gewerbeflächenbedarf wurde durch die Anwendung wissenschaftlich-empirischer Methoden u. a. des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung – bspw. Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) – ermittelt und fortgeschrieben.

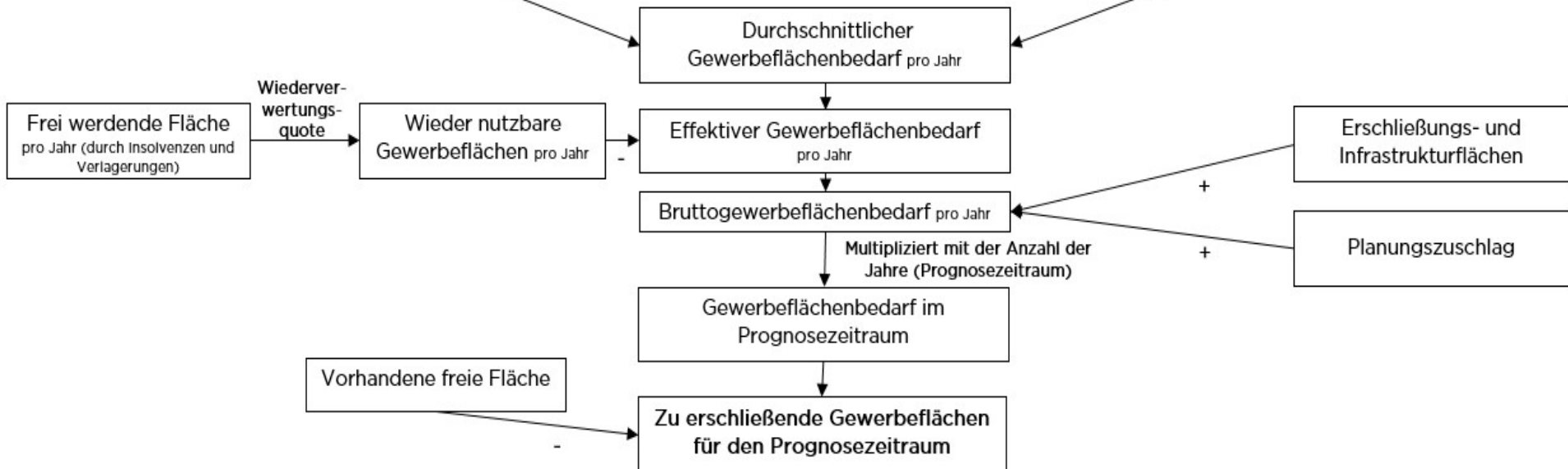
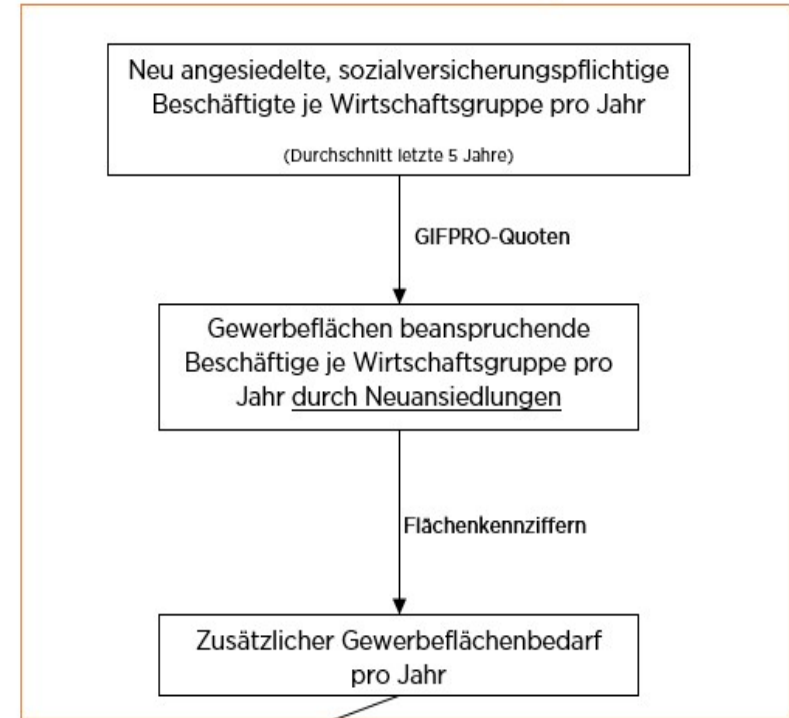
Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung in spezifischen Branchen (z. B. Präzisionstechnik), die für den Raum Pforzheim von besonderer Relevanz sind

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.

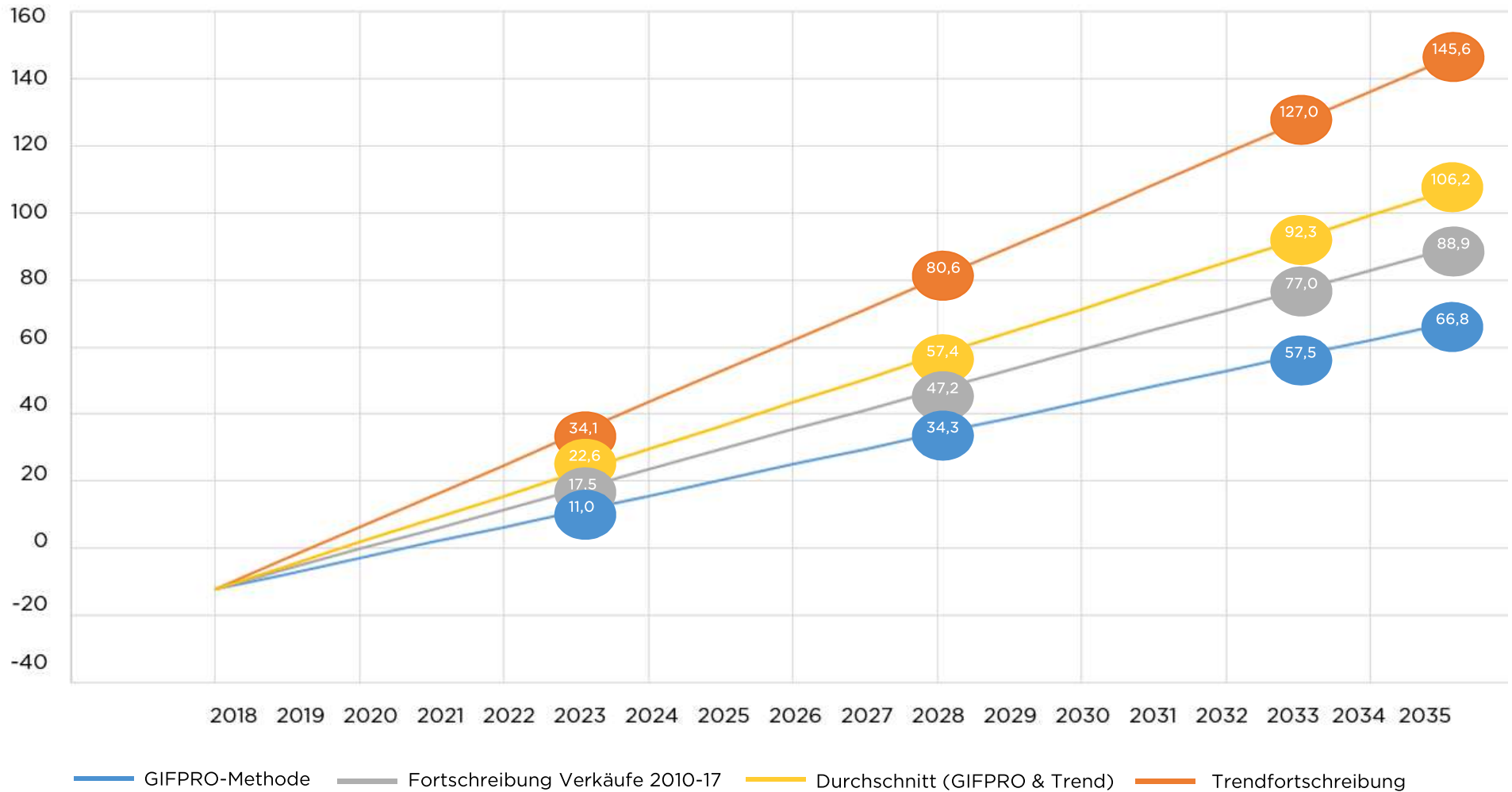
GIFPRO-Modell



Trendfortschreibung



Gewerbeflächenbedarf in Hektar (Stand 2020)



Nachfragesituation Gewerbeflächen

Trotz der Corona-Krise ist die Nachfrage seitens ansässiger sowie ansiedlungswilliger Unternehmen nach Pforzheimer Gewerbeflächen ungebrochen hoch.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen fällt sehr heterogen in Bezug auf die Branche, Flächengröße, Standortanforderungen aus.

Mittel- bis langfristig kann die hohe Nachfrage nur durch die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen bedient werden.

Die Stadt Pforzheim ist auf gute Standortbedingungen und Gewerbeflächen angewiesen, um sich im nationalen Standortvergleich behaupten zu können und die Leistungsfähigkeit bzw. Zukunftsfähigkeit der heimischen Wirtschaft gewährleisten zu können.

Ausblick

- Sicherstellung der gewerblichen Entwicklung ist zwingend notwendig, um wirtschafts- und beschäftigungspolitische Ziele der Stadt Pforzheim zu erreichen.
- Schaffung eines ausreichenden, wettbewerbsfähigen und zukunftsfähigen Gewerbeflächenangebots
- Aspekte der Nachhaltigkeit prägen bereits heute die Ansiedlungspolitik und werden bei weiteren Gewerbeflächen in noch stärkerem Maße Berücksichtigung finden.