

# Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam

Endfassung  
April 2010



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

# Stadtentwicklungskonzept Gewerbe- für die Landeshauptstadt Potsdam

Bearbeitung:

Deutsches Institut für Urbanistik GmbH, Berlin  
in Kooperation mit Spath + Nagel (GbR), Berlin.

Bearbeitung (Deutsches Institut für Urbanistik):

Dipl.-Verw.Wiss. Daniel Zwicker-Schwarm (Projektleitung)  
Dr. Busso Grabow  
Dipl.-Kfm. (FH) Stefan Scheider  
Dipl.-Ing. Andrea Wagner  
Cand.-Ing. Harald Horster

Bearbeitung (Spath + Nagel):

Dipl.-Ing. Christian Spath  
Dipl.-Ing. Torsten Meß  
Cand.-Ing. Anja Neubauer

Berlin, April 2010



Deutsches Institut für Urbanistik GmbH  
Zimmerstraße 13-15, D-10969 Berlin  
Sitz Berlin, AG Charlottenburg, HRB  
114959 B  
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Klaus J.  
Beckmann,

Ansprechpartner:

Daniel Zwicker-Schwarm  
Telefon: 030/39001-154  
Telefax: 030/39001-116  
E-Mail: zwicker-  
schwarm@difu.de

Dr. Busso Grabow  
Telefon: 030/39001-248  
Telefax: 030/39001-116  
E-Mail: grabow  
@difu.de

Spath + Nagel (GbR)  
Büro für Städtebau und Stadtforschung  
Neue Kantstr. 4  
14057 Berlin

Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Christian Spath  
Telefon 030/3931460  
Telefax: 030/3926383  
E-Mail@spathnagel.de

## Inhalt

1.	Einleitung.....	6
1.1	Zielsetzung .....	6
1.2	Methodisches Vorgehen .....	6
2.	Leitlinien der Gewerbeflächenpolitik der Stadt Potsdam .....	9
2.1	Flächennutzungsplan (Vorentwurf).....	9
2.2	Standortentwicklungskonzept und Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	10
2.3	Leitlinien der Gewerbeflächenpolitik im Wirtschaftsförderkonzept.....	11
3.	Planungsgrundlagen .....	14
3.1	Gewerbeflächenprognose – Grundlagen und Methoden.....	14
3.1.1	Wie entsteht Gewerbeflächenbedarf? .....	14
3.1.2	Ansätze und Methoden der Prognose des Gewerbeflächenbedarfs .....	16
3.2	Konzeptionelle Grundlagen der Nachfrageschätzung.....	19
3.2.1	Messung der Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung.....	19
3.2.2	Typisierung von Unternehmen anhand von Wirtschaftsgruppen .....	20
3.2.3	Wirtschaftsgruppen und bevorzugte Standorttypen.....	20
3.2.4	Kategorisierung von Tätigkeiten .....	24
3.2.5	Branchenkompetenzfelder und produzierendes Handwerk.....	24
3.3	Branchenentwicklung und Standortanforderungen.....	27
3.3.1	Überblick: Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung.....	27
3.3.2	Produzierendes Gewerbe insgesamt .....	29
3.3.3	Das verarbeitende Gewerbe .....	30
3.3.4	Baugewerbe .....	31
3.3.5	Logistik und Lagerhaltung .....	31
3.3.6	Produzierendes Handwerk .....	32
3.3.7	Der Dienstleistungssektor insgesamt.....	32
3.3.8	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen.....	33
3.3.9	Sonstige Dienstleistungen .....	33
3.3.10	Forschung und Entwicklung .....	34
3.3.11	Die Branchenkompetenzfelder insgesamt .....	34
3.3.12	Automotive.....	34
3.3.13	Biotechnologie / Life Science .....	35
3.3.14	Medien / Informations- und Kommunikationswirtschaft (IKT).....	36
3.3.15	Geoinformationswirtschaft .....	37
3.4	Bisherige Gewerbeflächennachfrage .....	38
3.4.1	Anfragen an die Wirtschaftsförderung.....	39
3.4.2	Grundstücksverkäufe und Bodenpreise .....	40
3.4.3	Expertenaussagen zur Gewerbeflächennachfrage .....	41
3.5	Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2020 .....	43
3.5.1	Bausteine des Prognosemodells.....	43
3.5.2	Ergebnisse der Prognose.....	55

4.	Analyse des Gewerbeflächenangebotes .....	59
4.1	Ziele der Gewerbeflächenerhebung .....	59
4.2	Konzeption der Gewerbeflächenerhebung.....	59
4.2.1	Erhebungskulisse .....	59
4.2.2	Aufbau und Inhalte der Erhebung .....	60
4.2.3	Aktivierbarkeit von Flächen .....	61
4.3	Ergebnisse der Gewerbeflächenerhebung .....	63
4.3.1	Flächenangebot insgesamt .....	63
4.3.2	Flächenangebot nach Aktivierbarkeit.....	64
4.3.3	Flächenangebot nach Standorttypen .....	66
4.3.4	Flächenangebot in den Branchenkompetenzfeldern .....	67
4.4	Gewerbeflächen im Potsdamer Umland .....	68
5.	Ergebnisse der Analyse .....	71
5.1	Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage .....	71
5.2	Passgenauigkeit von Nachfrage und Angebot nach Wirtschaftsgruppen .....	71
5.2.1	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe .....	71
5.2.2	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe .....	72
5.2.3	Baugewerbe und Logistik und Lagerhaltung .....	72
5.2.4	Nicht zentrenrelevanter Handel .....	73
5.2.5	Forschung, Entwicklung, Medien.....	73
5.2.6	Wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen .....	74
5.3	Passgenauigkeit von Nachfrage und Angebot nach Standorttypen .....	74
5.3.1	Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort .....	74
5.3.2	Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbeпарк .....	74
5.3.3	Standorte mit besonderer Eignung für das produzierende Handwerk.....	75
5.3.4	Standorte mit besonderer Eignung für Forschung, Entwicklung, Medien .....	75
5.4	Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken .....	77
6.	Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik .....	80
6.1	Fragestellung und Herangehensweise.....	80
6.2	Parameter der Schätzung .....	82
6.3	Ergebnisse der Szenarien .....	87
6.3.1	Szenario „Status Quo“ .....	87
6.3.2	Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ .....	88
6.3.3	Szenario „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt bei einfachen Gewerbegebieten/Logistikstandorten“ .....	90
6.3.4	Szenario „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt Wissenschafts- und Technologiestandorte“ .....	91
6.4	Schlussfolgerungen.....	92
7.	Strategische Leitlinien, Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Gewerbeflächenpolitik	96
7.1	Strategische Leitlinien.....	96
7.2	Prioritäre Handlungsfelder und übergreifende Einzelmaßnahmen .....	100

7.3	Einzelflächenbezogene Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Flächenpotenzialen .....	116
7.3.1	Einführung: Aufgabe, Methodik, Darstellung der Ergebnisse .....	116
7.3.2	Flächenentwicklung für unterschiedliche Standorttypen .....	119
7.3.3	Flächenentwicklung in den gewerblichen Schwerpunktbereichen .....	129
8.	Monitoring und Evaluation .....	146
8.1	Ziele eines städtischen Gewerbeflächenmonitorings .....	146
8.2	Bausteine des Gewerbeflächenmonitorings .....	147
9.	Literatur .....	149
9.1	Befragte Experten .....	151
10.	Anhang .....	152
10.1	Auswertung der IHK-Unternehmensdaten .....	152
10.2	Wirtschaftsgruppen des TSB-GIFPRO-Modells .....	155
10.3	Inhalte der Gewerbeflächenerhebung .....	157
10.4	Methodik Aktivierungshemmnisse .....	159
10.5	Methodik Flächeneignung .....	161
10.6	Ausschnitte des Zielpfanes zu ausgewählten Schwerpunktbereichen .....	1613

# 1. Einleitung

## 1.1 Zielsetzung

Eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen ist Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Ziel des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe (STEK) ist es daher, die Grundlagen für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu formulieren. Auf Basis einer Erhebung und Bewertung der im Stadtgebiet verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale hinsichtlich Eignung und Aktivierbarkeit, der Entwicklung strukturbestimmender Wirtschaftszweige sowie einer Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2020 formuliert das STEK Gewerbe ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort. Durch den Beschluss des Konzepts in der Stadtverordnetenversammlung sollen die vorgeschlagenen Maßnahmen ein hohes Maß an Verbindlichkeit erhalten.

Die Standortanforderungen und Flächenbedarfe von produzierenden und Dienstleistungsunternehmen unterliegen einem andauernden Wandel. Die Ursachen dafür sind vielfältig. Sie reichen von veränderten Produktions- und Logistikkonzepten („Just in time“) und neuen Ansätzen der Immobilienbewirtschaftung und -finanzierung (z.B. Corporate Real Estate Management, Leasingmodelle) bis hin zu einer Neugewichtung von räumlicher Nähe (Standortgemeinschaften, Nähe zu Forschungseinrichtungen) und Standortfaktoren (z.B. „weiche“ Standortfaktoren).

Kommunen sind daher aufgefordert, zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, ihre Konzepte, Planungen und Maßnahmen im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung regelmäßig zu überprüfen und anzupassen. Dabei sind die unternehmens- und sektorspezifischen Bedarfe ebenso in den Blick zu nehmen wie verschiedene Möglichkeiten zur Bereitstellung und Qualitätsverbesserung von Flächenangeboten (Neuausweisung von Flächen, gezielte Weiterentwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten, Wiedernutzung von Flächenpotenzialen im Bestand). Dies kann nur unter intensiver Einbeziehung von Unternehmern, Flächeneigentümern und Immobilienwirtschaft gelingen.

Das hier vorgelegte STEK Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam greift diese aktuellen Anforderungen an eine zukunftsfähige Gewerbeflächenpolitik auf. Es bildet die strategische Grundlage für die Sicherung, Mobilisierung, Entwicklung und den Erwerb von Gewerbeflächen für die Landeshauptstadt Potsdam. Das STEK Gewerbe beinhaltet:

- Informationen zur Flächennachfrage, in dem es die Entwicklung der strukturbestimmenden Wirtschaftszweige und Branchenkompetenzfelder beschreibt und darauf aufbauend deren Flächenbedarf bis zum Jahr 2020 prognostiziert,
- Informationen zum Flächenangebot, in dem es die wesentlichen Gewerbe-Potenzialflächen im Stadtgebiet erfasst, hinsichtlich ihrer Eignung und Aktivierbarkeit bewertet sowie
- ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept, das Strategien sowie übergeordnete und flächenbezogenen Maßnahmen für die Landeshauptstadt Potsdam beschreibt.

## 1.2 Methodisches Vorgehen

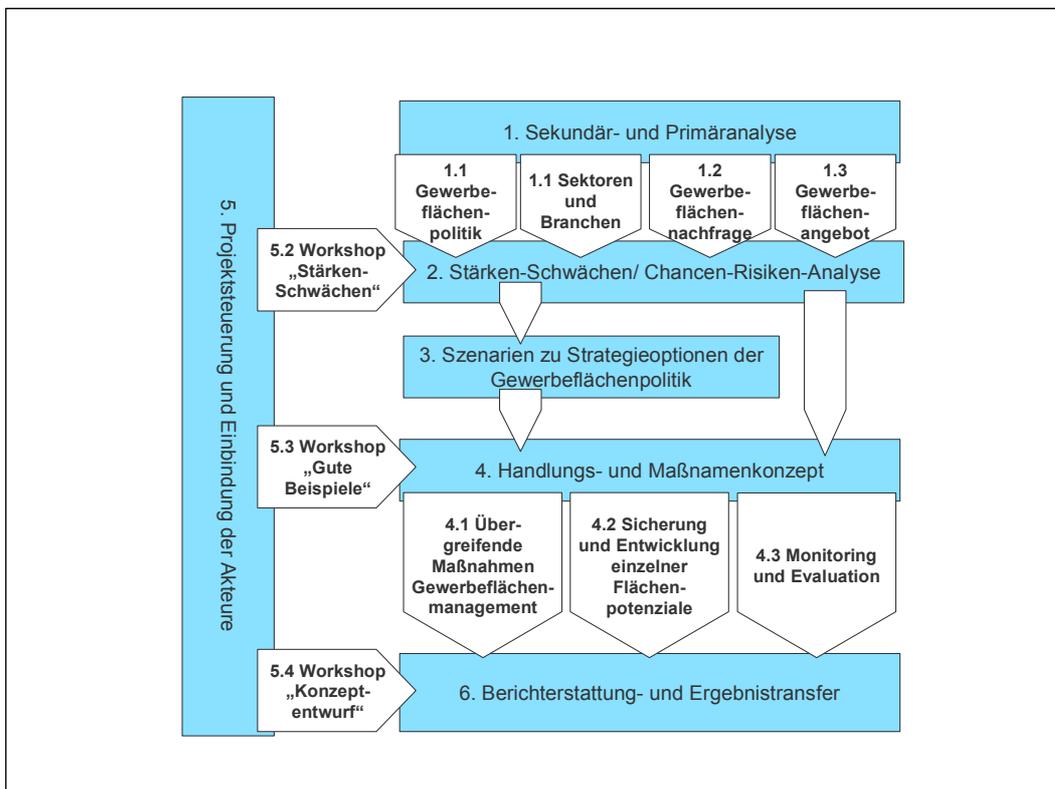
Für die Erarbeitung des STEK Gewerbe wurden zunächst im Rahmen primär- und sekundärstatistischer Untersuchungen qualitative und quantitative Aussagen zur Entwicklung der strukturbestimmenden Sektoren und Branchen, dem Gewerbeflächenbedarf sowie dem verfügbaren Gewerbeflächenangebot getroffen (Baustein 1). In diesem Zusammenhang wurden rund 20 halbstrukturierte,

leitfadengestützte Interviews mit Immobilienexperten (Projektentwickler, Immobilienmakler), Flächeneigentümern und Branchenexperten aus Schlüsselbranchen geführt. Dabei ging es um eine Bestandaufnahme der Marktsituation, der qualitativen Branchenentwicklung, der funktionalen Wirtschaftsentwicklung sowie um die Ermittlung zukünftiger potenzieller Entwicklungspfade.

Die Ergebnisse dieser Analysephase wurden in einer Stärken-Schwächen / Chancen-Risiken-Analyse zusammengeführt (Baustein 2). Auf dieser Grundlage wurden unterschiedliche Szenarien zu Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik entwickelt (Baustein 3) und ein konkretes Handlungs- und Maßnahmenkonzept – sowohl im Hinblick auf übergreifende Maßnahmen des Gewerbeflächenmanagements als auch zur Sicherung, Entwicklung und Profilierung einzelner Standorte und Flächenpotenziale erarbeitet (Baustein 4).

Drei Workshops sorgten im Verlauf des Arbeitsprozesses für die Einbindung von Politik, Verwaltung, Kammern und wichtigen Akteuren des Immobilienmarkts sowie für die Nutzbarmachung „guter Beispiele“ aus Vergleichsstädten (Baustein 5).<sup>1</sup> Schließlich erfolgte die zielgruppengerechte Aufbereitung und Vermittlung des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe.

Abbildung 2.1: Methodisches Vorgehen STEK Gewerbe



Quelle: Eigene Darstellung

<sup>1</sup> Im Rahmen einer dreistufigen Clusteranalyse wurde eine Reihe von deutschen Großstädten identifiziert, die mit Potsdam strukturell vergleichbar sind. In diese Analyse gingen die Anteile Beschäftigter im produzierenden Gewerbe, in produzierenden Berufen, in Dienstleistungen und unternehmensnahen Dienstleistungen sowie in Forschung und Entwicklung ein. Als strukturell vergleichbar wurden identifiziert: Kiel, Bonn, Trier, Mainz, Freiburg, Würzburg (Übereinstimmung in 3 Analysen) sowie Rostock und Halle (Übereinstimmung in 2 Analysen), die sich auch auf Grund der ähnlichen Stadtgröße und Lage in den neuen Bundesländern besonders zum Vergleich eignen.

#### Ganz kurz

Eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen ist Kernbestandteil einer erfolgreichen und nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Ziel des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe (STEK) ist es daher, die Grundlagen für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu formulieren. Auf Basis einer Erhebung der im Stadtgebiet verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale und deren Bewertung, der Entwicklung strukturbestimmender Wirtschaftszweige sowie einer Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2020 formuliert das STEK Gewerbe ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

## 2. Leitlinien der Gewerbeflächenpolitik der Stadt Potsdam

### 2.1 Flächennutzungsplan (Vorentwurf)

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Potsdam trifft wesentliche Festlegungen zum Bestand an gewerblichen Bauflächen sowie zu den Leitlinien der Gewerbeflächenpolitik der Stadt Potsdam.<sup>2</sup>

Insgesamt werden im FNP-Vorentwurf 488 ha „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.<sup>3</sup> Gegenüber dem FNP von 2001 erhöhte sich das Volumen an gewerblichen Bauflächen – insbesondere aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Eingemeindungen und der Änderung der Zweckbestimmung von Flächen – deutlich (um rund 244 ha) (Landeshauptstadt Potsdam 2008, S.26). Diese Veränderung ist im Wesentlichen Resultat der Gemeindegebietsreform oder von Änderungen der Zweckbestimmungen von Flächen und ist keiner überdimensionalen Ausdehnung gewerblicher Bauflächen geschuldet. Hinzu kommen 624 ha gemischte Bauflächen, deren gewerblich genutzter Anteil unterschiedlich hoch liegen kann. Des Weiteren wird im FNP-Vorentwurf ausgeführt, dass von den Sonderbauflächen diejenigen mit der Zweckbestimmung Medien, Hochschule und Forschung, Hotel und Verwaltung von großer wirtschaftlicher Bedeutung sind. Auch innerhalb von Wohnbauflächen sind Gewerbebetriebe (Handel, nicht störendes Handwerk, Verwaltung) möglich.

Als gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte benennt der FNP-Entwurf die folgenden Gebiete: Industriegebiet Potsdam-Süd, Gewerbegebiet Babelsberg, Medienstadt, Schiffbauergasse, Stern / Drewitz /Kirchsteigfeld, Telegrafenberg / Brauhausberg, Speicherstadt, Hauptbahnhof, Golm, Bornstedter Feld / Campus Jungfernsee, Potsdam-Nord / Satzkorn (Landeshauptstadt Potsdam 2008, S.85 f.). Daneben verweist der FNP-Vorentwurf auf zwei im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-BB) enthaltene „Vorsorgestandorte für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben“ auf Potsdamer Gemarkung: das SAGO-Gelände (auch: „Innovationspark Michendorfer Chaussee“) sowie Potsdam-Nord: Letzterer wird im FNP-Vorentwurf nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die folgende Aufzählung fasst die wesentlichen Leitsätze des FNP-Vorentwurfs zusammen (Landeshauptstadt Potsdam 2008: 80 f.):

- Schaffung der flächenmäßigen Voraussetzungen für die prognostizierte Arbeitsplatzzunahme (Zuwachs der Erwerbstätigen um 12 Prozent bis 2020);
- Ergänzung der Einrichtungen von Wissenschaft und Forschung mit forschungsnahen Betrieben, insbesondere in den Branchenkompetenzfeldern Medien / Informationstechnologie, Geowissenschaften, Biotechnologie und Automotive und an Standorten mit besonderem Profil (Telegrafenberg / Speicherstadt / Bahnhof, Golm, die Medienstadt und das Bornstedter Feld) sowie Schiffbauergasse als integrierter Kultur- und Gewerbebestandort mit Schwerpunkt Kulturwirtschaft.
- Sicherung der Flächenpotenziale für einen „Kernbereich leistungsfähiger Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks“ und die Ansiedlung von Betrieben des verarbeitenden Gewerbes. Ansiedlung vor allem von Betrieben, die Standortqualitäten Potsdams suchen. Hemmnisse: Überhöhte Preiserwartungen der Eigentümer und eine eingeschränkte Nutzbarkeit, etwa durch Altlasten, vorhandenen Gebäudebestand etc. Flächen können daher in Bezug auf Standortqualität und Pries mit Neuplanungsflächen in Nachbargemeinden meist nicht konkurrieren.

---

<sup>2</sup> Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf den ersten Vorentwurf des FNP (Stand März 2008). Die Ausführungen in Kapitel 5 greifen bereits Veränderungen des zweiten Vorentwurfs auf.

<sup>3</sup> Zusammenfassende Darstellung für Industriegebiete (GI) und Gewerbegebiete (GE).

- Sicherung des Bestands an Industrie und Gewerbenutzungen auf gewerblichen Bauflächen, Erschließung von Nutzungsreserven, Wiederverwendung von brach gebliebenen Gewerbeflächen, Sanierung und Neuordnung. Aktivitäten der Stadt: Neuordnungspläne, Schaffung von Planungssicherheit, Verbesserung der Erschließung.
- Erhaltung von Nutzungsmischung: Sicherung von Wohnen und Gewerbe in Misch- und Wohngebieten.
- Entwicklungspotenziale in möglichst integrierter Lage für den Dienstleistungssektor; insbesondere Innenentwicklung auf unter- und fehlgenutzten Siedlungsflächen und ehemaligen Militärflächen vor Freiflächen mit gutem Anschluss zum ÖPNV.
- Verdrängungsprozessen in Gewerbegebieten durch Dienstleistungssektor und Handel ist entgegenzuwirken.

## 2.2 Standortentwicklungskonzept und Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Mit dem Standortentwicklungskonzept (SEK) aus dem Jahr 2006 sowie dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) aus dem Jahre 2007 wurden übergeordnete Leitlinien und einzelne Schlüsselmaßnahmen auch in Bezug auf die Wirtschaftsentwicklung und eine entsprechende Gewerbeflächenpolitik beschlossen. Unter dem Leitbildslogan „In Bewegung: Potsdam 2020“ werden vier Leitbildebeneen formuliert: Hauptstadt, Wissensstadt, Kulturstadt und Heimatstadt. Dabei beinhaltet das Leitbild „Heimatstadt“ vornehmlich die wirtschaftlichen Aspekte der Stadtentwicklung. Folgende Entwicklungsziele werden definiert:

- Unterstützung und der Ausbau der lokal verankerten Wirtschaftskraft,
- Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung bereits ansässiger oder ansiedlungswilliger Unternehmen,
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investitionen mit Hilfe einer Flächenprofilierung.

Das INSEK formuliert Leitlinien der Gewerbeflächenpolitik als Baustein einer ganzheitlichen integrierten Stadtentwicklungspolitik aus und stellt räumliche Schwerpunkte sowie Maßnahmen dar. Dabei sind zwei Schlüsselmaßnahmen von besonderer Relevanz (Landeshauptstadt Potsdam 2007, S. 130 f.):

- Profilierung des Wirtschaftsstandortes Potsdam durch eine entsprechende Flächen- und Förderpolitik (F.7): Darunter wird im INSEK die schwerpunktmäßige Bereitstellung von Flächen und Standorten in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Eigentümern für die Wachstums- und Zukunftsbranchen verstanden. Ziel ist es, eine deutliche Steigerung der Zahl der Arbeitsplätze im Bereich der Wissensökonomie und unternehmensnahen Dienstleistungen zu erreichen. Maßgeblich dafür sind die Vorbereitung und Entwicklung entsprechender Standorte und deren nationale und internationale Vermarktung. Als ein Element zur Umsetzung dieser Schlüsselmaßnahme wurden gefördert mit Mitteln aus dem Programm EFRE-Technische Hilfe im Jahr 2009 Entwicklungskonzepte für die Medienbranche (räumlicher Schwerpunkt Medienstadt) sowie Biotechnologie / Life Science (räumlicher Schwerpunkt Golm) erarbeitet.<sup>4</sup>
- Unterstützung des produzierenden Gewerbes (F.8): Durch die Bereitstellung preiswerter Gewerbeflächen soll die rückläufige Arbeitsplatzentwicklung im Bereich des produzierenden Gewerbes stabilisiert und zu einer Diversifizierung der Gewerbestruktur beigetragen werden. Dies soll vor allem über die planungs- und bauordnungsrechtliche Sicherung geeigneter Standorte und die planungsrechtliche Ausweisung neuer Standorte zur Gewährleistung notwendiger Ver-

<sup>4</sup> Auftragnehmer für beide Konzepte: PM&Partner Marketing Consulting GmbH, Frankfurt/M.

lagerungen und Erweiterungen von Betrieben des produzierenden Gewerbes innerhalb des Stadtgebietes und der Ermöglichung von Neuansiedlungen erfolgen. Daneben soll eine stärkere Unterstützung der Eigentümer bei der Vermittlung und Vermarktung ihrer Flächen, Standorte und Objekte für das produzierende Gewerbe erfolgen (Landeshauptstadt Potsdam 2007, S. 132 f.).

Neben diesen stadtweiten Schlüsselmaßnahmen haben zwei prioritäre Einzelprojekte des INSEKS einen konkreten Bezug zur Verbesserung des Gewerbeflächenangebots:

- In Babelsberg soll die Realisierung eines Handwerker- und Gewerbehofs (F 4.1) ein günstiges Mietangebot schaffen und die wirtschaftliche Tätigkeit von kleinen und Kleinstunternehmen insbesondere des produzierenden Gewerbes (Verlagerungsfälle aus den Sanierungsgebieten, kleine handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Existenzgründer) unterstützen. Eine Umsetzung dieses Projekts ist aus Mitteln der Entwicklungsmaßnahme Babelsberg geplant (Landeshauptstadt Potsdam 2009).
- Die Speicherstadt, welche im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen am Brauhausberg und Hauptbahnhof betrachtet wird, bildet einen weiteren räumlichen Schwerpunkt der Gewerbeflächenpolitik der Stadt Potsdam (F 4.1). Die Speicherstadt als solche zählt auch auf Grund ihrer Lage und städtebaulichen Qualitäten zu den größten Entwicklungspotenzialen der Stadt und soll als gemischtes Stadtquartier entwickelt werden. Die Revitalisierung und Aktivierung der lange Zeit ungenutzten Industriebrache soll die Entwicklung des Areals in Gang setzen und den Standort für hochwertige Dienstleistungen und Gewerbe attraktiveren erfolgen (Landeshauptstadt Potsdam 2007, S. 113 f.). Für Maßnahmen zur Baureifmachung und Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungen werden gegenwärtig Förder- bzw. Darlehensanträge (Stadtentwicklungsfonds) vorbereitet (Landeshauptstadt Potsdam 2009 o. S.).

### 2.3 Leitlinien der Gewerbeflächenpolitik im Wirtschaftsförderkonzept

Die angestrebte Profilierung des Wirtschaftsstandortes Potsdam wird bereits seit 2003 durch die im Wirtschaftsförderkonzept der Landeshauptstadt Potsdam festgeschriebenen Ziele verfolgt. Das Wirtschaftsförderkonzept, welches als integratives Fachkonzept einen Beitrag zur wirtschaftlichen Ausrichtung und Entwicklung der Stadt leisten soll, beinhaltet grundsätzliche Ziele der geplanten zukünftigen Entwicklung des Standortes Potsdam und soll mit Hilfe von Handlungsprioritäten sowie Maßnahmenvorschlägen die Wirtschaftsentwicklung entsprechend den formulierten Leitbildern gewährleisten (Landeshauptstadt Potsdam 2003, S. 1).

Bereits im Wirtschaftsförderkonzept der Landeshauptstadt Potsdam ist als Ziel formuliert, unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen ein ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen zu sichern. Gewerbeflächen sollen ortsansässigen sowie ansiedlungswilligen Unternehmen im Rahmen der Möglichkeiten nachfragegerecht, in gewünschter Qualität und zu angemessenen Preisen angeboten werden, zur Sicherung einer funktionsfähigen Wirtschaftsstruktur, einer ausreichenden Versorgung mit Arbeitsplätzen und auskömmlicher Steuereinnahmen der Stadt (Landeshauptstadt Potsdam 2003, S. 14 f.).

Weiterhin wird die Entwicklung von Nutzungsvorstellungen zu brachgefallenen Flächen im Industriegebiet Potsdam in Zusammenarbeit der Wirtschaftsförderung, der Stadtplanung und dem Grundstückseigentümer empfohlen, um sie unter Beachtung der Marktlage zu entwickeln und in einem entsprechenden Bebauungsplan umzusetzen. Ebenso sollten die im Zuge der Eingemeindungen neu hinzukommenden Potenziale für gewerbliche Nutzflächen in das seit 2001 bestehende Gewerbestättenkataster aufgenommen und bewertet werden, um diese in die Standortvermittlung mit einbeziehen zu können. Das digitale Gewerbeflächenkataster, welches ein rechnergestütztes Informations- und Auskunftssystem für gewerbliche Flächen darstellt, sollte nach Aussage des Wirt-

schaftsförderkonzeptes weiter ausgebaut und zunehmend in die Akquisition von Unternehmen eingebunden werden (Landeshauptstadt Potsdam 2003, S. 37 f.).

Weiterhin sollen bei der Erarbeitung von B-Plänen die Belange der Wirtschaft stärker berücksichtigt werden. Im Kern geht es vor allem darum, Gewerbetriebe in Folge der Bauleitplanung zu sichern und sie nicht in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung zu gefährden (Landeshauptstadt Potsdam 2003, S. 38).

Außerdem wird im Wirtschaftsförderkonzept der Stadt Potsdam der Fokus auf die Unterstützung von Existenzgründern gelegt. Es soll den Ausgründungen und jungen Firmen, aber auch kleinen handwerklichen Betrieben durch die Errichtung von Gewerbe-, Technologie- und Gründerzentren eine günstige Entwicklungsumgebung geboten werden. Da ein Großteil an Wissenschaftseinrichtungen hervorragende Potenziale für den Technologietransfer bietet, werden räumliche Schwerpunkte für die Errichtung solcher Zentren gesehen (Landeshauptstadt Potsdam 2003, S. 17 f.).

Darüber hinaus sollen vor allem auch kleine und mittlere Unternehmen (KMU) eine zielgerichtete und kompetente Beratung erhalten, um sie am Standort Potsdam binden zu können. Wichtig dafür erscheinen eine Verbesserung des Informationsaustauschs und eine engere Vernetzung der Akteure von Bedeutung (Landeshauptstadt Potsdam 2003, S. 20).

#### Ganz kurz

In einer Reihe von Plänen und Konzepten wurden in den letzten Jahren Leitlinien und Maßnahmen zur Gewerbeflächenpolitik formuliert. Auf Grundlage des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs (2008), dem Standortentwicklungskonzept (SEK) (2006), Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) (2007) und dem Wirtschaftsförderungskonzept (2003) – lassen sich die Ziele der Gewerbeflächenpolitik wie folgt zusammenfassen: Vor dem Hintergrund einer prognostizierten Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzunahme sollen die flächenmäßigen Voraussetzungen für die ausreichende Versorgung mit gewerblichen Bauflächen geschaffen werden. Durch die anvisierte Flächenpolitik sollen gezielt attraktive Rahmenbedingungen und Investitionsmöglichkeiten für die wirtschaftlichen Akteure, potenzielle Investoren und Unternehmen in der Stadt geschaffen werden. Dabei werden nachfrageseitig besonders hervorgehoben:

- Der Flächenbedarf für Gründungs-, Wachstums- bzw. Ansiedlungsmöglichkeiten forschungsnaher Betriebe – insbesondere in den definierten Branchenkompetenzfeldern – der sich an speziellen Standorten konzentriert,
- der Flächenbedarf im produzierenden Gewerbe und Handwerk, insbesondere für die Standort-sicherung, Neuordnungsbedarfe und zur Lösung von Nutzungskonflikten an vorhandenen Standorten.

Angebotsseitig wird herausgestellt:

- die Konzentration auf Innen- vor Außenentwicklung,
- insbesondere durch das Recycling von brachgefallenen Flächen, Intensivierung von untergenutzten Flächen, Aktivierung der inneren Reserve und die Mobilisierung von Flächen, welche durch Aktivierungshemmnisse bisher einer Nutzung nicht zugänglich sind oder waren.

Weitere Ziele der aktuellen Gewerbeflächenpolitik sind:

- die planungsrechtliche Absicherung von bestehenden oder geplanten Standorten voran zu treiben
- sowie Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten oder bei fehlenden optionalen Flächen Alternativstandorte bereitzustellen.

Zu den konkreten Maßnahmen zur Umsetzung einer solchen nachfrageorientierten Gewerbeflächenpolitik zählen neben dem Mitteleinsatz für räumliche Schwerpunktmaßnahmen, wie sie etwa im SEK und INSEK formuliert sind, auch die Optimierung des Flächenmanagements und -marketings, um vorhandene Potenziale besser zu fördern und aufkommenden Flächenengpässen oder Nutzungskonflikten in geeigneter Form begegnen zu können (vgl. Handlungs- und Maßnahmenkonzept Kap. 7.2 f.).

### 3. Planungsgrundlagen

#### 3.1 Gewerbeflächenprognose – Grundlagen und Methoden

##### 3.1.1 Wie entsteht Gewerbeflächenbedarf?

Gewerbeflächenbedarf entsteht durch Nachfrage von Unternehmen nach Flächen und Immobilien zum Kauf oder zur Miete.<sup>5</sup> Anlässe für eine Unternehmensnachfrage sind im Wesentlichen (Grabow/Hollbach-Grömig/Henckel 1995, S. 134 f.; MSWV 2002, S. 15 ff.)

- Kapazitäts- bzw. Erweiterungsbedarf,
- Standortunzulänglichkeiten am bisherigen Standort (die auch komparative Standortnachteile sein können) in Verbindung mit Standortvorteilen am nachgefragten Standort,
- strategische Standortentscheidungen (oftmals) international tätiger Unternehmen sowie
- Unternehmens- und Existenzgründungen.

Diese Ursachen der Gewerbeflächennachfrage können auch in Kombination auftreten. Aus der Nachfrage entwickeln sich verschiedene Kategorien von Standortentscheidungen (in Klammern ist der jeweilige Anteil an Standortbewegungen deutscher Unternehmen aus einer Befragung in den 1990er Jahren genannt, Mehrfachnennungen waren möglich; vgl. Grabow/Hollbach-Grömig/Henckel 1995, S. 160):

- Neuerrichtung, -gründung einer Betriebsstätte (durch Kauf oder Miete) (40 Prozent) bzw. Eröffnung von Zweigbetrieben (37 Prozent),
- Verlagerung einer Betriebsstätte (8 Prozent) oder Aus-/Verlagerung von Betriebsteilen (25 Prozent),
- Erweiterung am bestehenden Standort (keine Angabe; nur Ausbau von Standorten auf Kosten anderer Standorte, 12 Prozent).

Die Nachfrage kann durch Unternehmen am bzw. Neugründungen vor Ort entstehen oder durch Ansiedlungen von außerhalb.

Der Gewerbeflächenbedarf bemisst sich grundsätzlich nach dem Saldo aus von Unternehmen nachgefragten Gewerbeflächen abzüglich der frei gewordenen Gewerbeflächen, die für eine gewerbliche Wiedernutzung zur Verfügung stehen. Für eine Gewerbeflächenprognose müssen damit auch entsprechende Flächenpotenziale beurteilt werden.

Tendenziell ist es so, dass analog der kontinuierlichen Verkürzung der Produktlebenszyklen auch die Lebenszyklen von Produktionsanlagen und -gebäuden kürzer werden. Statt aufwändiger Umbauten und Neuorganisationen am bisherigen Standort werden schneller als in der Vergangenheit Standorte aufgegeben und neue Standorte gewählt. Ein entscheidender Faktor für entsprechende Verlagerungen sind Subventionswettläufe der Standorte, mit teilweise weitreichenden Folgen bei Standortschließungen (Beispiel Nokia/Bochum).

Gewerbeflächen werden vor allem aus vier Gründen freigegeben, die spiegelbildlich zu den oben genannten Nachfragegründen zu sehen sind:

- Kapazitätsüberschüsse (Auslastungsdefizite),
- (teilweise gewachsene) Standortunzulänglichkeiten am bisherigen Standort („Push-Faktoren“) in Verbindung mit Standortvorteilen andernorts („Pull-Faktoren“),

---

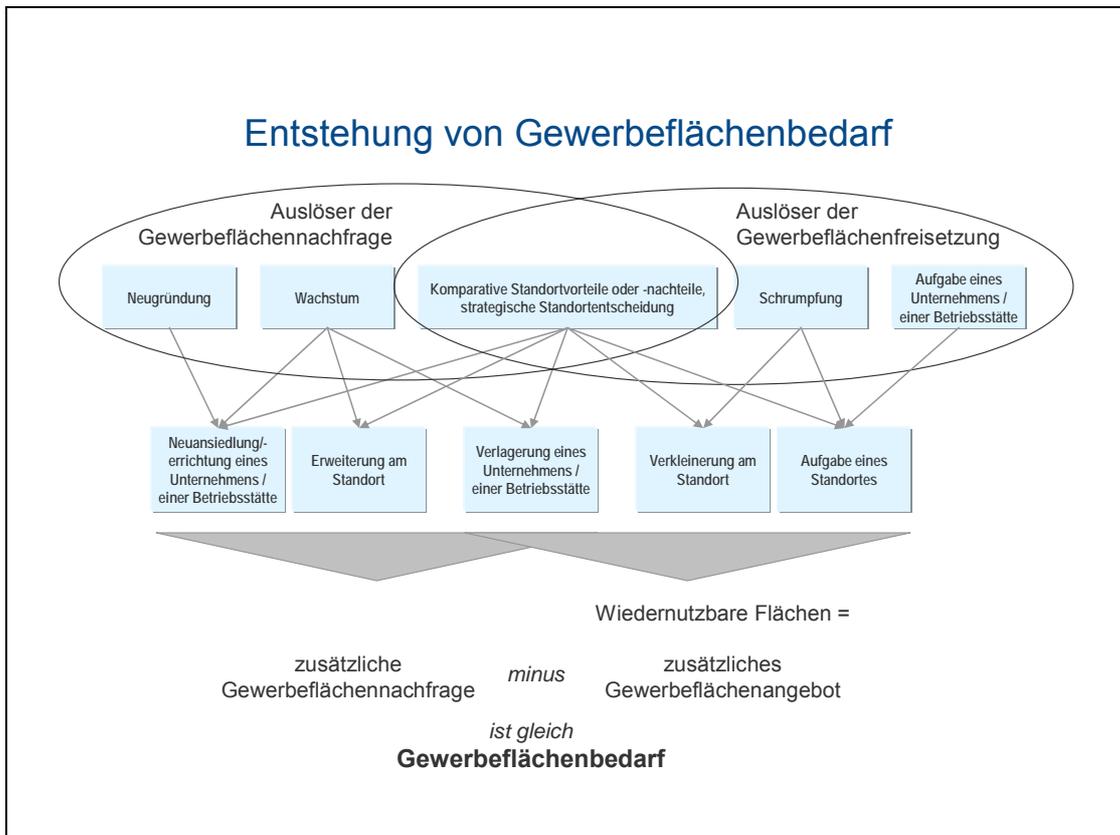
<sup>5</sup> An dieser Stelle wird der Begriff „Gewerbeflächen“ zunächst allgemein gefasst: Gemeint sind alle Flächen, die gewerblich genutzt werden, unabhängig von ihrer baurechtlichen Ausweisung.

- negative strategische Standortentscheidungen (oftmals) international tätiger Unternehmen sowie
- Unternehmensaufgaben und Teilauslagerungen.

Die Folgen sind Standortschließung oder Standortschrumpfung. Standortschrumpfungen führen in der Regel dazu, dass die ungenutzten Flächen nicht sofort wieder am Markt verfügbar sind.

Insgesamt ergibt sich der Gewerbeflächenbedarf aus der zusätzlichen Gewerbeflächennachfrage abzüglich der Flächen, die infolge von Verlagerungen, Standortschrumpfungen und der Aufgabe von Unternehmensstandorten frei werden und gewerblich auch tatsächlich wiedergenutzt werden können (vgl. Abb. 3.1).

Abbildung 3.1:



Quelle: Eigene Darstellung

Untersuchungen der Wanderungs- bzw. Verlagerungsdistanzen zeigen in früheren Untersuchungen ein relativ einheitliches Bild. Mehr als die Hälfte aller Industriebetriebe verlagern<sup>6</sup> in einem Umkreis von weniger als 14 km (MSWV 2002, S. 17 [nach Bade 1980]); mehr als die Hälfte aller Unternehmen mit mehr als 20 Beschäftigten in einem Umkreis von weniger als 19 km (Grabow/Hollbach-Grömig/Henckel 1995, S. 165), d.h. innerhalb der Stadtgrenzen oder ins nahe Umland.

Nimmt man weitere Standortentscheidungen hinzu (Bleibeentscheidungen, Standorterweiterungen oder -schrumpfungen), sind etwa zwei Drittel aller Entscheidungen auf die jeweilige Stadt bezogen (Grabow/Hollbach-Grömig/Henckel 1995, S. 166), d.h. dass die Flächennachfrage im Wesentli-

<sup>6</sup> Unter Verlagerungen werden hier auch Gründungen von Zweigbetrieben oder Aus- und Verlagerungen von Zweigbetrieben verstanden.

chen aus der Stadt und Region selbst resultiert (MSWV 2002, S. 21). Ansiedlungen aus größeren Distanzen, wie z.B. im Fall von Potsdam mit dem Automobilzulieferer Erhard Automotive GmbH oder von Katjes sind die Ausnahme.

### 3.1.2 Ansätze und Methoden der Prognose des Gewerbeflächenbedarfs

Eine gute Bedarfsprognose ist aus Sicht der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung wichtig, um einerseits Entwicklungschancen für Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, andererseits unnötige Flächeninanspruchnahme bzw. -vorhaltung aus ökonomischer und ökologischer Perspektive zu verhindern.

Es gibt unterschiedliche Ansätze, um Prognosen des Gewerbeflächenbedarfs vorzunehmen. Zunächst ist zwischen angebots- und nachfrageorientierten Ansätzen zu unterscheiden. Im ersten Fall geht man von einer aufgrund der vermuteten Einwohnerentwicklung gewünschten Zahl an zu besetzenden Arbeitsplätzen aus (normativer Ansatz), im zweiten Fall von prognostizierten Beschäftigungszahlen (und daraus abgeleitet dem Flächenbedarf).

#### Angebotsorientierte Prognosemethoden

Es gibt zwei Formen angebotsorientierter Prognosemethoden (vgl. teilweise Bauer/Bonny/Stark 1988):

- Bezogen auf das Zieljahr der Prognose werden die Bevölkerungsentwicklung und speziell die Erwerbspersonenentwicklung geschätzt. Zusätzlich wird eine Arbeitsplatzprognose vorgenommen. Übersteigt die Zahl der Erwerbspersonen die Zahl der Arbeitsplätze gibt es ein Arbeitsplatzdefizit. Um dieses zu decken, so die Annahme, müssen ausreichend Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Übersteigt die Zahl der Arbeitsplätze die Zahl der Erwerbspersonen, handelt es sich um eine nachfrageorientierte Prognose.
- Vereinfacht wird nur die Zahl der Erwerbspersonen geschätzt und das dafür notwendige Flächenangebot abgeleitet.

In beiden Fällen werden zur Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs Flächenkennziffern (vgl. Kapitel 3.5.1) zugrunde gelegt (die auf einen Arbeitnehmer bezogene Grundstücksfläche), und es werden die aktuell vorhandenen Gewerbeflächen berücksichtigt. Ein so genannter „Flexibilitätszuschlag“ kann ebenfalls angesetzt werden, um gewisse Gewerbeflächenreserven über die Prognosen und Annahmen hinaus bereit zu halten.

Beide Methoden haben stark normativen Charakter und gehen von mehreren Annahmen aus, die höchst unrealistisch sind:

- Allein die Flächenbereitstellung (also das Angebot des „Produkts“ Fläche) würde zur Nachfrage nach den Flächen (also zum Kauf oder zur Miete der Fläche) führen, unabhängig von der Marktposition des „Produkts“.
- Die Flächenbereitstellung sei der einzige oder zumindest der wesentliche Faktor der Arbeitskräfteentwicklung.
- Das Erwerbspersonenpotenzial (zu dem auch die Ein- und Auspendler zu rechnen sind) wäre für einen vergleichsweise langen Prognosezeitraum verlässlich zu schätzen.
- Es wäre nicht notwendig, nach Branchen und Tätigkeiten zu differenzieren.

Vor allem die ersten beiden Annahmen sind so wenig für eine realitätsnahe Bedarfsermittlung tauglich, dass darauf verzichtet wird, den Ansatz angebotsorientierter Prognosen weiter zu verfolgen.

### Nachfrageorientierte Prognosemethoden

Mit nachfrageorientierten Prognosemethoden wird versucht, auf der Basis entweder von Vergangenheitsdaten oder von Annahmen über zukünftige Nachfrage- bzw. Bedarfsfälle zu Schätzungen des Bedarfsvolumens zu kommen (vgl. auch ILS 2002, S. 26 ff.).

Im ersten Fall werden *bisherige Trends der Gewerbeflächennachfrage extrapoliert*. Datengrundlagen sind etwa

- Kaufpreissammlungen,
- Baufertigstellungsstatistiken oder
- Immobilienmarktberichte.

Vorteilhaft an diesen Verfahren ist, dass in den Daten die tatsächliche Marktsituation wiedergespiegelt wird, die sich in kurzen Zeiträumen nicht wesentlich ändern wird. Nachteilig ist, dass die Datengrundlagen teilweise nicht vorhanden oder belastbar sind. Problematisch kann auch sein, dass besondere Ereignisse die Extrapolation der Daten in die Zukunft teilweise beschränken; dem kann durch die Betrachtung längerer Zeitreihen entgegengewirkt werden, da in diesem Fall einzelne „Ausreißer“ identifiziert werden können.

Entsprechende Bedarfsschätzungen wurden beispielsweise von der Bezirksregierung Düsseldorf vorgenommen, mit dem Argument, dass nach deren Auffassung komplexere Modelle nicht zu besseren Ergebnissen führen würden (Konze/Münch/Schneiders 2000, S. 108 ff.).

Im zweiten Fall werden *Prognosen zukünftiger Nachfrage- bzw. Bedarfsanlässe* vorgenommen. Dabei sind wiederum zwei Verfahren zu unterscheiden:

- Es wird eine Prognose des Wachstums Gewerbeflächen beanspruchender Beschäftigter vorgenommen; daraus wird über die Zuhilfenahme von branchenspezifischen Flächenkennziffern (Kennzahlen für die auf einen Beschäftigten einer Branche durchschnittlich entfallende Grundstücksfläche) der durch das Beschäftigtenwachstum bedingte zusätzliche Flächenbedarf bestimmt. Dieses Verfahren wird in Deutschland kaum angewandt, da hierzulande entsprechende branchendifferenzierte Daten weitgehend fehlen. Anders ist dies in den Niederlanden (ILS 2002, S. 27 und 29 ff.); dort sind die notwendigen statistischen Kennziffern verfügbar.
- In Deutschland häufig angewandt wird das so genannte GIFPRO-Modell (**G**ewerbe- und **I**ndustrie**f**lächen**p**rognose).<sup>7</sup> In diesem Modell werden Annahmen für die Häufigkeit bestimmter Anlässe der Gewerbeflächennachfrage – Gründungen<sup>8</sup>, Neuansiedlungen und Verlagerungen – getroffen. Bezugsgröße sind die aktuellen Beschäftigungszahlen zum Zeitpunkt der Prognose. Durch Gründungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen entsteht zusätzliche Beschäftigung bzw. Beschäftigung an neuen Standorten, die zusätzliche Gewerbeflächen beansprucht. Unter Zugrundelegung bestimmter Flächenkennziffern wird der Gewerbeflächenbedarf dann quantifiziert.

---

<sup>7</sup> Das Anfang der 1980er Jahren entwickelte Modell (vgl. z.B. ILS 1981; Bauer/Bonny/Stark, 1988; ILS 2002, S. 27 f; Bonny/Kahnert 2005) wurde mehrfach weiterentwickelt und findet inzwischen in unterschiedlichen Varianten Anwendung. Fünf Varianten gibt es nach Kihm/Wrede 2002: ILS-Basismodell 1981, Regionsmodell 1986, MURL-Variante 1995 und Arnsberg-Variante 1999. Drei Varianten nennen Bonny/Kahnert, 2005: Basismodell 1981, Wuschansky-Modell 1984 (ILS 1985) und das Modell von Bauer/Bonny (ILS 1986).

<sup>8</sup> Nur in der ersten Modellvariante von 1981.

Das vor allem in den Niederlanden verwendete Verfahren der Bedarfsschätzung auf Basis der Beschäftigungsprognose hat im Wesentlichen den Nachteil, dass – wie erwähnt – die entsprechenden Datengrundlagen in Deutschland nicht vorliegen. Daneben werden die Effekte bestimmter Standortentscheidungen, wie z.B. von Verlagerungen innerhalb einer Stadt oder Region, nicht sichtbar.

Die größten Nachteile der GIFPRO-Modelle bestehen darin, dass die zugrunde liegenden Datengrundlagen und Kennziffern teilweise mehr als 20 Jahre alt sind, dass grundlegende Trends der Wirtschaftsentwicklung keine adäquate Berücksichtigung finden und dass schließlich die spezifischen Standorteffekte einer Stadt oder einer Region (der Anteil der Beschäftigtenentwicklung in bestimmten Branchen, der auf Besonderheiten des Standort und nicht auf allgemeine wirtschaftsstrukturelle Veränderung zurückzuführen ist) nicht in das Modell aufgenommen werden. Bei den bisher gebräuchlichen Modellen sind die Annahmen meist statisch, d.h. es werden keine Veränderungen in der Unternehmensmobilität oder in der Flächeninanspruchnahme pro Beschäftigten für den Prognosezeitraum angenommen; vor allem wird keine Veränderung der Struktur Gewerbeflächen beanspruchender Beschäftigter unterstellt.<sup>9</sup>

### Gewählte Prognosevariante

Für die Prognose des Gewerbeflächenbedarfs in Potsdam werden Elemente der „klassischen“ GIFPRO-Prognose mit denen der beschäftigungsbezogenen Prognose nach dem „niederländischen Modell“ zu einer trendbasierten, standortspezifischen Gewerbe- und Industrieflächenprognose (kurz im Folgenden: TBS-GIFPRO) verknüpft. Damit wird versucht, die Nachteile der jeweiligen Methoden zu vermeiden und die Vorteile zu verbinden.

Die Annahmen in dem Modell wie auch die Ergebnisse werden auf Basis von Vergangenheitsdaten zur Gewerbeflächennachfrage (vgl. Kapitel 3.4) und auf der Basis der Expertengespräche im Projekt (vgl. Kapitel 3.4.3) auf Plausibilität geprüft. Gegebenenfalls wurden die Annahmen bzw. Kennziffern aus der Literatur entsprechend angepasst. Schließlich wurden Branchen mit ähnlichen Standortanforderungen für das Modell zusammengefasst (vgl. Kapitel 3.2.2).

Die Details des Modells sowie die Annahmen sind in Kapitel 3.5 beschrieben.

#### Ganz kurz

Der Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2020 ergibt sich aus der zusätzlichen Gewerbeflächennachfrage bis zu diesem Jahr abzüglich der Flächen, die infolge von Verlagerungen, Standort schrumpfungen und der Aufgabe von Unternehmensstandorten frei werden und gewerblich auch tatsächlich wiedergenutzt werden können. Der größte Teil der Gewerbeflächennachfrage kommt von ansässigen Unternehmen und Einrichtungen.

Es gibt unterschiedliche Methoden der Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs. Das hier gewählte „nachfrageorientierte“ Prognoseverfahren geht von dem geschätzten Beschäftigungszuwachs bis zum Jahr 2020 aus. In Erweiterung und in Kombination bisher üblicher Verfahren wurde mit der „Trendbasierten, standortspezifischen Gewerbe- und Industrieflächenprognose (TBS-GIFPRO)“ eine neue Methode der Bedarfsschätzung entwickelt. Bisherige Trends der Gewerbeflächennachfrage und die Ergebnisse der Expertengespräche werden zur „Eichung“ des Modells verwendet.

<sup>9</sup> Auch im hier vorgeschlagenen Modell werden entsprechende statische Annahmen getroffen, da keine empirischen Daten zur Formulierung belastbarer Annahmen über das Ausmaß der Veränderung der Modellparameter vorliegen.

## 3.2 Konzeptionelle Grundlagen der Nachfrageschätzung

Um Aussagen über die zukünftige Flächennachfrage treffen zu können, ist die Verknüpfung quantitativer und qualitativer Faktoren entscheidend. Denn nicht allein die ausreichende Verfügbarkeit von Flächen ist für Standort suchende Unternehmen entscheidend. Das Grundstück oder die Immobilie muss sich am „richtigen“ Standort befinden und teilweise sehr spezifische Anforderungen, wie z.B. die Lage in unmittelbarer Nähe zu Forschungseinrichtungen oder zu Verkehrsknotenpunkten, erfüllen. In der Analyse der Nachfragesituation wurden deshalb quantitativ zu fassende Einflussgrößen, wie die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Flächenkennziffern, mit nur qualitativ zu beschreibenden Standortanforderungen und -ansprüchen kombiniert.

### 3.2.1 Messung der Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung

Ausgehend von den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und den von ihnen ausgeübten Tätigkeiten wird im folgenden Abschnitt die wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen zehn Jahre beleuchtet. Die Angaben zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beruhen auf den Erhebungen der Bundesagentur für Arbeit für die Jahre 1999, 2004 und 2008. Der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2003 (WZ 2003) folgend, werden Unternehmen samt ihren Beschäftigten Wirtschaftszweigen zugeordnet – hier erfolgte eine Auswertung nach 60 Zweistellern (z. B. 35 Sonstiger Fahrzeugbau) und ausgewählten, für die Beschreibung einzelner, in Potsdam relevanter „Branchenkompetenzfelder“ dreistellig bezeichneten Wirtschaftszweigen (z. B. 921 Film- und Videofilmherstellung). Weiterhin wurde die Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort nach der Klassifikation der Berufe (KldB 1988) berücksichtigt, denn dies erlaubt die Beschreibung der tatsächlich ausgeübten Tätigkeiten in Unternehmen. Hier listet die Statistik die Beschäftigten nach insgesamt 86 zweistelligen Berufsgruppen auf, die sich jedoch weiter differenzieren lassen (z. B. 70 Andere Dienstleistungskaufleute, 703 Werbefachleute). Für die vorliegende Auswertung wurden die Zweisteller und wenige Dreisteller herangezogen.

Die Zusammenschau der Beschäftigungsdaten aus Unternehmens- und Tätigkeitsstatistik erlaubt einen differenzierten Blick auf die ökonomische Entwicklung. So sind nicht alle bei einem Nahrungsmittelhersteller Beschäftigten mit klassischen produzierenden Tätigkeiten beschäftigt, sondern auch mit Dienstleistungen (Vertrieb, Marketing, Controlling). Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf Standort- und Flächenanforderungen, weil die Beschäftigten dieses Produktionsunternehmens entsprechend der von ihnen ausgeübten Tätigkeiten neben Produktionshallen z. B. Büros, Lagerhallen oder auch Laborflächen benötigen. Sowohl im produzierenden Gewerbe als auch bei Dienstleistungsunternehmen finden sich also je nach Tätigkeitsprofil unterschiedliche Flächenbedürfnisse.

Jedoch lassen sich mit den beschriebenen statistischen Grundlagen einige Felder nur unzureichend abbilden und beschreiben. Das gilt insbesondere für die so genannten Branchenkompetenzfelder, die entlang von Wertschöpfungsketten entwickelt werden sollen und die sich daher in der Regel aus Unternehmen mehrerer Wirtschaftszweigen sowohl des produzierenden Gewerbes als auch des Dienstleistungssektors zusammensetzen (siehe auch Kap. 3.3).

Ein ähnliches Problem der Erfassung tritt beim produzierenden Handwerk auf. Die amtliche Statistik differenziert nicht zwischen Industrie- und Handwerksunternehmen. Zwar erstellen sowohl die Handwerkskammern als auch die Industrie- und Handelskammern Statistiken über ihre Mitgliedsunternehmen, die etwa Angaben zur Anzahl der Unternehmen und die Zuordnung dieser zu Gewerken bzw. Wirtschaftszweigen enthalten. Die Zahl der Beschäftigten wird dabei jedoch nicht systematisch erhoben. Zudem ist die Grenze zwischen Industrie und produzierendem Handwerk

fließend, denn eine Reihe von Kriterien entscheidet über die Eintragung eines Unternehmens in die Handwerksrolle und somit über die Mitgliedschaft in einer Handwerkskammer.<sup>10</sup>

### 3.2.2 Typisierung von Unternehmen anhand von Wirtschaftsgruppen

Unternehmen lassen sich anhand verschiedenster Kriterien bzw. Eigenschaften gruppieren. Im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Flächen ist die Bildung von Kategorien sinnvoll, die die unterschiedlichen Standortanforderungen von Unternehmen quantitativ und qualitativ abbilden. Als Ausgangspunkt für die Typisierung der Unternehmen wurden die im Stadtentwicklungsplan Gewerbe Bauflächen der Stadt Leipzig entwickelten Wirtschaftsgruppen gewählt (vgl. Stadt Leipzig 2005, S. 23). Diese Wirtschaftsgruppen wurden modifiziert und erweitert (vgl. Tab. 3.1). Alle Wirtschaftszweige der WZ 2003 den Wirtschaftsgruppen zugeordnet.<sup>11</sup> Es wird davon ausgegangen, dass eine Mehrheit der einem Wirtschaftszweig zugeordneten Unternehmen ähnliche Charakteristika hinsichtlich der Anforderungen an einen Standort aufweist. Diese Typisierung kann lediglich eine Annäherung an die realen Unternehmenseigenschaften darstellen, die natürlich auch innerhalb eines Wirtschaftszweiges sehr unterschiedlich sein können.

Die Einteilung der Unternehmen in Wirtschaftsgruppen, die über die Trennung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen hinausgeht, erlaubt die Zuordnung und Beschreibung von Standortansprüchen und -anforderungen. Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes weisen hinsichtlich ihrer Ausrichtung und folglich ihrer Flächen- und Standortansprüche eine große Bandbreite auf: ein Medizintechnikunternehmen benötigt typischerweise andere Flächen und gliedert sich anders in das bauliche Umfeld ein als ein mittelständischer metallverarbeitender Betrieb (z.B. Schlosserei). Ein Medizintechnikunternehmen benötigt tendenziell qualitativ höherwertige Gebäude, in das u. U. Laborflächen, Büros und ähnliches integriert werden können. Für einen metallverarbeitenden Betrieb ist die städtebauliche und architektonische Qualität tendenziell vernachlässigbar, wenn für die Produktion ausreichende große Hallen- und Lagerflächen notwendig sind. Die von der jeweiligen Nutzung ausgehenden Emissionen (Verkehr, Lärm, Gerüche etc.) bestimmen maßgeblich die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; zu Konflikten kann es vor allem mit Wohnnutzungen kommen. Zudem wird ein metallverarbeitender Betrieb aufgrund des höheren Flächenbedarfs preisgünstige Flächen und somit andere gewerbliche Standorte nachfragen. Das gleiche gilt für Dienstleistungen erbringende Unternehmen, die teilweise einfache, größere Flächen beanspruchen (z. B. Reinigungsunternehmen, Lagerhaltung) oder kleinteilige Büroflächen in repräsentativen Lagen benötigen (z. B. Rechtsanwälte, Ingenieurbüros).

### 3.2.3 Wirtschaftsgruppen und bevorzugte Standorttypen

Die Zuordnung der Wirtschaftszweige zu Wirtschaftsgruppen erlaubt es, Aussagen zur spezifischen Flächennachfrage zu treffen, die sich in Flächenkennziffern (beanspruchte Fläche pro Beschäftigtem) quantifizieren lassen. Für die Prognose des Gewerbeflächenbedarfs mit Hilfe des GIFPRO-Modells sind diese Kennziffern eine entscheidende Größe.

---

<sup>10</sup> Ob ein Betrieb der Industrie oder dem Handwerk zuzurechnen ist, kann im Einzelfall anhand folgender Kriterien ermittelt werden: technische Betriebsaustattung (industrielle Produktionsweise vornehmlich mit Maschinen oder Maschineneinsatz zur Unterstützung der handwerklichen Fähigkeit), Arbeitsteilung (weitgehende Arbeitsteilung oder Einbindung der Mitarbeiter in alle Herstellungsphasen) Spezialisierung (Massenfertigung oder Überwiegen der Einzelanfertigung), fachliche Qualifikation der Mitarbeiter (im Handwerksbetrieb sind Schlüsselpositionen mit handwerklichen Fachkräften besetzt), Anforderungen an Betriebsinhaber/Überschaubarkeit des Betriebes (Indiz für Handwerksbetrieb ist Mitarbeit des Inhabers in handwerklich-fachlichen Bereich), Betriebsgröße (in Handwerksbetrieben überblickt Inhaber Aufträge, Arbeitsvorgänge etc.) (vgl. IHK Potsdam, S. 3f).

<sup>11</sup> Vgl. Tabelle Wirtschaftsgruppen des TSB-GIFPRO-Modells im Anhang.

Weiterhin können für die Wirtschaftsgruppen nicht nur auf Basis quantitativer, sondern vor allem qualitativer Faktoren, die idealen bzw. bevorzugten Standorttypen beschrieben werden. Natürlich kann es in der Realität für die Gesamtheit der Unternehmen nur eine Annäherung an die idealen Standorte geben. Faktoren wie Bodenpreise, Nutzungskonflikte, ungeklärte Eigentumsverhältnisse oder schlicht mangelnde Informationen begrenzen die Auswahlmöglichkeiten von Unternehmen und somit die Chancen zur Ansiedlung an den idealen Standorten. Die Standortentscheidung muss also zwischen den nutzbaren und bekannten Alternativen getroffen werden, die den geringsten Abweichungsgrad von einem Idealzustand aufweisen.

Die Einschätzungen und Informationen, die durch Interviews mit Unternehmerverbänden, Grundstücksentwicklern und Branchenexperten in Potsdam gewonnen wurden, sind in die in Tabelle 3.1 dargestellten Kategorisierung der Unternehmen nach Wirtschaftsgruppen eingeflossen.

Die Zusammenfassung der Wirtschaftszweige „Forschung und Entwicklung“ sowie „Medien“ wurde aufgrund ähnlicher Standortanforderungen und Flächenansprüche vorgenommen. Dies bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass sich Forschungseinrichtungen und Medienunternehmen an den gleichen Standorten konzentrieren .

Um den Dienstleistungsunternehmen hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Flächen- und Standortanforderungen gerecht zu werden, erfolgte die Bildung von zwei Gruppen. Zu wirtschaftsnahen Dienstleistungen werden solche gezählt, die das Bindeglied zwischen sekundärem und tertiärem Sektor bilden sowie die an Unternehmen gerichteten „unternehmensnahen Dienstleistungen“. Auch hier ergibt sich ein breites Spektrum an Unternehmen: Ingenieurdienstleistungen, Call Center, Rechtsanwälte und Softwareentwickler gehören beispielsweise zu dieser Gruppe. Als „sonstige Dienstleistungen“ werden an Personen gerichtete Dienste (Friseur, Lehrer etc.) zusammengefasst.

Tabelle 3.1: Wirtschaftsgruppen und ihre Standortanforderungen

	Wirtschaftsgruppe	Unternehmens-eigenschaften	Standortanforderungen	Bevorzugter Standorttyp
Produzierendes Gewerbe sowie Logistik/Lagerhaltung	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe (z.B. Metallverarbeitende Industrie, Großdruckereien, Herstellung von Glas, Herstellung von Betonzeugnissen)	verursachen zumeist starke bzw. das Umfeld störende Emissionen; sind oft flächen- und verkehrsintensiv <sup>12</sup>	gute Verkehrsanbindung störunanfälliges Umfeld, weil sonst Nutzungskonflikte (v.a. mit Wohnnutzungen) entstehen können Image des Standortes und Anforderungen an weiche Faktoren sind gering preiswerte Flächen	einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort
	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe (z. B. Optik, Medizintechnik, Ernährungsindustrie)	gering emittierende Unternehmen und Branchen; weniger verkehrs- und flächenintensiv als emissionsintensive Produzenten	gute Verkehrsanbindung höherwertige Flächen und Immobilien weiche Standortfaktoren wie städtebauliches Umfeld und Repräsentativität wichtiger als bei emissionsintensiven Unternehmen	höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark, Standort mit besonderer Eignung für produzierendes Handwerk
	Baugewerbe	emittierende Betriebe (Geräusche, Staub etc.), oftmals flächen- und verkehrsintensiv	gute Verkehrsanbindung preisgünstige Flächen und Lagermöglichkeiten, z. T. kleine Grundstückszerschnitte	einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort; Orte mit besonderer Eignung für das produzierende Handwerk
	Logistik, Lagerhaltung	flächen- und verkehrsintensiv	sehr gute Verkehrsanbindung preisgünstige, große Flächen	einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort
Dienstleistungen	Forschung und Entwicklung, Medien	umfeldsensibel, meist erreichbarkeitssensibel, meist nicht flächen- und verkehrsintensiv	urbanes, zum Teil kreatives Umfeld, Nähe der Unternehmen und Forschungseinrichtungen zueinander, teilw. sind hochwertige Laborflächen notwendig	höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark, Wissenschafts-, Technologie-, Medienstandort
	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen (z. B. Softwareentwickler, Ingenieure wie Architekten)	umfeldsensibel, meist erreichbarkeitssensibel, zumeist nicht flächenintensiv	urbane, integrierte Standorte, (Büro-) Immobilien müssen z. T. repräsentative Zwecke erfüllen, Image ist wichtiger als bei sonstigen Dienstleistungen	u.a. integrierte, urbane Bürostandorte
	Sonstige Dienstleistungen (z.B. Immobilienmakler, Bildungseinrichtungen)	weniger umfeldsensibel und erreichbarkeitssensibel als wirtschaftsnahe Dienstleistungen, zumeist nicht flächenintensiv	gut erreichbare Gewerbestandorte sowie integrierte Lagen; benötigen im Vergleich zu Wirtschaftsnahe Dienstleistungen oftmals preisgünstige Büro- und Ladeneinheiten und teilweise große (Büro-)Flächen	u.a. integrierte, urbane Bürostandorte und Gewerbestandorte in städtischer Mischung
	Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	flächenintensiv, verkehrsintensiv, teilweise störintensiv	gute Verkehrsanbindung (Individualverkehr)	u.a. höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Stadt Leipzig 2005

Vor dem Hintergrund vorliegender Literatur zur Differenzierung von Gewerbestandorten sowie der Erkenntnisse aus den Expertengesprächen wurde eine Typologie von Standorten entwickelt.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Flächenintensiv ist hier unabhängig von individuellen Betriebsgrößen im Sinne von geringem Arbeitsplatzbesatz gemeint.

<sup>13</sup> Für eine ausführliche Definition der Eignungskriterien s. Anhang.

Tabelle 3.2: Standorttypen

Standorttyp	Kriterien der Flächeneignung	Beispiele Potsdam
<b>Einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort</b>	<p>Eignung für „wesentlich störende“ Betriebe (GE ohne weitere Einschränkungen) – (jedoch nicht notwendigerweise GI-Flächen)</p> <p>Eignung für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und/oder besonderen Anforderungen an die Straßenerschließung (Autobahnanschluss &lt; 3km, ohne Durchfahrung Wohngebiete/Ortskerne)</p> <p>Verfügbarkeit großer Parzellen (&gt; 1 ha)</p> <p>→ insbes. Unternehmen der Wirtschaftsgruppen: Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe; Baugewerbe; Logistik und Lagerhaltung</p>	<p>Industriegebiet Potsdam-Süd</p> <p>Friedrichspark (Vorhaltefläche), wenn keine Sonderentwicklung</p>
<b>Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark</b>	<p>Eignung für Betriebe, die „nicht wesentlich stören“ und sich städtebaulich einigermaßen einfügen</p> <p>Keine wesentlich störenden oder verunstaltenden Nutzungen in der Umgebung vorhanden oder zu erwarten</p> <p>Mittlere ÖPNV-Erreichbarkeit (20 min.-Takt) oder besser, mittlere Zentrumsentfernung oder besser</p> <p>→ insbes. Unternehmen der Wirtschaftsgruppen: Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe</p> <p>→ teilweise Unternehmen Wirtschaftsnaher Dienstleistungen; Sonstige Dienstleistungen; Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel/ Kfz-Handel; Forschung, Entwicklung, Medien</p>	<p>Babelsberg-Süd</p> <p>Drewitz / Kirchsteigfeld (mit Ausnahmen)</p>
<b>Standorte für produzierendes Handwerk</b>	<p>Kriterien wie höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark</p> <p>Zusätzlich: kleine Grundstückszuschnitte (&lt; 1.000 m²) vorhanden, vorgesehen bzw. ohne größeren Aufwand entwickelbar</p> <p>→ Handwerksunternehmen der Wirtschaftsgruppen: Emissionsintensives und emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe; Baugewerbe</p>	<p>Babelsberg-Süd (Teilbereiche)</p>
<b>Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte</b>	<p>Flächen kommen mindestens bedingt auch für Büros und/oder büroähnliche Nutzungen in Betracht</p> <p>Gute Umfeldqualität (landschaftlich oder städtebaulich qualitätsvolle Umgebung)</p> <p>Mindestens mittlere ÖPNV-Erreichbarkeit (20 min.-Takt) oder besser, mittlere Zentrumsentfernung oder besser</p> <p>Führungsvorteile zu relevanten wissenschaftlichen Einrichtungen bzw. Leitfirmen (Bereich Medien), Entfernung &lt; 1km</p> <p>→ insbes. Unternehmen der Wirtschaftsgruppe: Forschung, Entwicklung, Medien</p> <p>→ teilweise Unternehmen Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe, Wirtschaftsnaher Dienstleistungen</p>	<p>Telegrafenberg/ Speicherstadt</p> <p>Wissenschaftspark Golm</p> <p>Medienstadt Babelsberg</p> <p>Bornstedter Feld (Flächen nahe pct)</p>
<b>Integrierte, urbane Bürostandorte</b>  (dieser Standorttyp wurde für das STEK Gewerbe nicht näher untersucht)	<p>Flächen sind ausschließlich für Büros und/oder büroähnliche Nutzungen geeignet</p> <p>Hohe Umfeldqualität (landschaftlich oder städtebaulich besonders qualitätsvolle Umgebung)</p> <p>keine störenden oder „unansehnlichen“ Nutzungen vorhanden oder zu erwarten</p> <p>Gute ÖPNV-Erreichbarkeit (10 min.-Takt), geringe Zentrumsentfernung</p> <p>→ insbes. Unternehmen der Wirtschaftsgruppe: Wirtschaftsnaher Dienstleistungen</p>	<p>Standorte der Landesregierung (Heinrich-Mann-Allee)</p> <p>Com City, Schiffbauergasse etc.</p>

### 3.2.4 Kategorisierung von Tätigkeiten

Die nachstehenden Kategorien gruppieren Berufe nach verschiedenen Aspekten und ermöglichen, die von Beschäftigten ausgeübten Tätigkeiten unabhängig von Branchen und Wirtschaftszweigen zu analysieren. Ein unmittelbarer Vergleich von Berufen und Wirtschaftszweigen ist nicht möglich, denn ein bestimmter Beruf wird in mehreren Wirtschaftszweigen ausgeübt (z. B. Werkzeugmacher kann sowohl im Fahrzeugbau als auch in der Medizintechnik tätig sein). Differenziert wird die Tätigkeitsstatistik nach:

- Tätigkeitsgruppen/Berufsbereiche: Die Berufe werden in Anlehnung an die Wirtschaftssektoren gruppiert. Unterschieden wird nach produktionsorientierten Berufen (Herstellung von materiellen Gütern) sowie primären und sekundären Dienstleistungsberufen. Primäre Dienstleistungen umfassen „Handarbeiten“ wie Reinigen und Transportieren. Die sekundären Dienstleistungsberufe fassen vorwiegend immaterielle Tätigkeiten zusammen und erfordern zudem ein höheres Qualifikationsniveau der Beschäftigten. Sie umfassen Tätigkeiten wie Forschen, Organisieren, Managen, Lehren etc. (vgl. Sakande 2003, S. 66 f.).
- Berufsgruppen: z.B. Bau- und Holzberufe, Verkehr- und Lagerberufe.
- Funktionale Spezialisierung: Innerhalb eines Unternehmens übernehmen Mitarbeiter bestimmte Funktionen. Leitende Mitarbeiter (Geschäftsführung, Verwaltung) nehmen eine andere Funktion ein als die Beschäftigten, die mit der Fertigung beschäftigt sind oder die kreative Aufgaben (Werbung etc.) übernehmen.

Die Gegenüberstellung von der Entwicklung der Tätigkeiten und der Entwicklung der Wirtschaftsgruppen ermöglicht Aussagen im Hinblick auf die in Unternehmen tatsächlich ausgeführten Tätigkeiten und auf das Qualifikationsniveau der Beschäftigten.

### 3.2.5 Branchenkompetenzfelder und produzierendes Handwerk

Aufgrund der Entwicklung der Branchenkompetenzfelder entlang von Wertschöpfungsketten, lassen sich die zugehörigen Unternehmen nicht nur einer Wirtschaftsgruppe zuordnen. Daher sind die Branchenkompetenzfelder als „Querschnittsbranchen“ zu verstehen, deren Unternehmen entsprechend unterschiedliche Standortanforderungen haben können. Nicht alle dem Kompetenzfeld Medien zugeordneten Unternehmen benötigen beispielsweise Büroflächen, denn Filmkulissen, Werbeplakate u. a. müssen an für die Produktion geeigneten Standorten hergestellt werden. Ähnlich verhält es sich mit Unternehmen des produzierenden Handwerks, die in den zwei Gruppen des verarbeitenden Gewerbes („emissionsintensiv“ z.B. Schlosserei; „emissionsarm“ z.B. Bäckerei) sowie dem Baugewerbe enthalten sind. Abbildung zeigt die grundsätzlichen Zusammenhänge zwischen Branchenkompetenzfeldern bzw. Handwerksunternehmen und den Wirtschaftsgruppen des STEK Gewerbes und gibt Hinweise zur jeweiligen zahlenmäßigen Relevanz.

Abbildung 3.2: Schwerpunktmäßige Zuordnung Branchenkompetenzfelder und produzierendes Handwerk zu den Wirtschaftsgruppen

Wirtschaftsgruppe	Branchenkompetenzfelder Potsdam				Produzier. Handwerk
	Automotive	Geoinform.-wirtschaft	Medien/IKT	Biotech/Life Science	
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	○		●		●
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	○	○	●	○	●
Baugewerbe					●
Logistik, Lagerhaltung					
Forschung und Entwicklung, Medien	○	●	●	●	
nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel					
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	●	●	●	●	
Sonstige Dienstleistungen					

Legende: ● = Unternehmen Teil der Wirtschaftsgruppe;

○ = Unternehmen Teil der Wirtschaftsgruppe, aber nur wenige Unternehmen vorhanden

Quelle: Eigene Darstellung

#### Ganz kurz

Als Grundlage der Gewerbeflächenbedarfsprognose wurden acht Wirtschaftsgruppen gebildet:

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe; Logistik und Lagerhaltung
- Forschung und Entwicklung, Medien
- nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel
- wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- sonstige Dienstleistungen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Unternehmen innerhalb einer Wirtschaftsgruppe ähnliche Charakteristika hinsichtlich ihrer Standortanforderungen besitzen. Unternehmen aus den Branchenkompetenzfeldern finden sich häufig in mehreren Wirtschaftsgruppen, da sich die Branchenkompetenzfelder entlang von Wertschöpfungsketten entwickeln.

Um diese Anforderungen aufzugreifen und das vorhandene Gewerbeflächenpotenzial qualitativ zu erfassen unterscheidet das STEK Gewerbe sechs unterschiedliche Standorttypen:

- Einfaches Gewerbegebiet / Logistikstandort
- Höherwertiges Gewerbegebiet / Gewerbepark
- Standorte für produzierendes Handwerk
- Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte
- integrierte, urbane Bürostandorte (werden im STEK Gewerbe nicht näher untersucht).

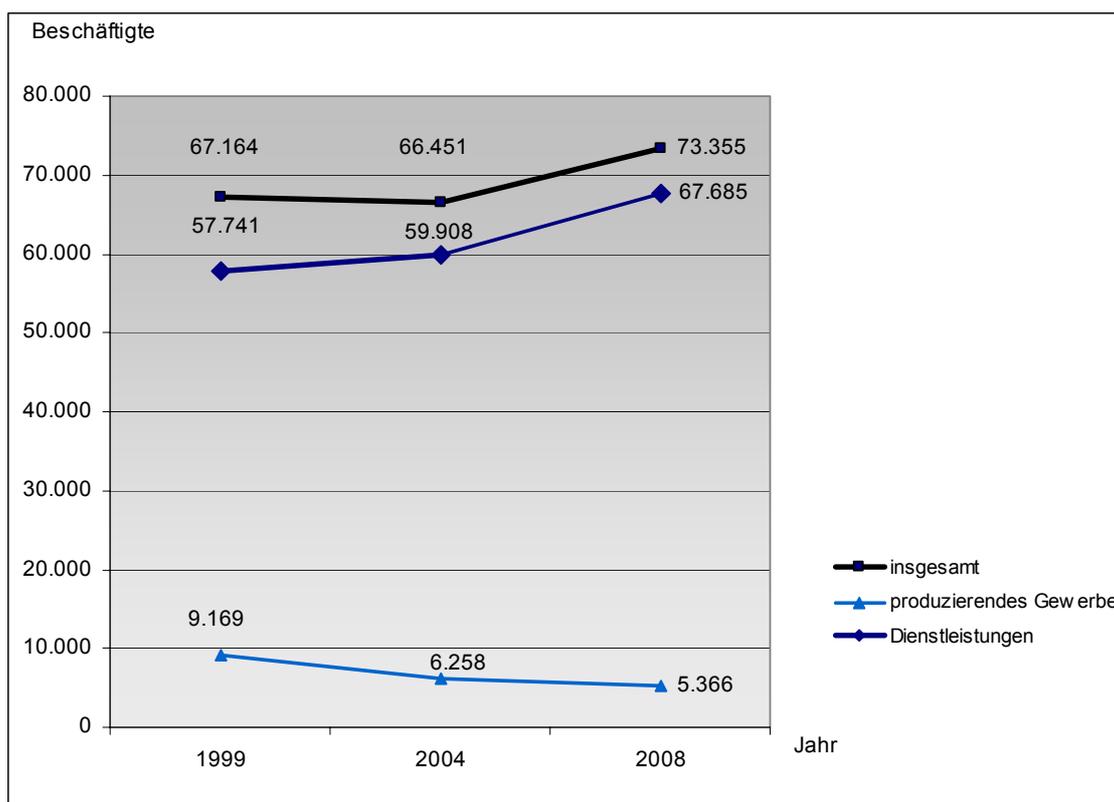
Diese Standorte unterscheiden sich maßgeblich in Bezug auf Störintensität, städtebauliche bzw. landschaftliche Qualitäten, Straßenanbindung, ÖPNV-Erschließung, der Nähe zu wissenschaftlichen Einrichtungen bzw. Leitunternehmen. Zudem sind bei Standorten für produzierendes Handwerk sind verfügbaren Flächengrößen, bei integrierten, urbanen Bürostandorten die ausschließliche Eignung für Büronutzungen von Relevanz.

### 3.3 Branchenentwicklung und Standortanforderungen

#### 3.3.1 Überblick: Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung

Obwohl die Beschäftigtenzahlen in den ostdeutschen Städten seit 1999 insgesamt um über zehn Prozent zurückgingen, hat Potsdam in diesem Zeitraum eine positive Beschäftigtenentwicklung durchlaufen. Um fast neun Prozent wuchs die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 1999 bis 2008: Etwa 73 000 Menschen arbeiteten 2008 in Potsdam (siehe Abbildung 3.3).

Abbildung 3.3: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren in Potsdam

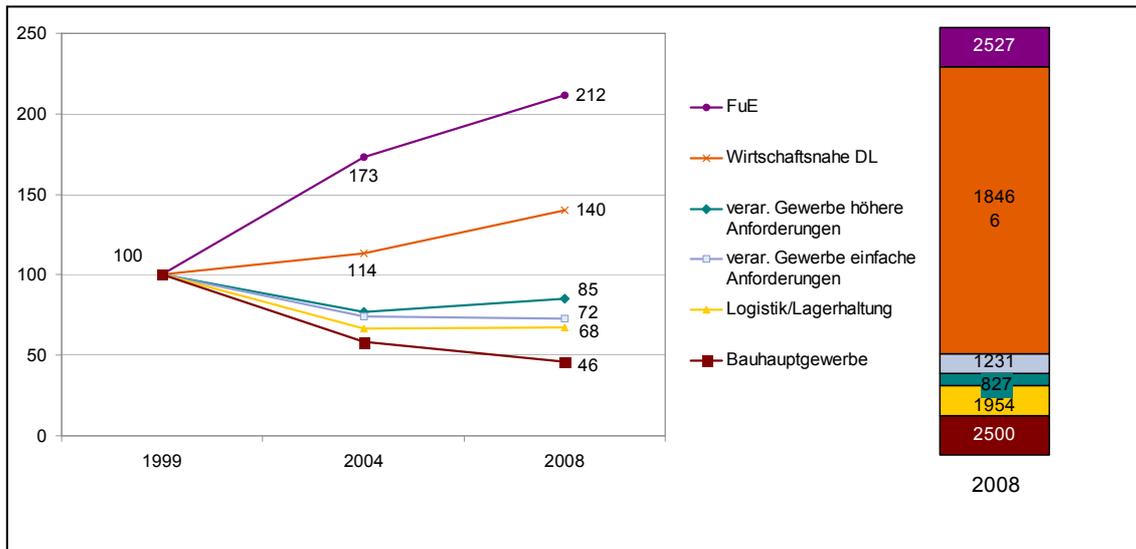


Quelle: Beschäftigungsstatistik der BA 2009, eigene Darstellung

Eine ähnlich positive Entwicklung der strukturell vergleichbaren Städte durchlief nur Freiburg im Breisgau (etwa 8 Prozent); in anderen Städten (Mainz, Würzburg) stagnierte das Wachstum. Vor allem in den Bereichen unternehmensnahe Dienstleistungen (WZ 74) sowie Forschung und Entwicklung (WZ 73) wurden in der brandenburgischen Landeshauptstadt hohe Beschäftigtenzuwächse verzeichnet.

Das produzierende Gewerbe hingegen durchlief eine gegenteilige Entwicklung: Im Vergleich der kreisfreien deutschen Städte wies die brandenburgische Landeshauptstadt 2008 mit 7,3 Prozent sogar den geringsten Anteil Beschäftigter in diesem Sektor auf. Durch das Beschäftigtenwachstum im Dienstleistungssektor wurde die Schrumpfung des produzierenden Gewerbes nicht nur kompensiert, sondern darüber hinaus ein insgesamt positiver Beschäftigungseffekt erzielt.

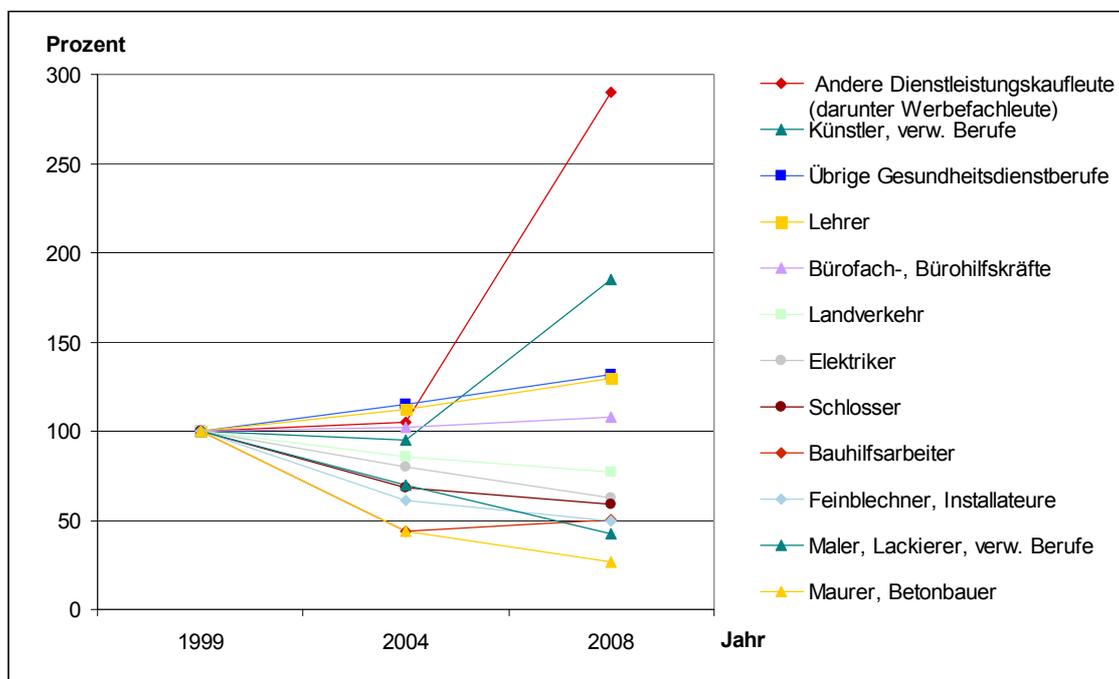
Abbildung 3.4: Indizierte Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen in Potsdam, absolute Beschäftigtenzahlen 2008



Quelle: Beschäftigungsstatistik der BA 2009, eigene Darstellung

Die Auswertung nach Berufen verdeutlicht diesen Trend: die zehn Berufe mit den höchsten absoluten Zuwächsen (zwischen 1999 und 2008 etwa 8 300 Beschäftigte) lassen sich ausnahmslos den Dienstleistungen zuordnen (siehe Abbildung 3.5). Die Berufe mit den stärksten Abnahmen fallen hingegen fast alle in die Kategorie produzierende Tätigkeiten; insgesamt wurden 2008 etwa 4 500 Menschen weniger in diesen Berufen gezählt.

Abbildung 3.5: Berufe mit den höchsten absoluten Zu- und Abnahmen



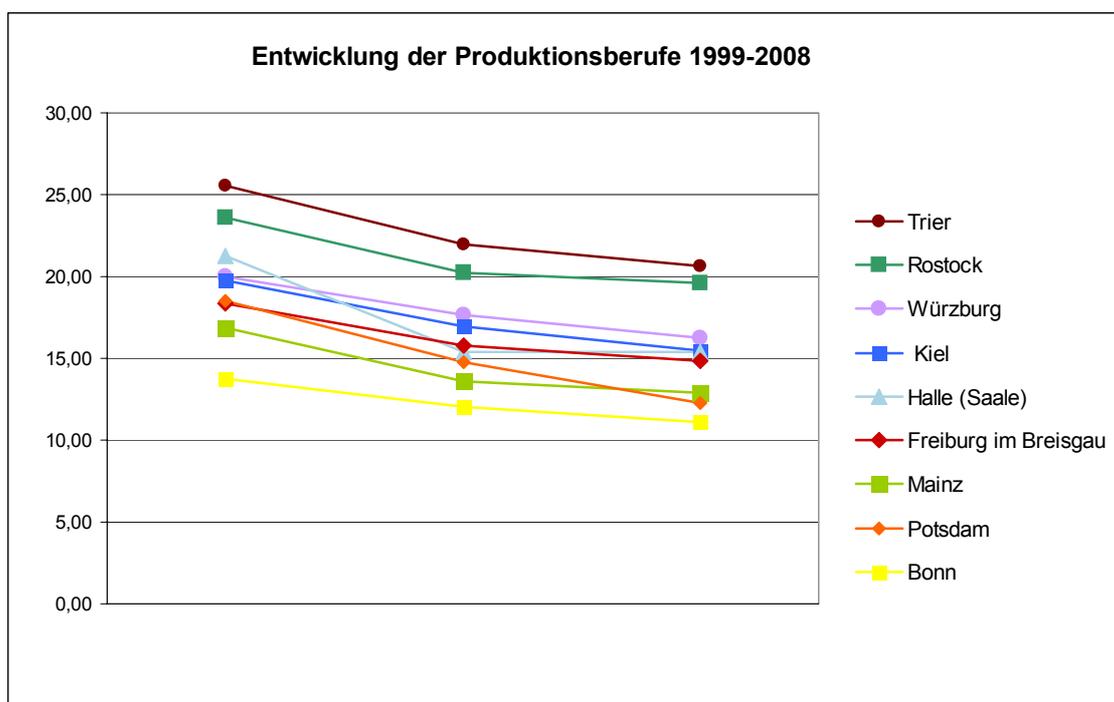
Quelle: Beschäftigungsstatistik der BA 2009, eigene Darstellung

Auf die Arbeitslosenquote wirkte sich die beschriebene Entwicklung stabilisierend aus – sie sank im Jahr 2008 auf 8,2 Prozent. Im Zeitraum von 2001 bis 2006 hatte die Quote mit Schwankungen zwischen 11 und 13,4 (2005) Prozent gelegen (vgl. Statistisches Bundesamt 2009).

### 3.3.2 Produzierendes Gewerbe insgesamt

Die Bedeutung des produzierenden Gewerbes (verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe) für die Potsdamer Wirtschaft hat sich seit der Wiedervereinigung durch den fortschreitenden Strukturwandel reduziert: von 19 500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Jahr 1990 auf 13 500 Beschäftigte im Jahr 1995 auf schließlich knapp über 4 000 Beschäftigte im Jahr 2008 (vgl. Stadtverwaltung Potsdam 2004, Bundesagentur für Arbeit 2009). Der Beschäftigtenabbau zwischen 1999 und 2004 in den produzierenden Wirtschaftszweigen und der Blick auf die berufliche Orientierung der Beschäftigten sowohl in Potsdam als auch in den Vergleichsstädten verdeutlichen diese Entwicklung (siehe Abbildung 3.5).

Abbildung 3.6: Entwicklung produzierender Berufe von 1999 bis 2008 in den Vergleichsstädten

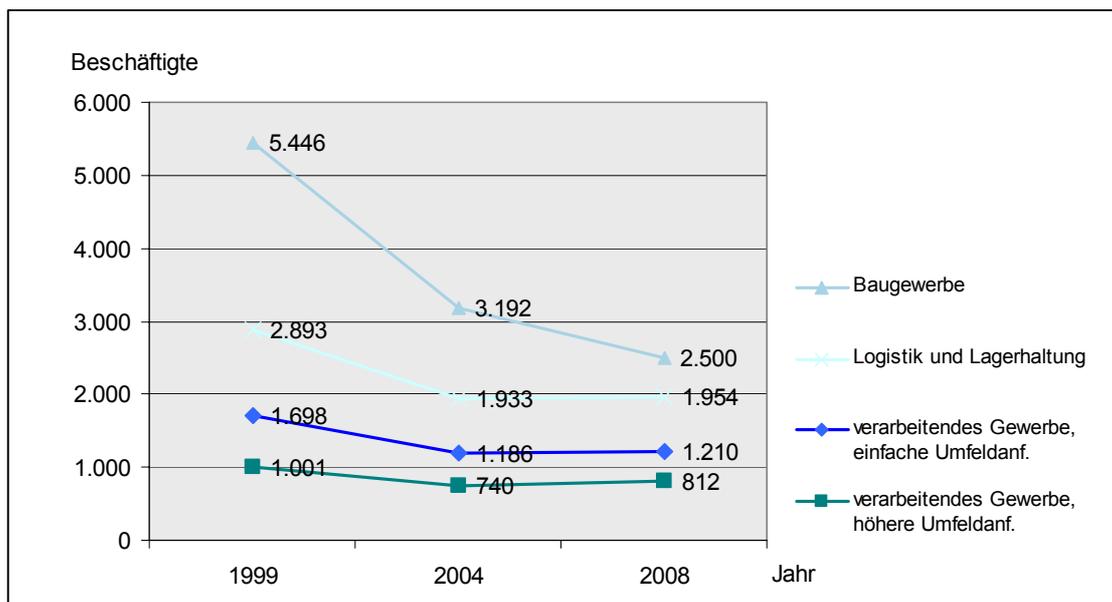


Quelle: Beschäftigungsstatistik der BA 2009, eigene Darstellung

In Potsdam hat sich der Beschäftigtenabbau zwischen 2004 und 2008 gegenüber dem Vergleichszeitraum 1999 bis 2004 deutlich verlangsamt. Im verarbeitenden Gewerbe konnte sogar ein leichter Beschäftigtenzuwachs verzeichnet werden (siehe Abbildung 3.7). Es gibt jedoch keine Hinweise auf ein Wachstum des gesamten Sektors. Allerdings konnten die produzierenden Unternehmen ihre Bruttowertschöpfung nach dem Tiefststand 2002 (343 Mio. EUR) wieder steigern (vgl. Landeshauptstadt Potsdam 2008d, S. 121).

Verantwortlich für die geringe Bedeutung des produzierenden Gewerbes in Potsdam sind einerseits Standortnachteile, die sich im direkten Vergleich mit den Berliner und Potsdamer Umlandgemeinden ergeben: Die Preise für gewerblich nutzbare Grundstücke und Immobilien sowie der Gewerbesteuerhebesatz liegen in der Landeshauptstadt weit höher als die der Nachbargemeinden (siehe Kapitel 3.4). Andererseits verfügt Potsdam über ein „sauberes Image“ – das produzierende Gewerbe spielt auch aufgrund von fehlenden Großunternehmen für die Außenwahrnehmung der Stadt keine Rolle.

Abbildung 3.7: Beschäftigte im produzierenden Gewerbe sowie im Bereich Logistik, Lagerhaltung



Quelle: Beschäftigungsstatistik der BA 2009, eigene Darstellung

### 3.3.3 Das verarbeitende Gewerbe

Trotz des bereits geringen Besatzes mit Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes wurden in Potsdam seit der Jahrtausendwende weitere Arbeitsplätze abgebaut. Etwa 2 000 Menschen – drei Prozent der Beschäftigten – waren 2008 noch in entsprechenden Unternehmen tätig (siehe Abbildung 3.8). In Anbetracht der Stabilisierung der Beschäftigtensituation nach dem Tiefstand 2004 könnte der Abwärtstrend bei verarbeitenden Unternehmen aber gestoppt sein.

Die Potsdamer Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes sind durch eine kleinteilige Strukturen gekennzeichnet – 2007 wurden nur 10 Betriebe mit mehr als 50 Beschäftigten registriert (vgl. Landeshauptstadt Potsdam 2008d, S. 113). Auch die größeren Unternehmen am Standort wie Katjes (Süßwaren), NFP Eurotrailer (Fahrzeugaufbauten) oder der im Jahr 2009 neu angesiedelte Automobilzulieferer Erhard & Söhne GmbH zählen zu den kleinen und mittleren Unternehmen. Der Großteil der produzierenden Unternehmen in Potsdam zählt zu den Kleinstunternehmen (weniger als 10 Beschäftigte). Einerseits ermöglicht diese Kleinteiligkeit Flexibilität im Hinblick auf die Produktion, andererseits führt sie aber in Verbindung mit den oftmals begrenzten finanziellen Ressourcen zu spezifischen Erfordernissen bei der Standortwahl (u.a. hohe Preissensibilität, Bevorzugung von Mietobjekten).

Die Beschäftigtenzahlen in der Gruppe des **emissionsarmen verarbeitenden Gewerbes** haben sich seit 2004 auf einem niedrigen Niveau stabilisiert. In dieser Wirtschaftsgruppe wurden 2008 nur 1,1 Prozent der Potsdamer Arbeitnehmer gezählt, was auch mit Blick auf die strukturähnlichen Vergleichsstädte der bei weitem geringste Anteil war. Innerhalb der Wirtschaftsgruppe konnte ein Beschäftigtenanstieg in zwei Wirtschaftszweigen verzeichnet werden. Diese gehören zu den Branchenkompetenzfeldern Biotechnologie/Life Science bzw. Informations- und Kommunikationstechnologie (siehe unten). 360 Menschen – mehr als ein Drittel der in dieser Wirtschaftsgruppe Tätigen – arbeiteten 2008 in Unternehmen, die z. B. medizinische Geräte oder Messinstrumente herstellen (WZ 33 Medizin- Mess-, Steuer- und Regelungstechnik, 1999: 286 Personen). Auch der Bereich Rundfunk- und Nachrichtentechnik erfuhr eine Stärkung (1999: 43; 2008: 103 Personen).

Aufgrund der geringen Emissionen und der Möglichkeit einer städtebaulichen Integration der von den Unternehmen bevorzugten Gebäudetypen in das Umfeld, finden sich Unternehmen dieser Gruppe nicht nur in Industrie- und Gewerbegebieten, sondern auch in Mischgebietslagen. So hat etwa die Christoph Miethke GmbH, die medizinische Ventile produziert, ein denkmalgeschütztes Kasernengebäude in der Potsdamer Jägervorstadt bezogen.

In den Branchen, die dem **emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbe** zugeordnet werden, waren 2008 etwa 1 200 Menschen beschäftigt. Nach der Wiedervereinigung wurden große Betriebe wie der Maschinenbau in Babelsberg oder das Reichsbahnausbesserungswerk geschlossen, womit ein erheblicher Beschäftigungsabbau in dieser Wirtschaftsgruppe einherging. „Klassischer Standort“ für diese Wirtschaftsgruppe ist im Grundsatz das Industriegebiet Potsdam-Süd. Durch Betriebsstilllegungen der letzten Jahre hier wieder verfügbare Flächenpotenziale im Bestand sind allerdings mit hohen Aktivierungshemmnissen verbunden. Aber auch im Umfeld des Hauptbahnhofs (Druckerei der Märkischen Allgemeinen Verlags- und Druckgesellschaft) sowie im Gewerbegebiet Babelsberg (z.B. Deutsche Glas Berlin-Brandenburg GmbH) finden sich wichtige Unternehmen dieser Wirtschaftsgruppe (vgl. Anhang 9.1).

### 3.3.4 Baugewerbe

Im Zuge der Konsolidierung der gesamten Baubranche hat sich in Potsdam ein einschneidender Beschäftigungsrückgang vollzogen: die Zahl der Arbeitnehmer hatte sich von 1999 bis zum Jahr 2008 um 45 Prozent auf 2 500 Menschen verringert. 1999 arbeiteten noch 1 200 Maurer und Betonbauer in der Branche, bis zum Jahr 2008 sank ihre Zahl um über 850 auf nur noch 320. Innerhalb von vier Jahren sank die Zahl der Betriebe im Bauhauptgewerbe mit mindestens 50 Beschäftigten von 20 (2003) auf 11 (2007) (vgl. Landeshauptstadt Potsdam 2008d, S. 115). Nach Einschätzung der Branchenverbände wird der Trend der Betriebsverkleinerung auch in den kommenden Jahren anhalten, so dass mit einer erneuten Zunahme der Beschäftigten nicht zu rechnen ist. Das Baugewerbe in Potsdam, das 1990 noch im Vergleich zum ostdeutschen Durchschnitt vor allem aufgrund der Repräsentanz großer Bauunternehmen stark überrepräsentiert war, war 2002 dann bereits unterdurchschnittlich vertreten (vgl. Stadtverwaltung Potsdam 2004, S. 2).

Die kleinen und mittleren Potsdamer Bauunternehmen sind – insbesondere was ihre Werkstatt- und Büroflächen angeht – vornehmlich auf eigenen Flächen in Mischgebieten, teilweise auch in Kombination mit der Wohnung der Betriebsinhaber in Wohngebieten angesiedelt. Wegen der hohen Bodenpreise finden sich zugehörige Lager- und Abstellflächen oftmals nicht auf Potsdamer Gemarkung, sondern wurden von den Unternehmen in die umliegenden Gemeinden verlagert. Nicht mehr betriebsnotwendige Grundstücke wurden von den meisten Unternehmen bereits veräußert und für einzelne Expansionen stehen teilweise Altgrundstücke zur Verfügung.

### 3.3.5 Logistik und Lagerhaltung

Unternehmen der Logistik und Lagerhaltung haben im Zeitraum von 1999 bis 2008 insgesamt rund 32 Prozent ihrer Beschäftigten abgebaut, wobei sich seit 2004 die Zahl der Beschäftigten stabilisiert hat (siehe Abbildung 3.6). Seine hervorragende Autobahnanbindung und die Lage im Großraum Berlin sind wichtige Standortfaktoren für diesen Wirtschaftszweig. Ein bedeutender Schwerpunkt für diesen Wirtschaftsbereich ist das Industriegebiet Potsdam-Süd. Allerdings benötigen die zumeist flächenintensiven Betriebe im Bereich Logistik und Lagerhaltung zumeist preisgünstige, groß parzellierte Flächen mit geringen immissionsschutzrechtlichen Auflagen, die in Potsdam kaum verfügbar sind. Hier können andere Kommunen im Umland Berlins deutlich konkurrenzfähigere Angebote machen, so dass ein weiteres Wachstum im Bereich Logistik und Lagerhaltung aus Sicht der befragten Experten nicht zu erwarten ist.

### 3.3.6 Produzierendes Handwerk

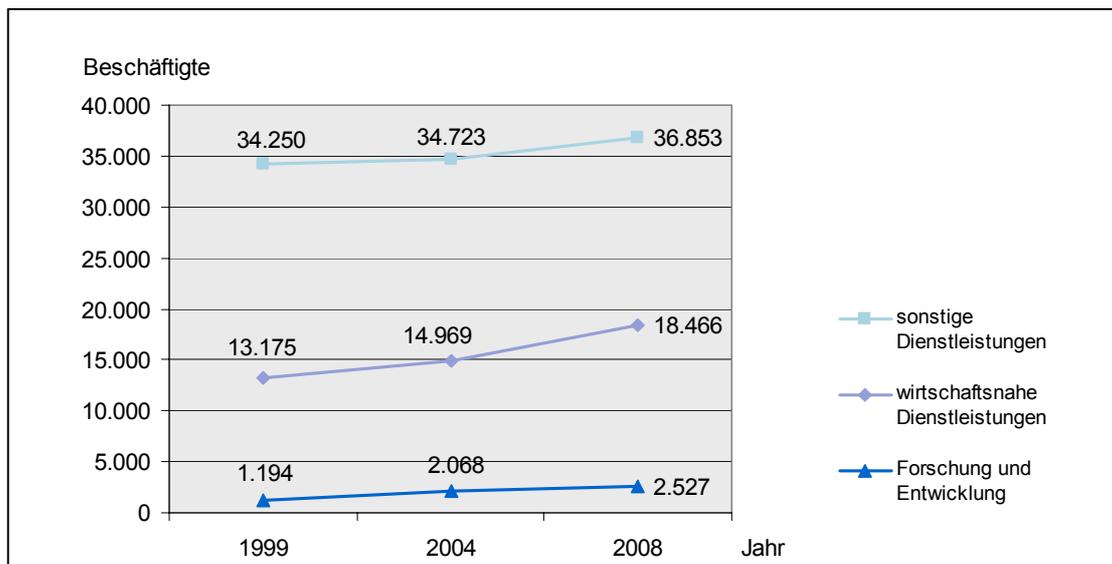
Die Entwicklung des Potsdamer Handwerks scheint auf den ersten Blick positiv: die Zahl der Betriebe stieg zwischen 1999 und 2008 um 45 Prozent auf über 1 800 an. Ein Großteil dieses Wachstums hat sich aber in der mit der Handwerksreform 2002/2003 neu eingeführten Betriebskategorie „zulassungsfreie Handwerke“ ereignet. Auch die Zahl der handwerksähnlichen Betriebe stieg, während bei den zulassungspflichtigen Gewerken ein leichter Rückgang zu verzeichnen war (vgl. HWK Potsdam 2009). Mit diesem Unternehmenszuwachs ist nach Experteneinschätzung kein Beschäftigtenzuwachs verbunden, da in den vergangenen Jahren die Handwerksbetriebe tendenziell kleiner wurden. Die Förderung der Selbständigkeit mit dem Instrument der sogenannten „Ich-AGs“ trug zum Anstieg der Unternehmensgründungen bei. Die sowohl den zulassungspflichtigen Gewerken als auch dem Baugewerbe zuordenbaren Beschäftigten, die in Bau-, Bauneben- und Holzberufen tätig sind (Tischler, Zimmerer, Maurer) haben sich seit 1999 fast halbiert. 2008 übten 1 700 Potsdamer Arbeitnehmer entsprechende Berufe aus.

Kleine, emissionsarme Handwerksbetriebe sind aufgrund der benötigten Kundennähe vor allem in Mischgebieten verwurzelt, aber auch Gewerbegebiete werden von Handwerkern genutzt. Potsdam Babelsberg weist mit 55 Einwohnern je Handwerksbetrieb die höchste Handwerksdichte im Stadtgebiet auf, darauf folgt die Innenstadt mit 85 Einwohnern je Handwerk (Landeshauptstadt Potsdam 2004, S. 38). In der Vergangenheit traten immer wieder Nutzungskonflikte zwischen gewerblichen und Wohnnutzungen auf, was die Verlagerung einiger Handwerksbetriebe erforderte. Verlagerungen von Handwerks- oder Baufirmen wurden in der Vergangenheit auch aufgrund von am bestehenden Standort nicht umsetzbaren Betriebserweiterungen notwendig. Allerdings sind Standortverlagerungen aufgrund der teilweise enormen Umzugskosten und fehlender finanzieller Rücklagen für Kleinstbetriebe problematisch und können – da keine preisgünstige Fläche in einem ähnlichen räumlichen Zusammenhang vorhanden sind – in der Geschäftsaufgabe resultieren. In Potsdam fehlen, so die Ergebnisse aus den Experteninterviews, kleinteilige, preisgünstige Grundstücke; die „psychologische Grenze“ liegt unter 100 Euro pro m<sup>2</sup>, wobei die realen Preise darüber liegen. Die mangelnde Verfügbarkeit von preisgünstigen Hallen ist sowohl für die örtlichen Handwerksbetriebe als auch für produzierende Unternehmen ein großes Problem. Die gute Auslastung der Hallenflächen im GiP Potsdam ist dafür ein Indikator.

### 3.3.7 Der Dienstleistungssektor insgesamt

Für den Beschäftigtenzuwachs waren in Potsdam allein die Dienstleistungsbereiche verantwortlich. Die Bruttowertschöpfung der Dienstleistungen stieg zwischen 1996 und 2006 um über 1 Mrd. EUR auf über 3,5 Mrd. EUR an (vgl. Landeshauptstadt Potsdam 2008d, S. 121). Bei der Betrachtung der Wirtschaftsgruppen, die den Sektor abbilden, werden jedoch unterschiedliche Wachstumsgeschwindigkeiten deutlich.

Abbildung 3.8: Beschäftigte in Dienstleistungen



Quelle: Beschäftigungsstatistik der BA 2009, eigene Darstellung

### 3.3.8 Wirtschaftsnahe Dienstleistungen

Die Gruppe der wirtschaftsnahen Dienstleistungen war in dem betrachteten Zeitraum von 1999 bis 2008 mit einem Beschäftigtenanstieg von 40 Prozent der Wachstumsmotor für Potsdam (siehe Abbildung ). Im Vergleich zu 1999 waren 2008 allein im Wirtschaftszweig Datenverarbeitung 93 Prozent mehr Menschen tätig (2008: 972 Personen). Im Kernbereich dieser Wirtschaftsgruppe, die z.B. die Bereiche Rechts- und Unternehmensberatung sowie Ingenieurdienstleistungen einschließt,<sup>14</sup> verdoppelte sich die Zahl der Beschäftigten fast von etwa 6 500 auf 12 500.

In Potsdam wird die Nachfrage nach Flächen zu einem großen Teil durch Unternehmen dieser Wirtschaftsgruppe generiert. Vor allem Büroimmobilien, die den gängigen technischen Anforderungen genügen, werden von entsprechenden Unternehmen benötigt. Der Potsdamer Büromarkt ist ebenfalls durch ein relativ hohes Preisniveau gekennzeichnet, was vor allem für kleine Unternehmen problematisch ist. Ein Teilsegment wurde in den Expertengesprächen als unzureichend definiert: großflächige, moderne Büroeinheiten ab 500 m<sup>2</sup> Größe fehlen. Nutzer solcher Flächen sind z.B. Call Center wie die SNT Deutschland AG, die in Potsdam nach eigenen Angaben etwa 2 200 Mitarbeiter beschäftigt (darunter Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte).

### 3.3.9 Sonstige Dienstleistungen

Wie bei den wirtschaftsnahen Dienstleistungen gab es auch in dieser Gruppe eine insgesamt positiv Beschäftigtenentwicklung. Die meisten der Wirtschaftszweige, die in dieser Wirtschaftsgruppe zusammengefasst sind, verzeichneten von 1999 bis 2008 ein Beschäftigtenwachstum. In den Bereichen Versicherungsgewerbe und Grundstücks- und Wohnungswesen wurden allerdings Beschäftigungsrückgänge verzeichnet; die meisten Arbeitsplätze (etwa 2 000) wurden bei den öffentlichen Dienstleistungen abgebaut. Diese Schrumpfungen wurden vornehmlich durch Wachstum in folgenden Wirtschaftszweigen überkompensiert:

<sup>14</sup> Der Wirtschaftszweig 74 „Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen, anderweitig nicht benannt“ umfasst z. B. auch Werbung, Personal- und Stellenvermittlung, Wach- und Sicherheitsdienste und Marktforschung.

- Erziehung und Unterricht: 2008 arbeiteten in Potsdam über 7 700 Personen in diesem Feld.
- Sozialwesen (Wachstum vor allem im Gesundheitswesen): eine Steigerung von 17 Prozent auf fast 9 000 (2008) Beschäftigte konnte verzeichnet werden.

### 3.3.10 Forschung und Entwicklung

Potsdam verfügt über einen historisch gewachsenen Forschungsschwerpunkt im Bereich Geowissenschaften, der sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelte (siehe 4.3.15, Geoinformationswirtschaft). Insgesamt konnte der Bereich Forschung und Entwicklung gestärkt werden: 2008 arbeiten 1 300 mehr Menschen in diesem Wirtschaftszweig als noch 1999. Die Zahl der Naturwissenschaftler stieg in diesem Zeitraum von etwa 350 auf 680 und auch im Bereich der Sozialwissenschaften (1999: 124; 2008: 172) forschten mehr Wissenschaftler in der Landeshauptstadt. Damit sind 1,2 Prozent der in Potsdam Beschäftigten im Kernbereich von Forschung und Entwicklung tätig. Nur in Bonn (1,2 Prozent), Würzburg (1,3 Prozent) und Freiburg (1,4 Prozent) waren anteilig gleich viel oder mehr Wissenschaftler aktiv. Im gesamten Bereich Forschung und Entwicklung waren 3,4 Prozent der Potsdamer Arbeitnehmer beschäftigt, was weit über dem nationalen Durchschnitt der kreisfreien Städte liegt (0,6 Prozent).

Wichtig für die Ausbildung von Forschungs- und Entwicklungszentren scheint einerseits ihre räumliche Konzentration an bestimmten Standorten zu sein, die face-to-face Kontakte und somit die Kommunikation zwischen Mitarbeitern erleichtert. Auch ein urbanes Umfeld und die Nähe zu Universitäten sind Faktoren, die die Ansiedlung bzw. das Wachstum von Forschungseinrichtungen befördern. Aus Forschungsinstitutionen entstehende Ausgründungen sind wie andere Jungunternehmen auf preisgünstige und kleinere Büroflächen angewiesen. Mehrere Interviewpartner betonten, dass für viele ausgegründete Unternehmen Standorte in unmittelbarer Nähe zu den Forschungsinstitutionen – also auf dem Gelände selbst oder in wenigen Minuten fußläufig erreichbar – notwendig sind. Denn Laboreinrichtungen u.ä. müssen aufgrund ihrer Kostenintensität von Jungunternehmern nach einer Ausgründung zumeist weiterhin in den Institutionen genutzt werden.

### 3.3.11 Die Branchenkompetenzfelder insgesamt

Im Rahmen des Landesinnovationskonzeptes Brandenburg wurden 2006 Aktionsfelder definiert, zu denen auch die weitere Fokussierung und der Ausbau der Branchenkompetenzfelder gehört. (vgl. MW Brandenburg 2006, S. 5 f.). In Brandenburg sollen vorhandene Entwicklungskerne, die sich durch einen entsprechenden Besatz von Unternehmen, Forschungs- und Entwicklungskompetenz und der Verfügbarkeit von Fachkräften auszeichnen, zu Kompetenzfeldern ausgebildet werden. Dem Regionalen Wachstumskern Potsdam wurden fünf Branchenkompetenzfelder zugeordnet: Automotive, Biotechnologie / Life Sciences, Medien / Informations- und Kommunikationswirtschaft (IKT), Geoinformationswirtschaft sowie Tourismus. Im Folgenden werden die Entwicklung der Branchenkompetenzfelder, soweit dies aufgrund der statistisch schwierigen Abgrenzbarkeit möglich ist, nachgezeichnet und zukünftige Perspektiven erörtert. Auf eine Darstellung des Kompetenzfeldes Tourismus wird verzichtet, da er für die Fragestellung des Berichts nicht von Bedeutung ist.

### 3.3.12 Automotive

Die Statistik ermöglicht keine aussagekräftigen Angaben zu diesem Branchenkompetenzfeld. In den zu der Branche gehörenden Wirtschaftszweigen ist jedoch keine Konzentration von Beschäf-

tigten zu verzeichnen. Nach Informationen des Branchennetzwerkes „automotive BerlinBrandenburg“ besteht in Potsdam keine Konzentration von Mitgliedsunternehmen.

NFP Eurotrailer und die im Jahr 2009 angesiedelte Erhard Automotive GmbH sind die beiden dem Fahrzeugbau – und somit der Kernbranche des Kompetenzfeldes – zuzuordnenden größeren mittelständischen Betriebe<sup>15</sup>. Als Dienstleister in diesem Feld ist das Volkswagen Design-Center zu nennen, das sich in der Schiffbauergasse angesiedelt hat und Absolventen der örtlichen Fachhochschule Jobchancen bietet. Weitere für das Branchenkompetenzfeld relevante Dienstleister, die sich aufgrund einer branchenübergreifenden Orientierung oftmals jedoch nicht ausschließlich dem Bereich Automotive zuordnen lassen, sind in den Bereichen Software-Entwicklung und Datenerfassung tätig, auch Gutachterbüros gehören dazu.

Für die Ansiedlung weiterer produzierender Betriebe aus dem Bereich Automotive gibt es keine Hinweise. Nicht zu prognostizierende Standortverlagerungen von ortsfremden Unternehmen könnten jedoch eine Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Flächen auslösen. Die in Potsdam ansässigen Forschungseinrichtungen und Hochschulen verfügen über keine speziellen Kompetenzen im Bereich Automotive, so dass nicht mit forschungsgetriebenen ökonomischen Impulsen zu rechnen ist.

### 3.3.13 Biotechnologie / Life Science

In der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg sind etwa 10 000 Menschen in Wissenschaftseinrichtungen mit einem Bezug zu Life Science tätig – 2 000 davon arbeiten im Land Brandenburg. Im Bereich Biotech / Life Science sind im Land Brandenburg etwa 140 Unternehmen mit insgesamt rund 3 200 Mitarbeitern ansässig, in der Hauptstadtregion sind es insgesamt rund 32 000 Beschäftigte in circa 450 Unternehmen. Der beschäftigungsstärkste Zweig im Land Brandenburg ist die Medizintechnik (etwa 1 600 Mitarbeiter), gefolgt von der Biotechnologie (etwa 1 000 Mitarbeiter) und der weitaus schwächer repräsentierten Pharmaindustrie (etwa 600 Beschäftigte) (vgl. PM & Partner 2009a).

Potsdam bildet mit den zwei Standorten „Wissenschaftspark Potsdam-Golm“ dem „Biotech Campus Hermannswerder“ einen räumlichen Schwerpunkt des Branchenkompetenzfeldes Biotechnologie/Life Science im Land Brandenburg. Auf dem Gelände des Wissenschaftsparks sind sowohl die Universität Potsdam als auch herausragende Forschungsinstitute, wie das Fraunhofer Institut für Biomedizinische Technik oder das Max-Planck Institut für Molekulare Pflanzenphysiologie, ansässig. Weiterhin sind derzeit 10 Unternehmen mit 50 Beschäftigten im Technologie- und Gründerzentrum GO:IN angesiedelt. Der Standort Hermannswerder, der aufgrund seiner besonderen geographischen Lage keine Erweiterungsflächen bietet, ist Standort von 13 Unternehmen mit etwa 250 Mitarbeitern (vgl. ebd.).

Zwar verfügt Potsdam über international renommierte Forschungseinrichtungen, doch bislang fehlt unternehmensseitig ein klares Profil des Branchenschwerpunktes. Seitens der Unternehmen werden die Chancen zur Profilierung des Standorts im Bereich Medizintechnik zurückhaltend eingeschätzt, denn es fehlt die kritische Masse an Unternehmen um als Profilierungsansatz bestehen zu können. Vorhandene Unternehmen können aufgrund der geringen Unternehmensgrößen nur begrenzt als Standortargument angeführt werden. Am Standort Golm sind Investitionsprojekte geplant, die den Bereich Arzneimittelentwicklung maßgeblich stärken würden. So plant die GlucoMetrix AG, die IT-basierte medizinische Instrumente und Arzneimittel zur Behandlung von Diabetes-Erkrankten entwickelt und herstellt, für 2011 die Aufnahme einer Insulin-Produktion mit 250 Beschäftigten. Auch die HC Berlin Pharma AG möchte sich vergrößern und die Hälfte der bereits

---

<sup>15</sup> Auf Grund der Anonymisierung in der Statistik bei drei oder weniger Betrieben wird die Zahl der Beschäftigten nicht erfasst.

erworbenen 17 000 m<sup>2</sup> im Gebäude, welches ehemals für die Uwe Braun GmbH errichtet wurde, für Forschung und Entwicklung, Produktion und Qualitätskontrolle nutzen.

Die Fachkräfteverfügbarkeit für Unternehmen dieses Branchenkompetenzfeldes wird als positiv angesehen. An fünf Universitäten und vier Fachhochschulen in der Hauptstadtregion werden relevante Studiengänge angeboten. An der Universität Potsdam besteht ein breit gefächertes und an die Anforderungen des Branchenkompetenzfeldes angepasstes Studienangebot.

### 3.3.14 Medien / Informations- und Kommunikationswirtschaft (IKT)

Mit den in der Medienstadt Babelsberg beheimateten Filmstudios Babelsberg, zahlreichen Fernsehproduzenten und dem Rundfunk Berlin-Brandenburg RBB, hat sich Potsdam als national und international bekannter Standort der Medienbranche positioniert. Auch die Hochschule für Film und Fernsehen Konrad Wolf, die Fachhochschule Potsdam, die ems Electronic Media School und die Universität Potsdam tragen zur Etablierung des Standortes, zur Qualifikation, Weiterbildung und der Verfügbarkeit von Fachkräften bei.

Die in Potsdam ansässigen Unternehmen, die dem Branchenkompetenzfeld Medien<sup>16</sup> zugeordnet werden können, sind seit dem Jahr 2005 um fast 20 Prozent gewachsen und beschäftigten 2008 fast 4 100 Mitarbeiter (ohne Selbständige und geringfügig Beschäftigte) (vgl. PM & Partner 2009b). In der Video- und Filmherstellung, -verleih erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten seit 1999 um fast 60 Prozent – knapp 2 000 Menschen waren 2008 in diesem Wirtschaftszweig tätig (vgl. BA 2009). Eine Umfrage unter 47 in der „Medienstadt Babelsberg“ angesiedelten Unternehmen ergab, dass fast die Hälfte von ihnen in den nächsten zwei Jahren weitere Mitarbeiter einstellen wollen. Die positive wirtschaftliche Entwicklung zieht auch Flächenerweiterungen nach sich. Etwa ein Viertel der Befragten gibt an, die genutzten Flächen in den nächsten drei Jahren erweitern zu wollen (vgl. PM & Partner 2009b). Zu beachten bleibt jedoch, dass Potsdam für dieses Branchenkompetenzfeld das Profil eines Produktionsstandortes aufweist und für Unternehmen, die Inhalte anbieten oder kreativ tätig sind, Berlin eine attraktive Standortalternative darstellt.

Die große Mehrheit der befragten Unternehmen bevorzugt den Kernbereich der Medienstadt. Am Standort Babelsberg bestehen drei auf das Branchenkompetenzfeld spezialisierte Technologie- und Gründerzentren. Bisher sind das Medienhaus und fx.Center zu 100 bzw. 90 Prozent ausgelastet, im Guido-Seeber-Haus waren zwei Monate nach der Eröffnung etwa 50 Prozent der Flächen vermietet. Ein wesentliches Handlungsfeld besteht darin, die Medienstadt Babelsberg in räumlicher und infrastruktureller Hinsicht zu stärken. Die Einschätzung resultiert daraus, dass in der Medienstadt nur in begrenztem Umfang kurzfristig Flächen (Mietflächen, Grundstücke) für Medienunternehmen zur Verfügung stehen. Weiterhin ist darauf zu verweisen, dass die Flächenreserven in der Medienstadt generell begrenzt sind und lediglich 60 Prozent der Flächennachfrage im Kernbereich der Medienstadt abzudecken sind. Bei Werkstatt-, Lager und sonstigen Flächen werden auch alternative Standorte im Umfeld der Medienstadt akzeptiert. (Vgl. PM & Partner 2009b) Deshalb hat die Landeshauptstadt eine Untersuchung zur Entwicklung entsprechender Ergänzungsstandorte für die Medienwirtschaft, insbesondere für produktionsorientierte Unternehmen und Dienstleister, veranlasst.

Mit dem Hasso-Plattner-Institut sowie den Fraunhofer-Instituten bestehen in Potsdam wichtige Forschungseinrichtungen im Bereich der Informations- und Kommunikationswirtschaft. Rund 290 Unternehmen in der Landeshauptstadt mit über 5 000 Beschäftigten können diesem Bereich zugeordnet werden (Landeshauptstadt Potsdam 2009). Breitbandkommunikation, Software/IT-Sicherheit, E-

---

<sup>16</sup> Zum Branchenkompetenzfeld Medien wurden von PM & Partner die in folgenden Wirtschaftszweigen Beschäftigten gezählt: Verlagsgewerbe Korrespondenz- und Nachrichtenbüros, Werbung, Film- und Videofilmherstellung, Hörfunk- und Fernsehanstalten und Herstellung von -programmen.

Business, Mobilität/Navigation und Digitale Medien sind wichtige Branchenschwerpunkte. Potsdam ist ein wichtiger Standort für Unternehmen aus den Bereichen Customer Relationship Management (CRM), Call Center und Dialogkommunikation. Allein die SNT AG beschäftigte 2008 etwa 2 200 Personen an mehreren Standorten in Potsdam. Die ÖPNV-Erreichbarkeit und die Verfügbarkeit von Parkplätzen an den entsprechenden Büroobjekten sind für diese personalintensiven Unternehmen ein wichtiger Standortfaktor. Aus Expertensicht kommt der Entwicklung der lohnkostenbezogenen Förderkonditionen eine wichtige Rolle für die Wachstumschancen des Segments CRM, Call Center und Dialogkommunikation zu.

### 3.3.15 Geoinformationswirtschaft

Potsdam ist ein historisch gewachsenes Zentrum der Geoforschung. Die international renommierten Institute Geoforschungszentrum (GFZ), das Potsdam Institut für Klimafolgenforschung (PIK), das Alfred-Wegener-Institut (AWI) und das Astrophysikalische Institut (API) befinden sich räumlich konzentriert auf dem Telegrafenberg im Wissenschaftspark Albert-Einstein. Diese Institutionen ziehen Wissenschaftler aus der ganzen Welt an. Weitere Impulse werden vom neu gegründeten IASS (Institute for Advanced Studies in Climate, Earth System and Sustainability Sciences) ausgehen, das sich in der Berliner Vorstadt ansiedeln wird.

In Potsdam ist ein Beschäftigtenwachstum zunächst im Bereich der Geoforschung festzustellen. Alle auf dem Telegrafenberg angesiedelten Institute haben dringenden Expansionsbedarf, der durch steigende Mitarbeiterzahlen entsteht. Allein das GFZ, dessen Räumlichkeiten nur für 600 Mitarbeiter geplant waren, wird im Jahr 2009 über 1 000 Mitarbeiter beschäftigen, derzeit sind es etwa 850. Raumprobleme hat auch das PIK, das die 80 in die Pappelallee ausgelagerten Mitarbeiter auf das Gelände des Albert-Einstein-Parks zurückholen möchte. Einer Erweiterung des Parkgeländes auf dem Telegrafenberg stehen naturschutzrechtliche Belange entgegen (umgebender Wald), so dass nach den geplanten Neubauten auf dem Gelände, die jedoch nur den kurz- bis mittelfristigen Bedarf decken werden, eine adäquate Standorterweiterung vollzogen werden muss.

Aufgrund der Flächenengpässe ist auch die Ansiedlung von Dienstleistern, wie beispielsweise Softwareentwickler, in unmittelbarer Nähe der Einrichtungen nicht möglich. Weil ein spezialisiertes Firmenumfeld bisher noch nicht vorhanden ist, gehen nach Auskunft des GFZ praktisch alle Aufträge nach außerhalb (z.B. der Bau von Bojen für das Tsunami-Frühwarnsystem nach Bremerhaven). Forschungsleistungen werden in Potsdam erbracht. Da die Umsetzung in Produkte jedoch andernorts stattfindet, wird die regionale Wertschöpfung gemindert und die Potenziale nicht ausgenutzt.

Laut eines Berichts zur Entwicklung des Branchenkompetenzfelds (ZAB 2005) werden speziell für die Geoinformationswirtschaft<sup>17</sup> erhebliche Wachstumschancen prognostiziert, denn erst 15 bis 20 Prozent des Geodatenmarktes in der Bundesrepublik sind erschlossen. In Berlin-Brandenburg liegen umfangreiche Datenbestände auf einem hohen technologischen Niveau vor, Forschungs- und Entwicklungskapazitäten sowie hoch qualifiziertes Humankapital bieten beste Voraussetzung für die Hauptstadtregion (vgl. ZAB 2005, S 19 f.).

Die Geoinformationswirtschaft wird von Experten mit geschätzten 15 Unternehmen und 600 Mitarbeitern in Potsdam als noch relativ kleines aber dynamisch wachsendes Segment angesehen. Spezielle Stärken liegen in den Marktsegmenten Fernerkundung und „Geotainment“ (der Anwendung von Geoinformationen im Lern-, Unterhaltungs- und Spielbereich). Die besonderen Standortvorteile Potsdams liegen in der guten Verfügbarkeit von Fachkräften, der Nähe zu Landes- und

---

<sup>17</sup> „Um den wachsenden Bedarf an Geoinformationen abdecken zu können, bedarf es automatisierter Methoden für die Gewinnung, Digitalisierung, Verarbeitung und Vermittlung von Geoinformationen. Darauf hat sich ein ganzer Wirtschaftszweig spezialisiert, für den sich die Bezeichnung „Geoinformationswirtschaft“ einbürgert hat“ (ZAB 2005, S.12).

Bundesverwaltung (als wichtigen Kunden), den guten Förderkonditionen sowie den vorhandenen Branchennetzwerken (u.a. Geokomm e.V.). In diesem Bereich waren in den letzten Jahren beachtliche Akquisitionserfolge zu verzeichnen (z.B. Infoterra GmbH). Unternehmen der Geoinformationswirtschaft benötigen praktisch ausschließlich Büroflächen. Ein räumlicher Schwerpunkt bildet die Wilhelmallee, einzelne Technologie- und Gründerzentren (pct, fx-center). Der Ansatz einer räumlichen Konzentration der Geoinformationswirtschaft am Standort pct scheiterte an den Förderrichtlinien, die die Vermietung an etablierte Unternehmen nicht erlauben.

#### Ganz kurz

Potsdam kann insgesamt auf eine positive Beschäftigungsentwicklung zurückblicken: Insgesamt wuchs die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 1999 bis 2008 um fast neun Prozent auf 73 000 Personen. Dabei verlief die Beschäftigtenentwicklung in den Wirtschaftssektoren unterschiedlich: Die Beschäftigtenzahlen im Dienstleistungssektor sind in diesem Zeitraum um gut 17 Prozent gestiegen. Insbesondere die Beschäftigtenzahlen im Bereich der unternehmensnahen Dienstleistungen stiegen deutlich an: 2008 arbeiteten mit über 18 000 Beschäftigten anderthalb mal so viele Menschen in diesem Sektor als 1999. Noch dynamischer entwickelte sich der Wirtschaftszweig Forschung und Entwicklung (FuE). Die Zahl der Beschäftigten hat sich hier mehr als verdoppelt und betrug 2008 über 2 500. Hingegen hat die Zahl der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe von 1999 bis 2008 stark abgenommen (Beschäftigungsabbau von gut 40 Prozent). Am stärksten sichtbar wird dies im Baugewerbe, das in diesem Zeitraum die Hälfte seiner Beschäftigten verlor. In diesem Sektor ist die hohe Bedeutung von Kleinbetrieben hervorzuheben.

Der Strukturwandel der Wirtschaft – die wachsende Bedeutung von Dienstleistungen und auf die Produktion von neuem Wissen gerichteten Unternehmensaktivitäten und der daran anknüpfenden Wertschöpfungspotenziale – wird in Potsdam besonders deutlich. Durch Wachstum waren vor allem diejenigen Wirtschaftsbereiche gekennzeichnet, die ein hohes Qualifikationsniveau der Beschäftigten erfordern. Insgesamt konnte sich das verarbeitende Gewerbe – auch durch einzelne Neuansiedlungen – auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau stabilisieren. Die Voraussetzungen für eine insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung sind vor allem durch die starken Bereiche der unternehmensnahen Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung sowie Medien. Damit nimmt tendenziell der Bedarf an höherwertigen Gewerbeflächen mit entsprechendem Büroanteil zu.

Mit den Standorten Medienstadt Babelsberg (Branchenkompetenzfeld Medien / Informations- und Kommunikationswirtschaft IKT), dem Wissenschaftspark Golm und Hermannswerder (Branchenkompetenzfeld Biotechnologie / Life Science) sowie dem Wissenschaftspark Albert Einstein (Geowissenschaften) bestehen in Potsdam wichtige räumliche branchenbezogene Schwerpunkte, in denen kurz- und mittelfristig erhebliche Flächenbedarfe festzustellen sind.

### 3.4 Bisherige Gewerbeflächennachfrage

Fragen nach Gewerbegrundstücken und -flächen werden von ansiedlungsinteressierten oder ortsansässigen Unternehmen auch an die Potsdamer Wirtschaftsförderung herangetragen. Im Vergleich mit den gesamten Aktivitäten auf dem Potsdamer Immobilienmarkt stellen diese Anfragen jedoch nur einen Ausschnitt des Marktgeschehens dar. Denn die städtische Wirtschaftsförderung ist nur einer von vielen Ansprechpartnern für Anfragen nach Gewerbeimmobilien (Anfragen bedienen beispielsweise auch Makler, städtische Gesellschaften, zudem werden Immobilien über Internetportale angeboten). Die Dokumentation der in der Wirtschaftsförderung vorliegenden Anfragen gestattet daher allenfalls einen ersten Einblick in die Strukturen der Nachfrage. Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Angaben hinsichtlich des Konkretisierungsgrades (benötigte Fläche, be-

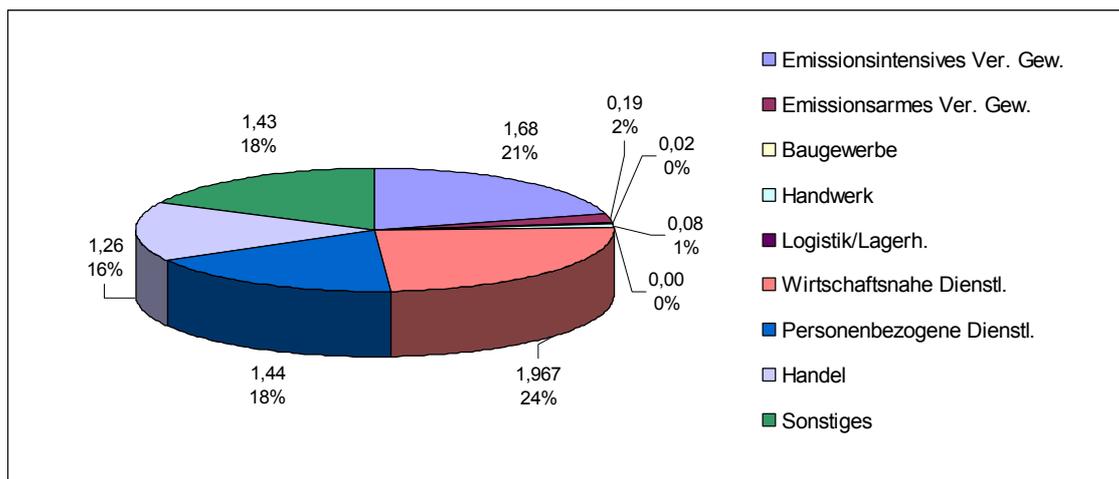
vorzuzugte Lage, Art des Unternehmens) erheblich unterscheiden, so dass eine Auswertung nur eine Annäherung an die Trends der Nachfrage sein kann.

Die Verkäufe von gewerblichen Grundstücken werden durch den Gutachterausschuss der Stadt Potsdam dokumentiert, wobei auch die vorgesehene Nutzung der Flächen aufgenommen wird. Ein Abgleich zwischen Anfragen und tatsächlichen Grundstücksverkäufen lässt Rückschlüsse auf die Nachfragedynamik zu.

### 3.4.1 Anfragen an die Wirtschaftsförderung

Die Auswertung der Anfragen im Zeitraum von 2006 bis 2008 zeigt deutliche Nachfrageschwerpunkte: Etwa ein Drittel der insgesamt 204 registrierten Anfragen bezogen sich auf unbebaute Gewerbeflächen, zwei Drittel (125) auf Bestandsobjekte zum Kauf oder zur Miete. Über 60 Prozent der auf Bestandsobjekte gerichteten Anfragen kam von den Unternehmen aus den Bereichen der wirtschaftsnahen und personenorientierten Dienstleistungen, von Handelsunternehmen wurde ein knappes Drittel der Anfragen gestellt. Obwohl von Unternehmen aus der Wirtschaftsgruppe „Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe“ nur 3 der 125 Anfragen gestellt wurden, fragten diese über 20 Prozent der Flächen in Bestandsobjekten nach (siehe 9).

Abbildung 3.9: Bestandsobjekte: Flächenbedarf nach Wirtschaftsgruppen in ha, 2006 bis 2008



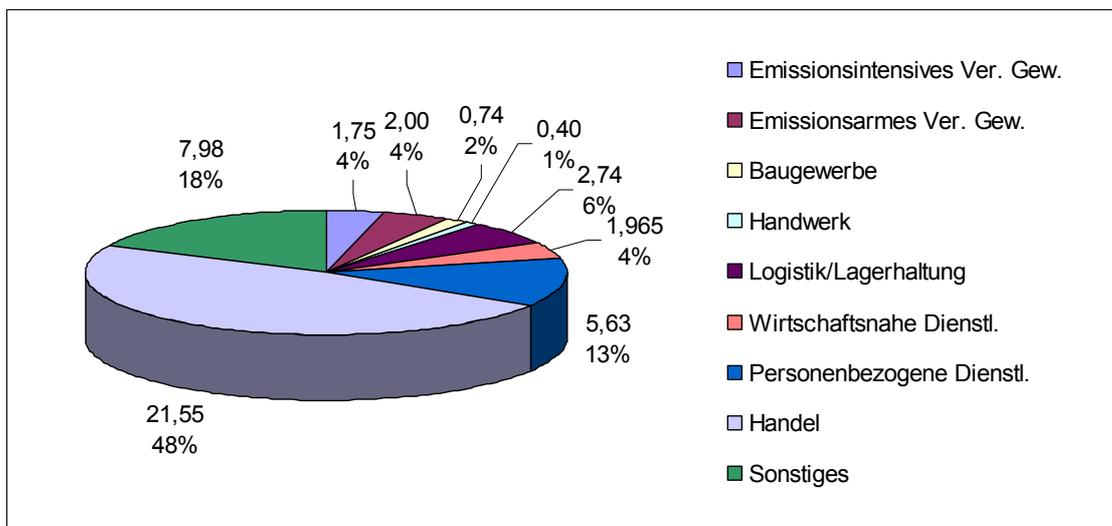
Quelle: Wirtschaftsförderung Landeshauptstadt Potsdam, eigene Darstellung

Der überwiegende Teil der Anfragen nach Bestandsobjekten richtete sich auf Büroimmobilien, mit dem Schwerpunkt Büroeinheiten unter 100 m<sup>2</sup> Größe. In der Nutzungskategorie „Halle“ bezog sich die Hälfte der Anfragen auf Flächen bis zu 250 m<sup>2</sup>, die durchschnittlich benötigte Fläche lag mit etwa 900 m<sup>2</sup> deutlich darüber.

Die Nachfrage nach Bestandsobjekten konzentriert sich hauptsächlich auf zu mietenden Flächen: Dies gilt nicht nur für Büroeinheiten, sondern auch für kleinteilige Hallenflächen, die insbesondere von Unternehmen des produzierendem Handwerk und des verarbeitenden Gewerbe gesucht werden.

Unbebaute Gewerbeflächen wurden am häufigsten von Unternehmen aus den Bereichen Handel sowie den wirtschaftsnahen und sonstigen Dienstleistungen nachgefragt. Fast die Hälfte der Grundstücksflächen wurde dabei für Projekte des großflächigen Einzelhandels nachgefragt (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**Abbildung 3.10). Aus den Bereichen produzierendes Gewerbe/Handwerk und Logistik/Lagerhaltung kamen 13 der 45 Grundstücksanfragen, die etwa ein Viertel der nachgefragten Grundstücksflächen ausmachten.

Abbildung 3.10: Unbebaute Gewerbeflächen: Flächenbedarf nach Wirtschaftsgruppen in ha



Quelle: Wirtschaftsförderung Landeshauptstadt Potsdam, eigene Darstellung

### 3.4.2 Grundstücksverkäufe und Bodenpreise

Im Zeitraum 2003 bis 2008 wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Potsdam 69 Verkäufe gewerblicher Bauflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert.<sup>18</sup> Der jährliche Durchschnitt betrug elf Kauffälle, der durchschnittliche Flächenumsatz 4,5 ha. Die Anzahl der Verkaufsfälle bewegte sich dabei zwischen sechs (2003) und 16 (2007).

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Potsdam unterscheidet nach den Nutzungsarten „Großflächiger Einzelhandel“, „höherwertige gewerbliche Nutzung“ (insbesondere Grundstücke für Büro- und Geschäftshäuser), „allgemeine gewerbliche Nutzung“, „produzierendes Gewerbe“ sowie „Lagerflächen u.ä.“. Eine Auswertung nach diesen Nutzungsarten macht Unterschiede in den Flächenumsätzen, Grundstückszuschnitten und Kaufpreisen deutlich:

- **Großflächige Einzelhandelseinrichtungen:** 15 Kauffälle mit insgesamt ca. 14 ha Grundstücksfläche (durchschnittliche Größe: ca. 9.500 m<sup>2</sup>), durchschnittlicher Kaufpreis 175 Euro/m<sup>2</sup>.
- **höherwertige gewerbliche Nutzung:** 15 Kauffälle mit insgesamt ca. 4,4 ha Grundstücksfläche (durchschnittliche Größe: 3.000 m<sup>2</sup>, durchschnittlicher Kaufpreis 235 Euro/m<sup>2</sup>).
- **allgemeine gewerbliche Nutzung:** 31 Kauffälle mit insgesamt 7 ha Grundstücksfläche (durchschnittliche Größe: 2.300 m<sup>2</sup>, durchschnittlicher Kaufpreis 94 Euro/m<sup>2</sup>).
- **Lagerflächen:** 8 Kauffälle mit insgesamt 1,2 ha Grundstücksfläche (durchschnittliche Größe: 1.500 m<sup>2</sup>, durchschnittlicher Kaufpreis 27 Euro/m<sup>2</sup>).
- **Produzierendes Gewerbe:** in dieser Kategorie wurden keine Kauffälle registriert.

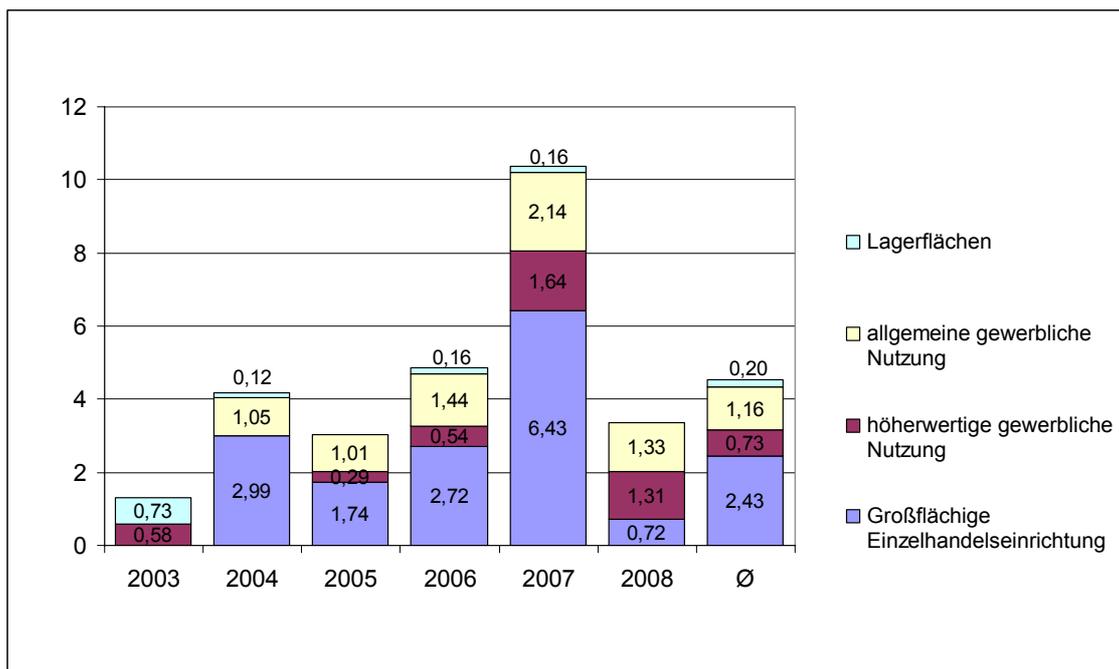
Die Spanne der Grundstückspreise ist in allen betrachteten Gruppen groß: Die Quadratmeterpreise für höherwertige gewerbliche Nutzungen rangieren zwischen 132 und 415 Euro (50 Prozent der Verkäufe im Intervall zwischen 181-275 Euro), für allgemeine gewerblichen Nutzung zwischen 49 und 185 Euro (50 Prozent der Verkäufe im Intervall zwischen 73-106 Euro).

<sup>18</sup> Im Jahr 2003 wurde die Grundstücksmarktberichterstattung des Gutachterausschusses auf die gegenwärtige Systematik umgestellt.

Damit sind die durchschnittlichen Grundstückspreise im Vergleich mit den meisten Potsdamer Nachbargemeinden relativ hoch (vgl. Kap. 4.4).

Der Verkauf gewerblicher Bauflächen bewegt sich in Potsdam auf einem niedrigen Niveau. Die geringe Zahl der Kauffälle in den Kategorien „Produzierendes Gewerbe“ und „Lagerflächen“ spiegelt möglicherweise auch die Angebotssituation und die Preiserwartungen wieder. Aufgrund der geringen Dynamik können verlässliche Trends deshalb kaum abgeleitet werden. Allerdings ist bei einer weitgehenden Konstanz der Rahmenbedingungen (Preise, von Wohnnutzung ausgehender hoher Verwertungsdruck) beim Verkauf von gewerblichen Bauflächen nicht mit einer grundlegenden Trendänderung zu rechnen.

Abbildung 3.11: Verkaufte gewerbliche Bauflächen in Potsdam nach Jahren und Nutzungskategorien in ha



Quelle: Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Potsdam, eigene Darstellung

### 3.4.3 Expertenaussagen zur Gewerbeflächennachfrage

Die Expertengespräche bestätigen im Wesentlichen das Bild zur Flächennachfrage, das sich aus der Analyse der Anfragen bei der Wirtschaftsförderung ergibt.<sup>19</sup> Die befragten Experten sehen generell eine geringe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich des produzierenden Gewerbes, sowohl in Bezug auf Erweiterungen als auch Verlagerungen. Als Beleg dafür wird die schleppende Nachfrage nach vergleichsweise günstigen Grundstücken (80 bis 95 EUR/qm) im Entwicklungsgebiet Babelsberg, deren Angebote unterhalb der psychologisch bedeutsamen Schwelle von 100 EUR/qm liegen, angeführt. Handel und sonstige Dienstleistungen beherrschten die Flächennachfrage. Dementsprechend kann – so der überwiegende Tenor – von keinem generellen Flächenengpass gesprochen werden. So ist beispielsweise von Seiten der in der IHK organisierten Unternehmen kein eklatanter Mangel an Gewerbeflächen bemängelt worden.<sup>20</sup> Eine aktive

<sup>19</sup> Vgl. auch die Ausführungen in Kap. 4.3, in denen spezifische Aussagen zum Gewerbeflächenbedarf einzelner Branchen und Branchenkompetenzfelder ausgeführt sind.

<sup>20</sup> Allerdings ist aus Sicht der Potsdamer Wirtschaftsförderung auch darauf zu verweisen, dass es rückblickend kaum nachfragegerechte Angebote für das produzierende Gewerbe im Stadtgebiet gegeben habe. Auf Grund dieser Angebotslücke sei auch kaum ernsthaft eine nennenswerte Nachfrage zu erwarten gewesen. Die angeführten vergleichswei-

Flächenentwicklung und -bevorratung wird von den befragten Wirtschaftsvertretern insbesondere bei kleinteiligen, preisgünstigen Flächen und Immobilienangebote für Kleinunternehmen (z.B. im Bereich des produzierenden Handwerks) befürwortet sowie bei Flächen für Unternehmen, die die Nähe zu den räumlichen Schwerpunkten der Potsdamer Branchenkompetenzfeldern benötigen (z.B. Wissenschaftspark Potsdam-Golm).

Gleichwohl wird eine Kostenkonkurrenz mit dem Umland, sowohl hinsichtlich der Grundstückspreise, als auch in Bezug auf den Gewerbesteuerhebesatz, festgestellt. Daher finden flächenintensive Betriebe des produzierenden Gewerbes bzw. im Bereich Logistik im Umland besser geeignete und preiswertere Flächen, mit denen das Potsdamer Angebot nicht konkurrieren könne. Teilweise machen die Immobilienexperten die Erfahrung, dass Interessenten von außerhalb durch die Potsdamer Grundstückspreise abgeschreckt würden, andere verweisen auf den relativ geringen Anteil, den Investitionen in Grundstücke bei Verlagerungen oder Neuansiedlungen haben. Das Potsdamer Gewerbeflächenangebot sei dementsprechend attraktiv für diejenigen Nutzer, die ein städtisches Umfeld suchen, etwa die Nähe zu wichtigen Kunden oder wissenschaftlichen Einrichtungen. Hier bestehe bei einzelnen Standorten – etwa im Bornstedter Feld – allerdings eine deutliche Konkurrenz für gewerbliche Nutzungen im Vergleich zu Wohnen oder reinen Büronutzungen auf Grund der Preiserwartungen.

Kleinere Grundstückszuschnitte dominieren die Nachfrage nach unbebauten Gewerbegrundstücken durch das produzierende Gewerbe und das örtliche Handwerk (v.a. 1 000-2 000 qm). Eine Nachfrage nach großflächigen Grundstücken wird nicht gesehen. Für überregionale Neuansiedlungen kommen landesweit nur sofort entwickelbare und preisgünstige Standorte in Frage. Die Vermarktung der großflächigen Vorhaltestandorte auf Potsdamer Gemarkung (SAGO-Areal; Potsdam-Nord) wird in unerschlossenem Zustand als realitätsfern angesehen.

Gleichwohl wird von Seiten einzelner Wirtschafts- und Industrieverbände die Bevorratung von geeigneten Vorhalteflächen für die industrielle Nutzung befürwortet. Die Möglichkeit, kurzfristig Flächenangebote machen zu können, habe sich bei Ansiedlungen wie Katjes und Erhard Automotive als entscheidender Vorteil herausgestellt. Verwiesen wird auch auf die Bedeutung der geeigneten infrastrukturellen Anbindung von Gewerbeflächen, etwa in Bezug auf die verkehrliche Erschließung.

#### Ganz kurz

Eine Auswertung der bei der städtischen Wirtschaftsförderung in den Jahren 2006 bis 2008 registrierten Anfragen macht deutlich:

- Der Immobilienbedarf von Unternehmen richtet sich primär auf Bestandsobjekte zum Kauf oder zur Miete. Nur etwa jede dritte Anfrage bezieht sich auf Gewerbegrundstücke.
- Dominierender Flächennachfrager ist der Dienstleistungsbereich. Das Produzierende Gewerbe (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe und produzierendes Handwerk) machen ca. 15 Prozent der Grundstücksanfragen aus und 11 Prozent der insgesamt angefragten Grundstücksflächen aus.
- Nachgefragt werden tendenziell kleinere Grundstückszuschnitte: Die Größenordnung von 0,2-0,5 ha dominiert die Grundstücksnachfrage.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für die Jahre 2003 bis 2008 ergibt:

---

se preisgünstigen angebotenen Flächen seien erst relativ kurz auf dem Markt und werden möglicherweise konjunkturell bedingt im Moment nicht nachgefragt.

- Der durchschnittliche Flächenumsatz bei gewerblichen Bauflächen betrug in den Jahren 2003-2008 4,5 ha bei durchschnittlich 11 Verkaufsfällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs
- Der größte Flächenumsatz erfolgte für Nutzungen des großflächigen Einzelhandels (insgesamt 2,4 ha), gefolgt von „allgemeine gewerbliche Nutzung“ (1,2 ha) und „höherwertige gewerbliche Nutzung“ - z.B. Grundstücke für Geschäfts- und Bürohäuser (0,7 ha). Keine Verkäufe gab es in der Nutzungskategorie „produzierendes Gewerbe“. Die meisten Verkaufsfälle wurden für Grundstücke für „allgemeine gewerbliche Nutzung“ registriert.

### 3.5 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2020

Wie in den Kapiteln 3.2.2 und 3.2.3 beschrieben werden für die Prognose des Gewerbeflächenbedarfs in Potsdam Elemente der „klassischen“ GIFPRO-Prognose mit denen der beschäftigungsbezogenen Prognose nach dem „niederländischen Modell“ zu einer hier neu entwickelten „trendbasierten, standortspezifischen Gewerbe- und Industrieflächenprognose“ (kurz im Folgenden: TBS-GIFPRO) verknüpft.

Die Annahmen im Modell wie auch die Ergebnisse werden auf Basis von Vergangenheitsdaten zur Gewerbeflächennachfrage (vgl. Kapitel 3.4) und auf der Basis der Expertengespräche im Projekt auf Plausibilität geprüft. Dort, wo Annahmen bzw. Kennziffern aus der Literatur entsprechend angepasst wurden, wird explizit darauf hingewiesen.

Der Prognosezeitpunkt für die Gewerbeflächenbedarfsschätzung wurde auf das Jahr 2020 gelegt. Dieser Zeitraum von zwölf Jahren (basierend auf den Daten aus dem Jahr 2008) ist unter Berücksichtigung der Zeiträume, die für eine nachhaltige und wirksame Flächenentwicklung angesetzt werden müssen, eine sinnvolle Planungsperspektive. Zusätzlich entspricht der Prognosezeitraum dem Planungshorizont im Flächennutzungsplan und dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Potsdam.

Der Ablauf der Modellrechnung ist in Abbildung 4.2 grob skizziert. Im Folgenden werden Erläuterungen zu den einzelnen Schritten und dahinter liegenden Annahmen in der Reihenfolge der Ergebnisermittlung gegeben.

#### 3.5.1 Bausteine des Prognosemodells

Wirtschaftsgruppen als Analysegegenstand, Beschäftigte als Indikator des Gewerbeflächenbedarfs

Wie in Kapitel 3.3 ausgeführt, wurden alle gewerbegebietsrelevanten Wirtschaftszweige zu insgesamt acht Wirtschaftsgruppen gebündelt, die sich im Hinblick auf ihre Standortanforderung bzw. die Standortgeeignetheit jeweils ähneln:

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- Logistik, Lagerhaltung
- Forschung und Entwicklung, Medien
- Wirtschaftsnaher Dienstleistungen
- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel

- Sonstige Dienstleistungen

Grundlage der Gewerbeflächenbedarfsschätzung sind die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Wirtschaftsgruppen als zentraler Indikator des Gewerbeflächenbedarfs (je mehr Beschäftigte, desto mehr Bedarf). Probleme bei der Verwendung dieses Indikators sind:

- Eine lineare Beziehung zwischen Beschäftigtenzahl und Flächenbedarf (hier Grundfläche) ist nur begrenzt gegeben. Durch veränderte Produktions- und Dienstleistungskonzepte ändern sich die Verhältniszahlen ebenso wie durch entsprechende bauliche Veränderungen (z.B. Geschossflächenzahlen).
- Selbständige, Beamte und freie Mitarbeiter werden nicht berücksichtigt. Beamte spielen nur im Bereich der sonstigen Dienstleistungen eine Rolle. Anders ist dies bei den freien Mitarbeitern, die beispielsweise im Medienbereich erheblichen Umfang haben und oft auch in großer Nähe zu den Medienunternehmen angesiedelt sind.
- Die gebildeten Wirtschaftsgruppen sind ein Abbild der sektoralen Struktur der Wirtschaft, hier gebündelt nach Unternehmen mit jeweils ähnlichen Standortanforderungen (zur genauen Zuordnung der Wirtschaftszweige zu den Wirtschaftsgruppen vgl. Anhang). Bei der Zuordnung eines Unternehmens zu jeweils einem Wirtschaftszweig (nach dem jeweiligen Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit) werden die tatsächlichen Funktionen, die in dem jeweiligen Betrieb ausgeübt werden – die in Zusammenhang mit der Standortfrage wichtiger sind als die Branchenzugehörigkeit – allerdings nur teilweise abgebildet.

Berücksichtigt man entsprechende Unschärfen bei der Qualität der Ergebnisse, sind die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein guter Indikator für die Gewerbeflächenprognose, besonders dann, wenn Erkenntnisse wie beispielsweise zum Ausmaß der freien Tätigkeiten (Freelancer) oder zur funktionalen Struktur der Wirtschaft<sup>21</sup> zusätzlich zur Interpretation herangezogen werden.

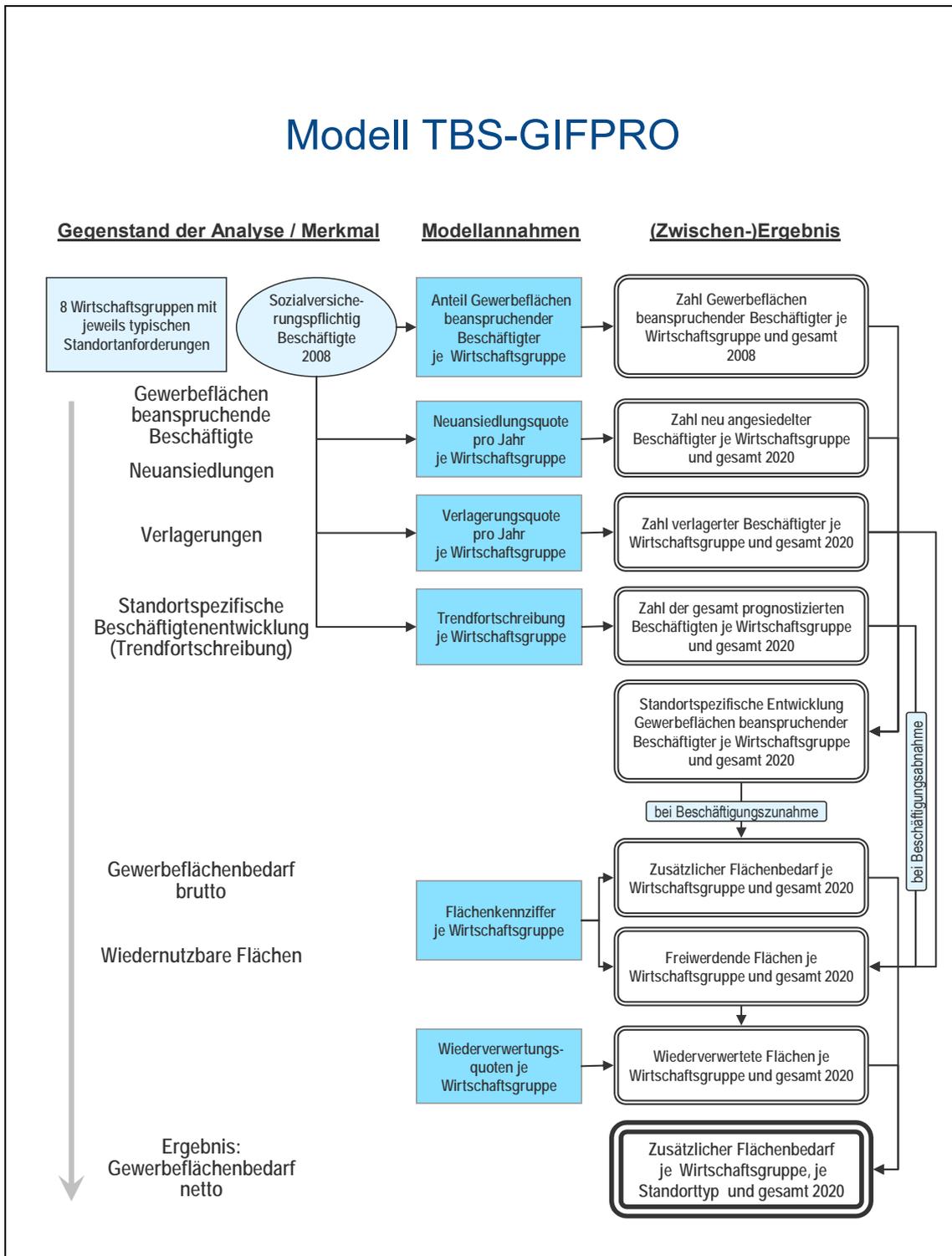
Mit Abstand die meisten Beschäftigten arbeiteten in Potsdam im Dienstleistungssektor (vgl. Tabelle 3.3), im produzierenden Sektor nur etwa jeder Zehnte.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Die funktionale Struktur der Wirtschaft wurde in der Studie über die Tätigkeiten der Beschäftigten (Berufe) abgebildet (vgl. Kapitel 4.3).

<sup>22</sup> Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort zum Stichtag 30.6.2008. Die dem Difu zur Verfügung gestellten Daten aus der Statistik sind Sozialdaten (§ 35 SGB I) und unterliegen dem Sozialdatenschutz nach § 16 BStatG. Aus diesem Grund wurden Zahlenwerte kleiner als 3 und Zahlen, aus denen sich diese errechnen lassen, anonymisiert. Gleiches gilt, wenn weniger als 3 Betriebe in der Region ansässig sind. Da die entsprechende Fälle nur sehr kleine Beschäftigtenzahlen betrafen, war die Aussagefähigkeit der Daten dadurch nicht wesentlich eingeschränkt (Ausnahme: Kompetenzfeld „Automotive“; vgl. Kapitel 4.3.12).

Abbildung 3.12: Ablaufmodell der Bedarfsschätzung nach dem Modell TBS-GIFPRO



Quelle: Eigene Darstellung

## Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte

Auf Gewerbeflächen (im Sinne der planerischen Festlegung als GE- und GI-Flächen im FNP oder als B-Plan) finden sich neben Unternehmen des produzierenden Gewerbes vielfach auch Dienstleistungsunternehmen – in Gewerbeparks beispielsweise sogar oft mit deutlichem Übergewicht. Um eine Prognose des Gewerbeflächenbedarfs vornehmen zu können, müssen daher neben der Entwicklung der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe auch die zukünftig entstehen Dienstleistungsarbeitsplätze Berücksichtigung finden.

Im hier verwendeten Prognosemodell werden für jede der zu untersuchenden Wirtschaftsgruppen daher Annahmen getroffen, welcher Beschäftigungsanteil der jeweiligen Wirtschaftsgruppe auf (formellen) Gewerbeflächen zu finden ist (vgl. Tabelle 3.3).

In den ursprünglichen Versionen des GIFPRO waren zu den Quoten der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten auf der Basis von Zahlen des Jahres 1970 nur wenige überschlägige Anteilswerte angegeben (verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe 100 Prozent, Handel sowie Verkehr/Nachrichten 40 Prozent), oder es wurden in einer anderen Version pauschal 25 Prozent des tertiären Sektors als Gewerbeflächen beanspruchend angegeben. In einer anderen GIFPRO-Berechnung von 2002 (Bonny 2002) wurden 10 Prozent der Dienstleistungsbeschäftigten (außerhalb Handel, Verkehr/Nachrichten, Organisationen ohne Erwerbszweck, Staat/Sozialversicherung) als Gewerbeflächen beanspruchend beschrieben (gegriffene Annahme). Nach den im hier verwendeten Modell gegrieffenen Anteilswerten (vgl. Tabelle 4.1) würden insgesamt 23 Prozent der Beschäftigten im Dienstleistungssektor in (formellen) Gewerbegebieten zu finden sein.

Zur Plausibilitätskontrolle der Annahmen wurden aus den Annahmen Kennziffern abgeleitet, die mit vorliegenden Ergebnissen aus verschiedenen Quellen abgeglichen wurden:

- Nach den Annahmen würden 29 Prozent der Beschäftigten ihren Arbeitsplatz in formellen Gewerbegebieten haben. Dies entspricht fast genau den Analysen der Lokalisation Potsdamer Unternehmen in Gewerbegebieten (vgl. Analyse der IHK-Unternehmensdaten im Anhang). In den gesamten Niederlanden<sup>23</sup> arbeiten etwa 33 Prozent der Beschäftigten in Gewerbegebieten. Es ist plausibel, dass aufgrund des hohen Anteils an Dienstleistungsbeschäftigten und des relativ geringen Umfangs großer besiedelter Gewerbegebiete in Randlagen der Anteil in Potsdam entsprechend niedriger ist.
- Der durchschnittliche Anteil der Beschäftigten des produzierenden Gewerbes in Gewerbegebieten betrüge nach den Annahmen ebenfalls nur 29 Prozent. Auch das ist plausibel, wenn man sich die Belegung größerer Gewerbegebiete in Potsdam mit unterschiedlicher Struktur ansieht (z.B. Industriegebiet Süd, Babelsberg Süd, Gewerbe im Park).

---

<sup>23</sup> Für Deutschland gibt es hierzu keine Zahlen.

Tabelle 3.3: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte nach Wirtschaftsgruppen in Potsdam

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6.2008	Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte	
		Anteil an den Gesamtbeschäftigten der Wirtschaftsgruppe	Zahl
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	1.231	100%	1.231
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	827	90%	744
Baugewerbe	2.500	90%	2.250
Logistik, Lagerhaltung	1.954	100%	1.954
Forschung, Entwicklung, Medien	5.885	30%	1.766
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	2.359	70%	1.652
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	18.466	20%	4.617
Sonstige Dienstleistungen	36.853	10%	7.371
Rest (Zentrenbez. Einzelhandel, primärer Sektor)	3.418	0%	0
<b>Gesamt</b>	<b>73.493</b>		<b>21.583</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit; eigene Annahmen zum Anteil der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten in Erweiterung u.a. von BMVBS/BBR 2007, Bonny 2002 und ILS 2002.

### Neuansiedlungen und Verlagerungen

Erster Bestandteil des klassischen GIFPRO-Modells ist die Bezifferung der Zahl der Beschäftigten in Neuansiedlungen und Verlagerungen. Da es dabei (zumindest für Deutschland), keine nach Wirtschaftsgruppen differenzierten Angaben gibt, wird im Modell nur nach der üblichen Unterteilung nach „verarbeitendem Gewerbe“ und „Sonstigen Nutzungen“ unterschieden.

Die hier angenommenen Werte liegen im Vergleich der Annahmen in unterschiedlichen GIFPRO-Modellen jeweils an den Obergrenzen (vgl. Tabelle 3.4). Dies ist in Potsdam durch die Ergebnisse der Expertengespräche begründet, in denen einerseits die hohe Attraktivität des Standorts besonders für Dienstleistungen herausgestellt wurde, andererseits auch deutlich wurde, dass bei Teilen des verarbeitenden Gewerbes (vor allem produzierendes Handwerk) nach wie vor ein gewisser Verlagerungsdruck besteht. Grundsätzlich heißt das aber auch, dass mit den Angaben auch *eine Obergrenze des möglichen Flächenbedarfs aus Neuansiedlungen und Verlagerungen beziffert ist*. Im ILS-Modell für die NRW-Landesplanung, in dem die gleichen Quoten wie hier verwendet angesetzt wurden, wird davon ausgegangen, dass mit diesen Quoten ein (regional)planerischer Flexibilitätzuschlag zum Auffangen von Nutzungs- und Verfügungshemmnissen und gegebenenfalls ein Zuschlag für einen Erwerbspersonenzuwachs enthalten ist (ILS 2002, S. 29).

Mit den Quoten werden Annahmen getroffen, die sich auf die bundesweite bzw. brandenburgische Wirtschaftsstruktur beziehen. Sie bilden die Struktureffekte ab. Aufgrund der besonderen Entwicklung in Potsdam wird dem erwarteten Erwerbspersonenzuwachs in bestimmten Wirtschaftsgruppen allerdings noch zusätzlich durch die ergänzende Trendprognose Rechnung getragen und damit der besondere Standorteffekt berücksichtigt (vgl. unten).

Tabelle 3.4: Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten (neu angesiedelte bzw. verlagerte Beschäftigte pro 100 Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte)

	GIFPRO 1980	GIFPRO 1987		GIFPRO 2002	GIFPRO 2002		TBS-GIFPRO
	"ILS-Basismodell"	"Regionsmodell"		NRW-Modell Landesplanung	Arbeitshilfe Brandenburg		
		Kernstadt 1	Hochverd. Umland		Kreisfreie Städte		
					Mindestwert <sup>1)</sup>	Max. Wert <sup>2)</sup>	
Neuansiedlungen							
Verarbeitendes Gewerbe	0,28	0,025	0,043	0,3	0,085	0,148	<b>0,15</b>
Sonstige Nutzungen	0,77	0,029	0,050	0,3	0,319	0,769	<b>0,77</b>
Verlagerungen							
Verarbeitendes Gewerbe	0,88	0,403	0,403	0,7	0,456	0,783	<b>0,7</b>
Sonstige Nutzungen	1,24	0,778	0,778	0,7	0,549	0,767	<b>0,7</b>

1) Durchschnitt der Vergleichsregion

2) Obere Grenze des 95%-Vertrauensintervalls

Quelle: Eigene Darstellung u.a. nach BMVBS/BBR 2007, Bonny 2002 und ILS 2002.

Beim Vergleich der Angaben aus verschiedenen Modellen wurden, sofern dies differenziert wurde, jeweils Quoten für Potsdam vergleichbare Raum- und Siedlungstypen heran gezogen.

Insgesamt werden auf Basis der Annahmen aufgrund von Neuansiedlungen und Verlagerungen bis zum Jahr 2020 in Potsdam 3 348 zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte geschätzt (vgl. Tabelle 3.5).

Tabelle 3.5: Geschätzte Neuansiedlungen und Verlagerungen Gewerbeflächen beanspruchender Beschäftigter bis zum Jahr 2020 nach Wirtschaftsgruppen in Potsdam

	Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte 2008	Neuansiedlungsquote (je 100 Beschäftigte und Jahr)	Neuangesiedelte Beschäftigte	Verlagerungsquote (je 100 Beschäftigte und Jahr)	Verlagerte Beschäftigte
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	1.231	0,15	22	0,7	103
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	744	0,15	13	0,7	63
Baugewerbe	2.250	0,15	41	0,7	189
Logistik, Lagerhaltung	1.954	0,15	35	0,7	164
Forschung, Entwicklung, Medien	1.766	0,77	163	0,7	148
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	1.652	0,77	153	0,7	139
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	4.617	0,77	427	0,7	388
Sonstige Dienstleistungen	7.371	0,77	681	0,7	619
<b>Gesamt</b>	<b>21.583</b>		<b>1.535</b>		<b>1.813</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis u.a. von BMVBS/BBR 2007, Bonny 2002 und ILS 2002.

### Beschäftigtenentwicklung in der Trendfortschreibung und Zusammenführung

Die Verwendung allgemeiner Quoten für die Beschäftigtenentwicklung, die sich aus Analysen der bundesweiten bzw. brandenburgische Wirtschaftsstruktur und dem „durchschnittlichen Unternehmensverhalten“ ergeben, wird der spezifischen Situation und den spezifischen Entwicklungsperspektiven Potsdams nicht gerecht. Es gibt eine Vielzahl von empirischen Untersuchungen, die

zeigen, dass bei der Wirtschaftsentwicklung die so genannten Standorteffekte die Struktureffekte oftmals deutlich übersteigen (d.h. die Zahl der Arbeitsplätze entwickelt sich deutlich anders als im bundesdeutschen Durchschnitt).

Dem wird Rechnung getragen, in dem der erwartete Erwerbersonenzuwachs in bestimmten Wirtschaftsgruppen durch Trendprognosen geschätzt wird. Die standortspezifischen Rahmenbedingungen haben dazu geführt, dass sich die Wirtschaft in Potsdam in den vergangenen Jahren deutlich anders entwickelt hat als in Deutschland; Sie hat sich auch anders entwickelt als in Ostdeutschland oder in Brandenburg insgesamt (vgl. Kapitel 3.3.2, Abbildung 4.5).

Für die Trendprognose lagen die Zahlen der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen aus den Jahren 1999, 2004 und 2008 vor (jeweils zum Stichtag 30.6.). Auf dieser Basis wurde, je nach Verlauf der Zahlen, durch eine lineare oder exponentielle Trendschätzung<sup>24</sup> ein Prognosewert für 2020 errechnet (vgl. Abbildungen 3.14 und 3.15 sowie Tabelle 3.6). Annahme war dabei, dass die Beschäftigtenentwicklungen der vergangenen neun Jahre im Wesentlichen fortgeschrieben werden können, da sie die spezifischen wirtschaftlichen und standortbezogenen Rahmenbedingungen der Stadt Potsdam widerspiegeln und da es in diesen Jahren keine verfälschenden größeren Ereignisse gab (z.B. mengenmäßig herausragende Ansiedlungen oder Betriebsschließungen).

Tabelle 3.6: Beschäftigtenentwicklung und Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte nach Wirtschaftsgruppen bis 2020 – Trendschätzung

	Trendschätzung	Beschäftigtenzuwachs- bzw. -abnahme nach Trendfortschreibung		Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte 2020
		insgesamt	davon Gewerbeflächen beanspruchend	
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	exponentiell/50% <sup>1)</sup>	-225	-225	1.006
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	exponentiell/50% <sup>1)</sup>	-83	-74	670
Baugewerbe	exponentiell/50% <sup>1)</sup>	-821	-739	1.511
Logistik, Lagerhaltung	exponentiell/50% <sup>1)</sup>	-665	-665	1.289
Forschung, Entwicklung, Medien	linear	3.282	985	2.750
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	linear	335	235	1.886
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	linear	7.940	1.985	6.601
Sonstige Dienstleistungen	linear	3.905	781	8.152
<b>Gesamt</b>		<b>13.669</b>	<b>2.283</b>	<b>23.866</b>

1) Der geschätzte Beschäftigungsrückgang wurde halbiert.

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit.

<sup>24</sup> Exponentielle Schätzungen wurden für alle (durchgängig schrumpfenden) Wirtschaftsgruppen des produzierenden Gewerbes vorgenommen, bei denen eine asymptotische Annäherung an eine bestimmte Sockelgröße an Beschäftigten der jeweiligen Wirtschaftsgruppe vermutet werden konnte. Ein linearer Trend wurden bei allen Wirtschaftsgruppen des Dienstleistungssektors angenommen, da bei Verwendung einer exponentiellen Trendschätzung die insgesamt positive Entwicklung im Wirtschaftsaufschwung bis 2008 zu einer Überschätzung der Zahlen für 2020 geführt hätte.

Abbildung 3.14: Trendschätzungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2020 (I)

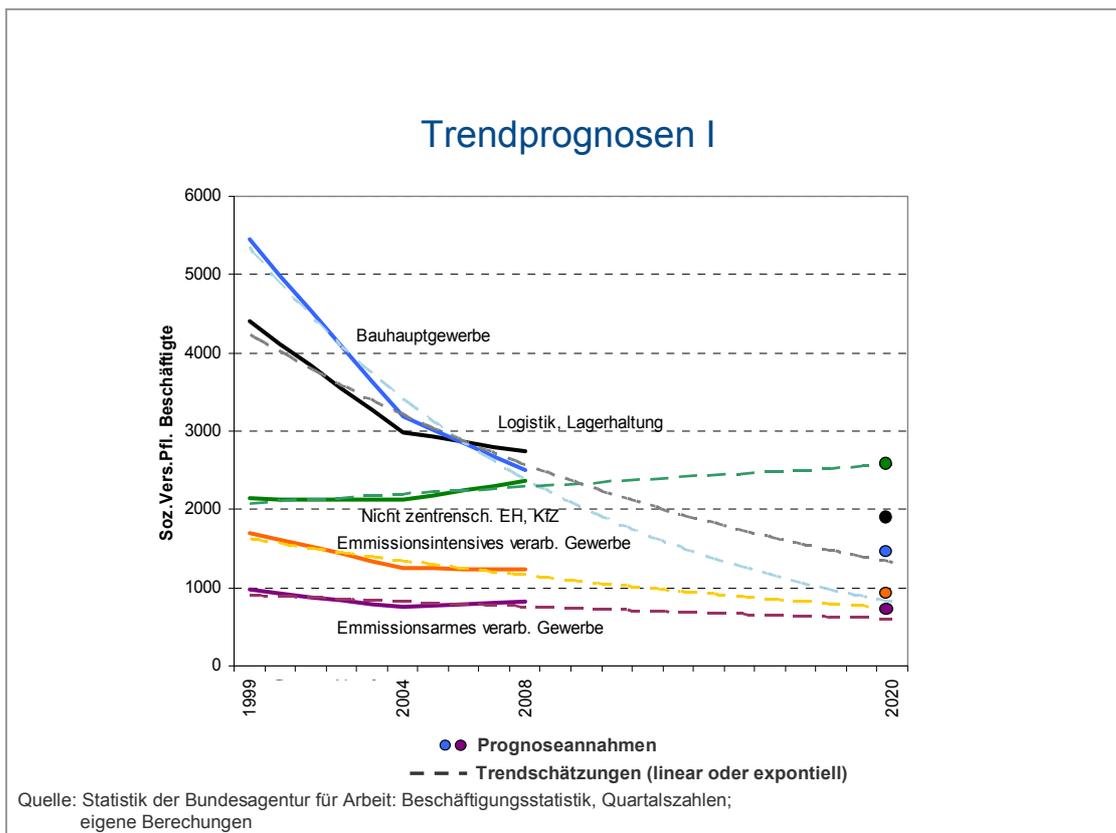
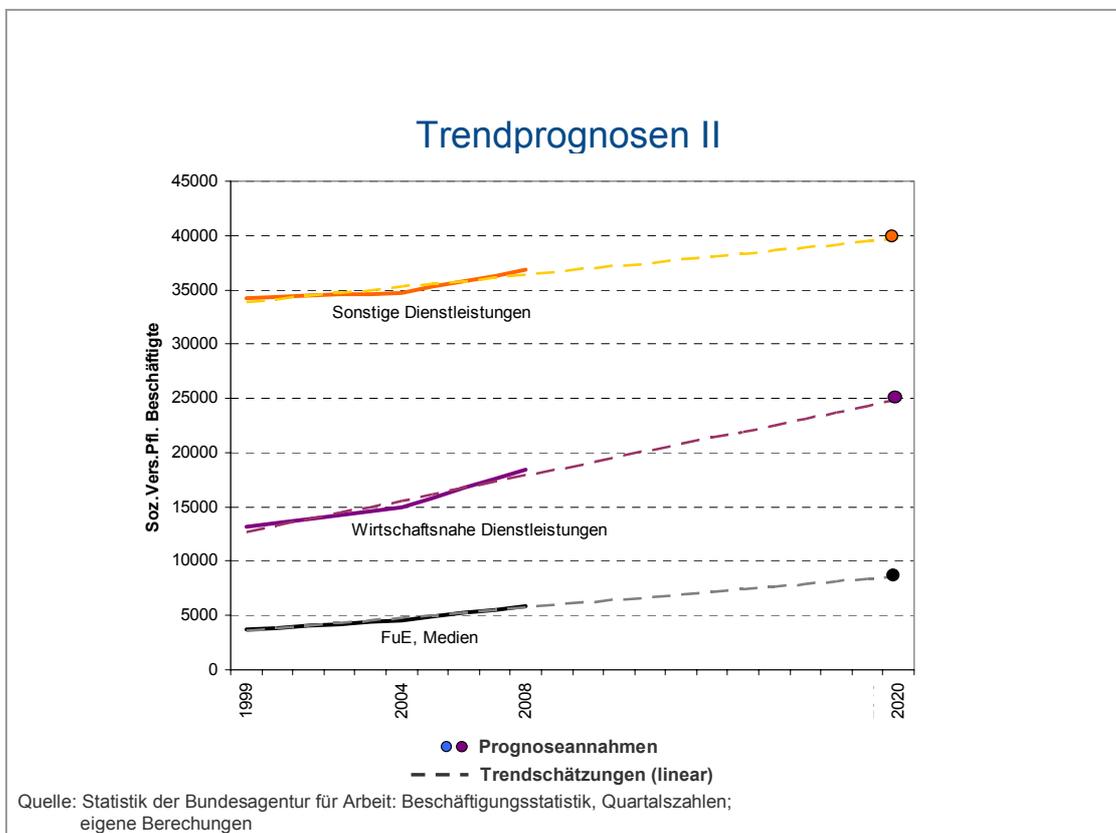


Abbildung 3.15: Trendschätzungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2020 (II)



In den drei Wirtschaftsgruppen des produzierenden Gewerbes (emissionsintensives und –armes verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe) und im Bereich Logistik/Lagerhaltung wurde schließlich der bis 2020 geschätzte weitere Rückgang der Beschäftigten halbiert. Grund dafür war, dass ein Teil des Beschäftigtenrückstands in den Expertengesprächen mit unzureichenden Standortbedingungen begründet wurde, die ja gerade mit Hilfe des Stadtentwicklungskonzept Gewerbes behoben werden sollen. Unter der Annahme verbesserter Rahmenbedingungen (soweit die Stadt und andere Akteure in der Lage sind, dies beeinflussen zu können; vgl. Kapitel 3.3.1), würde – auch das nach Aussagen der befragten Experten – der Rückgang der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe, im Bauhauptgewerbe und im Bereich Logistik, Lagerhaltung gebremst, wenn auch nicht aufgehalten oder sogar umgekehrt werden können (Beispiel ist die Ansiedlung von Erhard Automotive).

In der Prognose der Beschäftigtenzahlen bis 2020 werden die Wachstumsannahmen im FNP der Stadt Potsdam (Schätzungen des Landes) mit einer Zunahme der Erwerbstätigen um 12 Prozent bis 2020 deutlich übertroffen.<sup>25</sup> Nach den hier vorgenommenen Schätzungen sollte mit knapp 19 Prozent zusätzlichen Beschäftigten bis zum Jahr 2020 gerechnet werden.

Tabelle 3.7: Zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte nach Wirtschaftsgruppen bis 2020 in Potsdam – Struktur- und Standortkomponenten

	Zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte 2020 gegenüber 2008				
	nach Trendfortschreibung	durch Neuansiedlungen "Struktureffekt"	durch Neuansiedlungen oder Wachstum "Standorteffekt"	durch Verlagerungen	Insgesamt
Spalte	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(4)	(5) = (2) + (3) + (4)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0	22	0	103	126
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0	13	0	63	76
Baugewerbe	0	41	0	189	230
Logistik, Lagerhaltung	0	35	0	164	199
Forschung, Entwicklung, Medien	985	163	821	148	1.133
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	235	153	82	139	373
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	1.985	427	1.558	388	2.373
Sonstige Dienstleistungen	781	681	100	619	1.400
<b>Gesamt</b>	<b>3.985</b>	<b>1.535</b>	<b>2.562</b>	<b>1.813</b>	<b>5.909</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

Die oben auf der Basis von Strukturannahmen geschätzten Beschäftigtenzahlen (Neuansiedlungen und Verlagerung) und die hier vorgenommenen standortspezifischen Trendschätzungen überlagern sich und müssen zu einer flächenbedarfsrelevanten Zahl aggregiert werden. Für die Berechnung des Flächenbedarfs sind dabei nur positive Zahlen relevant (negative Zahlen, d.h. Beschäftigungsrückgang werden nur bei der Abschätzung wieder verwertbarer Flächen berücksichtigt). Zur Erläuterung zwei Beispiele:

- Trotz des prognostizierten Beschäftigungsrückgangs beim emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbe um 225 Beschäftigte (vgl. oben Tabelle 3.7) wird es Neuansiedlungen geben, mit geschätzt 22 Beschäftigten. Für weitere 103 Beschäftigte dieser Wirtschaftsgruppe werden Flä-

<sup>25</sup> Die Schätzwerte sind nicht direkt vergleichbar, da es im einen Fall um die Erwerbstätigen am Wohnort, im anderen um die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort geht.

chen aufgrund von Verlagerungen benötigt. Der effektive Beschäftigungsrückgang in dieser Wirtschaftsgruppe macht sich durch frei werdende Flächen bemerkbar.

- In der Wirtschaftsgruppe Forschung, Entwicklung, Medien wurden auf Basis der durchschnittlichen Neuansiedlungsquoten bis 2020 163 neu angesiedelte Beschäftigte geschätzt. Die Trendfortschreibung kommt zu viel höheren Werten, so dass ein zusätzlicher Standorteffekt von 821 neu angesiedelten oder durch Unternehmenswachstum verursachten zusätzlichen Beschäftigten angenommen wird.

Besonders hoch (in absoluten Zahlen) ist der Standorteffekt bei den wirtschaftsnahen Dienstleistungen.

*Die Kombination der Verfahren aus dem klassischen GIFPRO-Modell und der Trendfortschreibung wird damit offensichtlich: Im GIFPRO-Modell werden besonders stark wachsende Branchen in ihrem Flächenbedarf massiv unterschätzt, während eine reine Trendfortschreibung Neuansiedlungen in schrumpfenden Branchen sowie Verlagerungen unberücksichtigt lässt.*

Flächenbedarf durch zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte

Der zusätzliche Flächenbedarf durch Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte ergibt sich durch die Verwendung von wirtschaftsgruppenbezogenen Flächenkennziffern (Kennzahlen für die auf einen Beschäftigten einer Branche durchschnittlich entfallende Grundstücksfläche).

Entsprechende Flächenkennziffern werden in vielen Quellen genannt, ohne dass die Zahlen immer direkt vergleichbar wären. Teilweise werden durchschnittliche Flächenkennziffern über alle Unternehmen, getrennt nach verarbeitendem Gewerbe und dem Dienstleistungsbereich, in anderen Fällen wieder differenziert nach einzelnen Branchengruppierungen genannt. Gerade im Dienstleistungsbereich ist manchmal nicht ersichtlich, ob es sich bei den Zahlen um die Grundfläche pro Beschäftigten oder die Geschäfts- bzw. Nutzfläche pro Beschäftigten handelt.

Häufig findet sich ein globaler Durchschnittswert von 250 qm/Beschäftigte (vgl. z.B. Bonny 2002); damit würde aber – unter der Annahme, dass ein erheblicher Teil der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten aus dem Dienstleistungssektor kommt – der Flächenbedarf deutlich überschätzt. Als gewichteter Mittelwert der Flächenkennziffern in Gewerbegebieten ergeben sich auf Basis der in Tabelle 4.6 angegebenen Ziffern 114 qm/Beschäftigte.

Grundsätzlich sind die Flächenkennziffern in Ballungskernen niedriger als in Ballungsrandzonen oder in ländlichen Gebieten (ILS 2002, S. 33f.). Gleichzeitig sind in Potsdam die Bodenpreise für Gewerbeflächen so hoch, dass die Betriebe eher sparsam mit den benötigten Flächen umgehen. Daher wurden bei den in der Literatur angegebenen Spannweiten für die Flächenkennziffern eher zurückhaltende Annahmen getroffen. Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Flächenbedarfs pro Beschäftigten gibt es gegenläufige Tendenzen: neue ebenerdige Produktionskonzepte, die Zunahme von (stärker Flächen beanspruchenden) KMU sprechen für eine Zunahme, Kostendruck, technische Entwicklungen und Nachhaltigkeitsaspekte sprechen eher für eine Abnahme. Im Modell werden unveränderte Flächenkennziffern bis 2020 angenommen.

Tabelle 3.8: Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf bis 2020 durch Neuansiedlungen, Wachstumsprozesse und Verlagerungen nach Wirtschaftsgruppen in Potsdam

	Zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte 2020	Flächenkennziffer (qm pro Beschäftigte)	Zusätzlicher Flächenbedarf (in ha)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	126	200	2,5
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	76	150	1,1
Baugewerbe	230	75	1,7
Logistik, Lagerhaltung	199	250	5,0
Forschung, Entwicklung, Medien	1.133	150	17,0
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	373	250	9,3
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	2.373	100	23,7
Sonstige Dienstleistungen	1.400	50	7,0
<b>Gesamt</b>	<b>5.909</b>		<b>67,4</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; geschätzte Flächenkennziffern u.a. nach ILS 1981, ILS 2002, S. 33 ff.; Bonny 2002, S. 31 ff.; Kihm/Wrede 2002; RWI 2005, S. 49 f.;

Insgesamt ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf in Höhe von 67,4 ha, der zu fast zwei Dritteln aus dem Bedarf der wirtschaftsnahen Dienstleistungen sowie der Wirtschaftsgruppe Forschung, Entwicklung, Medien gespeist wird. Der Flächenbedarf von Unternehmen des produzierenden Sektors beträgt 5,3 ha, etwa genauso viel, wie der Bedarf für die Wirtschaftsgruppe Logistik, Lagerhaltung.

#### Wiedernutzbare Flächen

Es besteht nicht nur ein Bedarf an zusätzlichen Flächen aufgrund des Beschäftigungswachstums. Durch teilweise parallele Schrumpfungsprozesse, Betriebsaufgaben oder Verlagerungen (innerorts wie nach außerhalb) werden auch Flächen freigegeben. In welchem Umfang diese Flächen wieder genutzt werden, hängt davon ab, wie „verbraucht“ und attraktiv die Flächen sind und welche Nachnutzungshemmnisse (z.B. Altlasten, unpassende Gebäudestrukturen, Preiserwartungen) bestehen.

Die Zahl der Gewerbeflächen freigebenden Beschäftigten wird bis zum Jahr 2020 auf etwas mehr als 3 700 geschätzt (vgl. Tabelle 3.9), im Vergleich zu 5 900 neu Flächen beanspruchenden Beschäftigten (vgl. Tabelle 3.8). Etwas mehr als die Hälfte ist durch Schrumpfungen/Betriebsaufgaben verursacht, der Rest durch Verlagerungen.

Je nach der Wirtschaftsgruppe, der ein schrumpfender, schließender oder verlagernder Betrieb angehört, unterscheidet sich die Wahrscheinlichkeit der Wiedernutzung. Die intensive Inanspruchnahme der Fläche, die produktionsspezifische Bebauung, die Belastung der Böden mit Schadstoffen führt dazu, dass beispielsweise eine Fläche, die durch Betriebe des produzierenden Gewerbes genutzt war, wesentlich schlechter bzw. seltener direkt wiedergenutzt werden kann als eine Fläche mit Bürogebäuden.

Tabelle 3.9: Gewerbeflächen freigebende Beschäftigte durch Schrumpfungen, Betriebsaufgaben oder Verlagerungen bis 2020 nach Wirtschaftsgruppen in Potsdam

	Standort und Struktureffekte			Verlagerungen	Summe
	nach Trendfortschreibung	eingerechneter Struktureffekt*	Zwischensumme		
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	-225	-22	-247	-103	-350
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	-83	-13	-96	-63	-159
Baugewerbe	-821	-41	-861	-189	-1.050
Logistik, Lagerhaltung	-665	-35	-700	-164	-864
Forschung, Entwicklung, Medien	0	0	0	-148	-148
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	0	0	0	-139	-139
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0	0	0	-388	-388
Sonstige Dienstleistungen	0	0	0	-619	-619
<b>Gesamt</b>	<b>-1.793</b>	<b>-111</b>	<b>-1.904</b>	<b>-1.813</b>	<b>-3.717</b>

\* Da der Struktureffekt positiv ist – durch Neuansiedlungen sind in den ersten vier Wirtschaftsgruppen zusätzliche Arbeitsplätze zu erwarten – müssen diese Arbeitsplatzgewinne bei der Bestimmung der Gewerbeflächen freigebenden Beschäftigten wieder „herausgerechnet“ werden, da sie im Trend bereits enthalten sind. Die tatsächlich zu erwartende Schrumpfung ist in den oberen vier Wirtschaftsgruppen damit stärker, als es die reine Trendentwicklung ausweist.

Quelle: Eigene Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

In der Literatur sind unterschiedliche Wiedernutzungsquoten genannt, die von 10 Prozent bis 75 Prozent reichen<sup>26</sup>; in der klassischen GIFPRO-Variante sind es 25 Prozent<sup>27</sup>. Dieses sind allerdings immer Branchen übergreifende Werte; es ist kein Fall bekannt, in dem die Wiedernutzungs- oder Wiederverwendungsquote branchendifferenziert beziffert wurde. Daher sind im hier verwendeten Modell die Quoten einerseits auf der Basis der Literaturangaben, andererseits nach den Aussagen aus den Expertengesprächen in Potsdam geschätzt worden (vgl. Tabelle 3.10).

Tabelle 3.10: Wiedernutzbare Gewerbeflächen bis 2020 nach Wirtschaftsgruppen in Potsdam

	Wiederverwertungsquote	Schrumpfung, Betriebsaufgaben	Verlagerungen	Gesamt	Nicht wiedergenutzte Gewerbeflächen
		Angaben in ha			
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	25%	0,5	1,2	1,8	5,3
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	25%	0,2	0,3	0,6	1,7
Baugewerbe	50%	0,7	2,9	3,6	3,6
Logistik, Lagerhaltung	50%	2,1	8,7	10,8	10,8
Forschung, Entwicklung, Medien	90%	2,0	0,0	2,0	0,2
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	90%	3,1	0,0	3,1	0,3
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	90%	3,5	0,0	3,5	0,4
Sonstige Dienstleistungen	90%	2,8	0,0	2,8	0,3
<b>Gesamt</b>		<b>14,9</b>	<b>13,2</b>	<b>28,1</b>	<b>22,6</b>

Quelle: Eigene Annahmen und Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

<sup>26</sup> Vgl. z.B. die Annahmen in den Berechnungen der Stadtentwicklungs- oder Gewerbeflächenkonzepte für die Städte Göttingen (GfK Marktforschung 2000), Iserlohn (Stadt Iserlohn 2005), Mülheim a.d. Ruhr (Stadt Mülheim a.d. Ruhr 2005), Stadtlohn (Stadt Stadtlohn u.a. 2006).

<sup>27</sup> Der Wert von 25 Prozent ergibt sich in den ersten GIFPRO-Modellen durch die Annahme einer halbierten Flächenkennziffern für Flächenfreisetzungen und einer Wiederverwertungsquote von 50 Prozent.

Nach der Schätzung ergeben sich damit 28,1 ha Flächen, die für gewerbliche Nutzungen wiederverwendet werden können; der größte Teil davon ergibt sich aus der rückgehenden Flächennutzung in der Wirtschaftsgruppe Logistik, Lagerhaltung. 22,6 ha bis dahin genutzte Gewerbeflächen fallen nach der Modellrechnung brach oder werden anderen Nutzungen zugeführt.

Wenn der nachhaltige und sparsame Umgang mit Flächen ein erklärtes Ziel der Potsdamer Stadtentwicklung ist, dann sollte auch angestrebt werden, die hier angenommenen Wiedernutzungsquoten zu erhöhen.

Da in Potsdam allerdings von zwei Seiten – für Wohnen und Einzelhandelsnutzungen – der Druck auf eine höherwertige Nutzung der Flächen groß ist, sind für eine Realisierung oder ein Übertreffen der angenommenen Wiederverwertungsquoten bestimmte Rahmenbedingungen wichtig (Stadtentwicklungskonzepte Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe), und es müssen die entsprechenden Instrumente eingesetzt werden (vgl. Kapitel 7).

### 3.5.2 Ergebnisse der Prognose

In der Differenz des im Modell ausgewiesenen Flächenbedarfs durch Beschäftigungswachstum von 67,4 ha (siehe Tab. 3.8) und den wieder als Gewerbeflächen nutzbaren 28,1 ha (siehe Tab. 3.10) ergibt sich ein Bedarf an effektiv neu zu nutzenden Flächen von insgesamt 39,3 ha.

Die Saldobetrachtung nach Wirtschaftsgruppen ist dabei nicht sinnvoll, da beispielsweise im Bereich Logistik, Lagerhaltung freigesetzte und wieder verwendbare Flächen meist auch vom emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbe genutzt werden können (z.B. Hallenflächen). Daher wird für die Saldobetrachtung eine nochmalige Bündelung der Wirtschaftsgruppen mit ähnlichen Standortbedingungen vorgenommen und die neuen Bedarfe und die wieder nutzbaren Flächen gegenüber gestellt.

Tabelle 3.11: Annahme zur Affinität bestimmter Wirtschaftsgruppen zu Standorttypen

	Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	Standort mit bes. Eignung für prod. Handwerk	Wissenschafts-, Technologiestandort
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	80%		20%	
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe		60%	20%	20%
Baugewerbe	80%		20%	
Logistik, Lagerhaltung	100%			
Forschung, Entwicklung, Medien		50%		50%
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	10%	90%		
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen		90%		10%
Sonstige Dienstleistungen		90%	10%	

Quelle: Eigene Annahmen und Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

Tabelle 3.12: Flächenbedarf und Flächenwiederverwertung bis 2020 nach Standorttypen in Potsdam

	Zusätzlicher Flächenbedarf	Wiedernutzbare Flächen	Effektiver Flächenneubedarf
	Angaben in ha		
Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	9,3	15,4	- 6,1
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	45,2	9,8	35,4
Standort mit besonderer Eignung für produzierendes Handwerk	1,8	1,5	0,3
Wissenschafts-, Technologiestandort (auch Medien)	11,1	1,5	9,6
<b>Gesamt</b>	<b>67,4</b>	<b>28,1</b>	<b>39,3</b>

Quelle: Eigene Annahmen und Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

Offensichtlich wird, dass bis 2020 kein zusätzlicher Bedarf nach Flächen vom Typus „einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort“ besteht, vorausgesetzt, es gelingt, die aufgegebenen und wiedernutzbaren Flächen tatsächlich einer neuen Nutzung durch potenzielle Nutzer dieses Standorttyps zuzuführen<sup>28</sup>. Im Gegenteil sollten etwa sechs Hektar dieses Flächentypus so aufgewertet werden, dass sie dem Charakter höherwertiger Gewerbegebiete entsprechen, um den Neubedarf in dieser Flächenkategorie zu befriedigen (vgl. unten).

Diese und die weiteren „Summenbetrachtungen“ abstrahieren allerdings von der Lage und der Standortqualität der frei werdenden und wiedernutzbaren Flächen, so dass der tatsächliche Bedarf erst durch die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage nach Lage und spezifischer Standortqualität bestimmt werden kann (vgl. Kapitel 5.1).

Mit Abstand der größte zusätzliche Bedarf besteht nach höherwertigen Gewerbegebieten (35,4 ha) und ebenfalls in nennenswerten Größenordnungen auch nach Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorten (9,6 ha).

Auf Basis der Modellannahmen (Anteil Gewerbeflächen beanspruchender Beschäftigter, Flächenkennziffern, jeweils nach Wirtschaftsgruppen) kommt man zur Schätzung des Umfang und der Struktur der im Jahr 2008 belegten Gewerbeflächen (vgl. Tabelle 3.13 und Abbildung 3.16). Danach wären 2008 252 ha gewerbliche Bauflächen genutzt; dieses Ergebnis ist plausibel, da im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam aus dem Jahr 2008 234 ha der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen als „belegt“ angenommen sind.

Der Umfang der genutzten Flächen würde sich im Falle des Eintreffens der Prognose und der Deckung des ausgewiesenen Bedarfs auf 268,9 ha erhöhen; Dies entspräche einer effektiven Zunahme der genutzten Gewerbeflächen um 6,6 Prozent. Da in der gleichen Zeit ein Zuwachs der Beschäftigtenzahl um knapp 19 Prozent geschätzt wurde, ist dies gleichbedeutend mit einer intensiveren Flächennutzung. Diese ergibt sich durch den deutlich höheren Anteil von Dienstleistungsbeschäftigten auf den Gewerbeflächen (mit niedrigerem Flächenverbrauch).

Nach der Prognose wären 2020 nur noch 27 Prozent der Gewerbeflächen durch Unternehmen des produzierenden Gewerbes genutzt, gegenüber 40 Prozent im Jahr 2008. Der Anteil der Beschäftigten des produzierenden Gewerbes ging sogar von 29 Prozent auf 19 Prozent zurück.

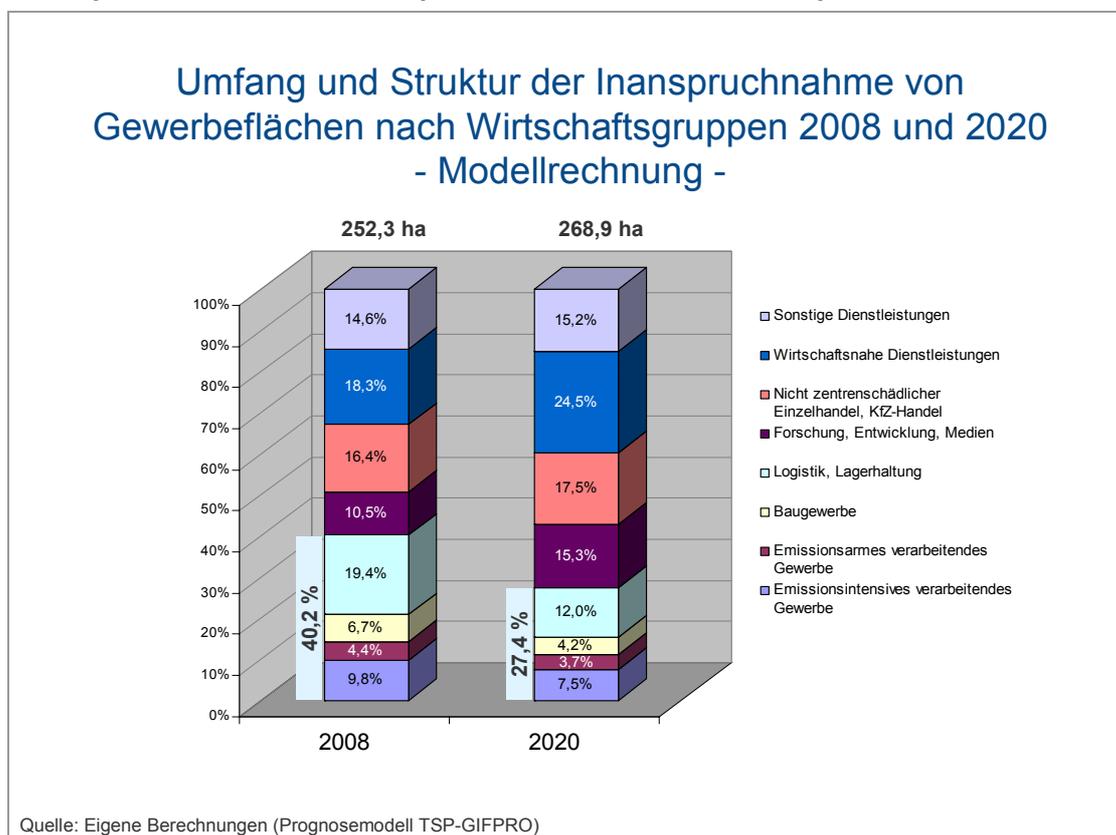
<sup>28</sup> Gemäß den in Tabelle 3.10 angenommenen Wiedernutzungsquoten.

Tabelle 3.13: Umfang der genutzten Gewerbeflächen 2008 und 2020 nach der Modellschätzung

	Gewerbliche Bauflächen in ha
Belegte Gewerbeflächen 2008	252,3
plus zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf durch Neuansiedlungen, Wachstumsprozesse und Verlagerungen bis 2020	67,4
minus wiedernutzbare Gewerbeflächen durch Schrumpfung, Betriebsaufgaben und Verlagerungen bis 2020	28,1
minus nicht wiedergenutzte Gewerbeflächen bis 2020	22,6
= Belegte Gewerbeflächen 2020	268,9

Quelle: Eigene Annahmen und Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

Abbildung 3.16: Gewerbeflächennutzung 2008 und 2020 nach der Modellrechnung



Zusätzlich zu dem prognostizierten Bedarf sollten in gewissem Umfang **„Flexibilitätsreserven“** bereitstehen. Notwendig sind solche Reserven z.B. für nicht abschätzbare Einzelansiedlungen mit spezifischen Standortbedarfen (auch großflächig), für den „Ausfall“ von Flächen, z.B. durch Umnutzungen oder mangelnde Verkaufsbereitschaft, oder für andere unvorhersehbare Entwicklungen. Beim Standorttyp „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ wird ein Drittel des prognostizierten Neubedarfs als Flexibilitätsreserve angenommen (3 ha). Beim Standorttyp „höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark“, in dem die Wahrscheinlichkeit großflächiger Ansiedlungen wesentlich

geringer ist als bei Flächen für produzierende Unternehmen, werden 10 Prozent Flexibilitätsreserve angenommen (5 ha).

#### Ganz kurz

Für die Flächenbedarfsprognose wurden alle gewerbegebietsrelevanten Wirtschaftszweige zu insgesamt acht Wirtschaftsgruppen gebündelt, die sich im Hinblick auf ihre Standortanforderung bzw. die Standortgeeignetheit jeweils ähneln. Für diese Wirtschaftszweige wurden jeweils Annahmen getroffen über

- das Ausmaß Gewerbegebiets beanspruchender Beschäftigter,
- Neuansiedlungen,
- Verlagerungen,
- standortspezifische Beschäftigungstrends,
- Flächennutzung pro Beschäftigten („Flächenkennziffern“) sowie
- Wiederverwertung freigegebener Flächen bei Verlagerungen, Betriebsaufgabe usw.

Insgesamt ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf in Höhe von 67 ha, der zu fast zwei Dritteln aus dem Bedarf der wirtschaftsnahen Dienstleistungen sowie der Wirtschaftsgruppe Forschung, Entwicklung, Medien gespeist wird. Der Flächenbedarf von Unternehmen des produzierenden Sektors beträgt etwa 5 ha, etwa genauso viel, wie der Bedarf für die Wirtschaftsgruppe Logistik, Lagerhaltung.

Dem stehen nach der Schätzung 28 ha Flächen gegenüber, die etwa durch Verlagerungen oder Betriebsaufgaben für gewerbliche Nutzungen wiederverwendet werden können; der größte Teil davon ergibt sich aus der zurückgehenden Flächennutzung in der Wirtschaftsgruppe Logistik, Lagerhaltung. 23 ha bis dahin genutzte Gewerbeflächen fallen nach der Modellrechnung brach oder werden anderen Nutzungen zugeführt.

In der Differenz des im Modell ausgewiesenen Flächenbedarfs durch Beschäftigungswachstum von 67 ha und den wieder als Gewerbeflächen nutzbaren 28 ha ergibt sich ein Bedarf an effektiv neu zu nutzenden Flächen von insgesamt 39 ha. Offensichtlich wird, dass bis 2020 kein zusätzlicher Bedarf nach Flächen vom Typus „einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort“ besteht; im Gegenteil sollten etwa sechs Hektar dieses Flächentypus so aufgewertet werden, dass sie dem Charakter höherwertiger Gewerbegebiete entsprechen. Für diese Flächenkategorie besteht der mit Abstand größte zusätzliche Bedarf (35 ha). Ebenfalls besteht noch nennenswerter Bedarf nach Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorten (ca. 10 ha).

Zusätzlich zu den prognostizierten Flächenbedarfen sollten noch in gewissem Umfang Flexibilitätsreserven vorgesehen werden, um auf nicht vorhersehbare Entwicklungen reagieren zu können.

Nach der Prognose wären 2020 nur noch 27 Prozent der Gewerbeflächen durch Unternehmen des produzierenden Gewerbes genutzt, gegenüber 40 Prozent im Jahr 2008. Der Anteil der Beschäftigten des produzierenden Gewerbes in Gewerbegebieten ginge sogar von 29 Prozent auf 19 Prozent zurück.

## 4. Analyse des Gewerbeflächenangebotes

### 4.1 Ziele der Gewerbeflächenerhebung

Als Grundlage für die Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe, insbesondere für den Abgleich von Flächenbedarfsprognose und Flächenangebot, wurde eine Erhebung der Gewerbe-Potenzialflächen im Potsdamer Stadtgebiet durchgeführt. Die gewonnenen Informationen wurden nach drei grundsätzlichen Zielrichtungen anwendungsbezogen aufbereitet:

#### a.) konzeptionell, strategisch

- (1) Überblick über die Gesamtheit der Flächenpotenziale unter verschiedenen Fragestellungen (Größe, Lage im Stadtgebiet, Eignung, Aktivierbarkeit, Preis ...);
- (2) Gegenüberstellung von Flächenangebot und Flächennachfrage nach quantitativen und qualitativen Aspekten, Identifizierung von strategischen Missverhältnissen, Ableitung von Maßnahmevorschlägen;
- (3) Überblick über den Handlungsbedarf zur Flächenaktivierung bzw. zur Verbesserung der Flächeneignung (z.B. Erschließungsmaßnahmen, Abrisse, Beseitigung von Altlasten, Vermarktung...), sowie zur Erhöhung bzw. Qualifizierung des Flächenangebotes für bestimmte Nachfragesegmente;
- (4) Überblick über den stadtplanerischen Handlungsbedarf (insbesondere Schaffung von Planungsrecht), um Flächenreserven zu aktivieren; Argumentationshintergrund für Neuausweisungen bzw. Umplanungen von gewerblich nutzbaren Flächen.

#### b.) Vermittlung und Beratung von Unternehmen

- (1) fallweise Zusammenstellung derjenigen (kostengünstigen, kurzfristig verfügbaren...) Flächen, die für einen bestimmten Nachfrager/ Nachfragertyp geeignet sind;
- (2) einfach abrufbare Grundlageninformationen für Exposés, Kataloge, Beratungsgespräche, Öffentlichkeitsarbeit usw. (Steckbriefe für Einzelflächen);

#### c.) Monitoring

- (1) Monitoring des Angebots an gewerblich nutzbaren Bauflächen im Flächennutzungsplan und in festgesetzten/ im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen.

Um diese Anforderungen auch längerfristig bedienen zu können, sollte eine regelmäßige Fortschreibung der erhobenen Informationen sichergestellt werden.

### 4.2 Konzeption der Gewerbeflächenerhebung

#### 4.2.1 Erhebungskulisse

In die Erhebung wurden alle im Vorentwurf des Flächennutzungsplans (Stand 7/2009) dargestellten gewerblichen Bauflächen sowie alle in Bebauungsplänen<sup>29</sup> festgesetzten bzw. zur Festsetzung vorgesehenen Gewerbegebiete einbezogen; außerdem gemischte Bauflächen bzw. Mischgebiete und Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete im FNP-Entwurf und in Bebauungsplänen, die für „gewerbegebietstypische Nutzungen“ (verarbeitendes Gewerbe, Handwerk, Baugewerbe, Logistik und Lagerhaltung, Großhandel, nicht zentrenrelevanter Handel [z.B. Autos, Baustoffe, Sanitärbedarf, Großhandel], gewerbegebietstypische wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen) in Frage

---

<sup>29</sup> Stand 12/2009 (festgesetzte Bebauungspläne und Bebauungspläne im Verfahren).

kommen, außerdem Flächen mit vermuteter Eignung für „büroähnliche Nutzungen“ aus den Bereichen Forschung, Entwicklung und Medien.

Nicht in die Erhebung einbezogen wurden Flächen,

- die belegt sind bzw.
- auf denen aus anderen Gründen kein nennenswertes gewerbliches Entwicklungspotenzial besteht, sowie
- kleinere nur für Büronutzungen geeignete Flächen in Streulagen.

Größere Leerstände von Gewerbeflächen wurden - soweit bekannt oder erkennbar – zunächst mit erfasst. Erhebungseinheit ist die einzelne Potenzialfläche. Da auch Flächen für Kleinbetriebe, z.B. Handwerk, von Interesse sind, wurden Flächen ab einer Größe von etwa 0,1 ha einbezogen.

#### 4.2.2 Aufbau und Inhalte der Erhebung

Die Gewerbeflächenerhebung baut auf der vorhandenen Datei der im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbeflächenpotenziale auf, die aktualisiert und inhaltlich sowie in der Flächenkulisse ergänzt wird; vorliegende Informationen aus dem Informationssystem der Wirtschaftsförderung wurden übernommen. Für jede Potenzialfläche wurden Informationen tabellarisch erfasst,

- die für regelmäßig benötigte quantitative Aussagen erforderlich sind (z.B. „in Bebauungsplänen festgesetzte Gewerbeflächen),
- nach denen solche quantitative Aussagen näher spezifiziert werden sollen (z.B. „in Bebauungsplänen festgesetzte Gewerbeflächen mit geringen Aktivierungshemmnissen / mit Nutzungseignung für störintensive Betriebe“) und
- die für eine einfache Flächensuche nach ausgewählten Kriterien der Wirtschaftsförderung oder der Stadtplanung erforderlich sind (z.B. „alle kurzfristig aktivierbaren/ für Kleinbetriebe geeigneten Flächen im Stadtgebiet“).

Dazu gehören u.a.

- die Lage und Größe der jeweiligen Potenzialfläche,
- ihr planungsrechtlicher Status (FNP, Bebauungsplan),
- ihre Eignung für unterschiedliche Nutzeranforderungen (für störintensive, umfeldsensible, verkehrsintensive, erreichbarkeitssensible bzw. wissensorientierte Nutzungen, für kleine Betriebsgrößen, für reine Büronutzung), sowie
- der Grundstückspreis (soweit nicht bekannt, eine plausible Annahme).

Diese Merkmale können so kombiniert werden, dass die Flächeneignung für die in der Prognose des Gewerbeflächenbedarfs verwendeten Nachfrager- bzw. Standortkategorien abgeprüft werden kann, darüber hinaus aber auch differenzierte Abfragen im Sinne eines Gewerbeflächenkatasters und Verschneidungen mit geografischen Informationen unterstützt werden. (Für eine ausführliche Auflistung der erhobenen Flächenmerkmale und eine Zuordnung zu den Nachfrager- bzw. Standortkategorien der Flächenbedarfsprognose s. Anhang 8.5).

Die Informationen werden außerdem in der Form von „Flächensteckbriefen“ aufbereitet, die zu den einzelnen Flächen zusätzlich textliche Erläuterungen sowie ein Luftbild, einen Kartenausschnitt und Fotos enthalten und als Hilfestellung bei der Vermarktung, u.a. bei der Zusammenstellung von Exposés, sowie bei der Beurteilung von Einzelflächen in der Stadtplanung dienen können.

#### 4.2.3 Aktivierbarkeit von Flächen

Die grundsätzliche Eignung einer Fläche für eine gewerbliche Nutzung und die planerische Vorentscheidung für eine solche Nutzungsmöglichkeit im Flächennutzungsplan oder in einem Bebauungsplan bedeutet nicht, dass diese auch kurzfristig für gewerbliche Nutzer zu akzeptablen Bedingungen auf dem Markt zur Verfügung steht.

Vielmehr sind viele der in die Gewerbeflächenerhebung einbezogenen Potenzialflächen aus den verschiedensten Gründen kurz- oder auch längerfristig nur schwer aktivierbar. In den Interviews mit Flächenanbietern und -nachfragern wurden unterschiedliche Arten von Hemmnissen genannt, die der Aktivierung von Potenzialflächen für bestimmte gewerbliche Nutzungen entgegenstehen können:

##### *Abweichende Nutzungs- und Preisvorstellungen der Eigentümer*

- Vorhaltung der Fläche für eine Betriebserweiterung oder für eine erst längerfristig realisierbare Nutzungsidee,
- überhöhte Preisvorstellungen der Eigentümer, die sich an der Erwartung orientieren, bei längerem Abwarten in der Nutzungskonkurrenz eine bessere wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche (z.B. für den Wohnungsbau oder für großflächigen Einzelhandel) durchzusetzen,
- komplizierte/ ungeklärte Eigentumsverhältnisse, mangelndes Interesse der Eigentümer an einer Vermarktung, fehlende Vermarktungs-Kompetenz, „Ermüdungserscheinungen“ nach mehreren fehlgeschlagenen Vermarktungsversuchen,

##### *Rechtliche Restriktionen*

- fehlendes Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung oder für bestimmte Arten von gewerblichen Nutzungen,
- sonstige Restriktionen, die die Art der gewerblichen Nutzungsmöglichkeit einschränken (z.B. Lärmschutz, Denkmalschutz, Wasserschutz).

##### *Kosten für den Erwerb und die Aufbereitung der Fläche*

- erheblicher Aufwand für die Schaffung von Planungsrecht und für andere Maßnahmen zur Aufbereitung der Fläche (z.B. Erschließung, Altlastenbeseitigung...), der im Missverhältnis zum realisierbaren Erlös steht, nur ungenügend abschätzbar ist oder zeitlich den betrieblichen Planungshorizont überschreitet,
- Kosten, die für den Erwerb und/oder die Entwicklung der Fläche bereits entstanden sind und wieder „hereingeholt“ werden sollen, so dass eine Aktivierung für weniger zahlungskräftige Nutzungen abgelehnt wird,
- die Fläche ist in der Bilanz des Eigentümers mit einem Buchwert eingestellt, der momentan auf dem Markt nicht realisierbar ist, eine Wertberichtigung wird jedoch gescheut,
- Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten für eine gewerbliche Grundstücksentwicklung zu marktfähigen Preisen fehlen oder sind nicht bekannt.

##### *Fehlen eines Entwicklungsträgers*

- es findet sich kein Entwicklungs- bzw. Bauträger, der notwendige Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen bzw. die Errichtung von Mietflächen vorfinanzieren würde (insbesondere, wenn potenzielle Mieter sich nicht längerfristig binden wollen).

Allgemein kann angenommen werden, dass gemischte Bauflächen, die neben Gewerbe auch Wohnen und Büros ermöglichen, für weniger renditestarke, „geringerwertige“ Gewerbenutzungen schwer aktivierbar sind. Ähnliches gilt für Gewerbegebiete, in denen selbständige Büros und/oder Einzelhandel nicht ausgeschlossen sind, sowie überall dort, wo sich die Eigentümer - mehr oder

weniger begründet - Hoffnung machen, mittelfristig eine renditestärkere, „höherwertige“ Nutzung durchsetzen zu können. Flächen des Standorttyps „einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort“ werden oft zurückgehalten, weil erwartet wird, dass längerfristig auch eine Entwicklung als „höherwertiges Gewerbegebiet“ eine Chance hat.

Vielfach können die Gründe, warum bestimmte Flächen, darunter selbst solche, die seit Jahren planungsrechtlich gesichert und erschlossen sind, brach liegen, jedoch nur vermutet werden. Diese Gründe können überdies unvermittelt entfallen oder auch neu auftreten, etwa wenn eine Fläche weiterverkauft oder eine Entwicklungsabsicht endgültig aufgegeben wird, sich ein unerwarteter Interessent findet oder die Förderbedingungen sich ändern.

Eine Erfassung der Aktivierbarkeit der Potenzialflächen ist für die Fragestellungen des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe von zentraler Bedeutung, um Flächentypen und räumliche Bereiche aufzuzeigen, wo trotz vorhandener Potenziale aktivierbare Flächenangebote fehlen oder im Prognosezeitraum knapp werden könnten, um Flächen zu benennen, auf denen der Abbau von Aktivierungshemmnissen mit Priorität verfolgt werden sollte, und um zu prüfen, ob bzw. für welche Standorttypen der Anteil der mit vertretbarem Aufwand nicht aktivierbaren Flächen so groß ist, dass die Flächenkulisse erweitert werden sollte. Dabei ist zu beachten, dass sich diese Flächen überwiegend in privatem Eigentum befinden und die Stadt meist keinen direkten Einfluss auf die Beseitigung dieser Hemmnisse hat

Trotz der genannten Unsicherheitsfaktoren wurde eine Kategorisierung der auf den einzelnen Flächen bestehenden Aktivierungshemmnisse vorgenommen. Da die Aktivierbarkeit einer Fläche i.d.R. von der Art der jeweils betrachteten Nutzung, insbesondere auch von der „Zahlungsfähigkeit“ der Nutzer abhängt, wurde dabei differenziert nach der Aktivierbarkeit für

- „einfache“ gewerbegebietstypische Betriebe (verarbeitendes Gewerbe mit geringen Umfeldanforderungen, Baugewerbe, Logistik und Lagerhaltung) mit relativ geringer Zahlungsfähigkeit (bis ca. 60 EUR/m<sup>2</sup>),
- „höherwertige“ gewerbegebietstypische Unternehmen (verarbeitendes Gewerbe mit höheren Umfeldanforderungen, gewerbliche Dienstleistungen, nicht zentrentypischer Handel) mit höherer Zahlungsfähigkeit (bis ca. 120 EUR/m<sup>2</sup>),
- Büros und büroähnliche Nutzungen, Laborflächen u.ä.

Alle bekannten Hemmnisse, die der marktfähigen Aktivierung einer Fläche für den jeweiligen Nutzungstyp entgegenstehen,

- insbesondere der Bodenpreis bzw. die vermutete Bodenpreiserwartung,
- der Aufwand zur Aufbereitung der Fläche,
- das Fehlen von Planungsrecht sowie
- die Nutzungsvorstellungen der Eigentümer

wurden in die Einschätzung einbezogen. Dabei wurde differenziert zwischen Flächen mit

- geringen,
- mittleren und
- hohen Aktivierungshemmnissen sowie
- Flächen, bei denen eine Aktivierung für bestimmte Typen von Nutzungen wirtschaftlich oder städtebaulich unsinnig wäre.

Die Einschätzung der Aktivierungshemmnisse wurde gemeinsam durch die Gutachter und die Auftraggeber vorgenommen und berücksichtigt auch die aus Interviews mit Flächenanbietern und –

nachfragern gewonnenen Erkenntnisse. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die Hemmnisse, die einer Aktivierung von Flächen entgegenstehen, einschließlich der Preiserwartungen der Eigentümer und ihrer diesbezüglichen Verhandlungsbereitschaft, nicht immer bekannt sind. Sie können überdies sowohl durch externe Einflüsse und veränderte Erwartungshaltungen der Eigentümer als auch durch geeignete Maßnahmen zur Flächenmobilisierung beeinflusst werden. Insbesondere Aussagen, die sich auf eine geringe Anzahl von Flächen beziehen (z.B. zum Flächenangebot in den Branchenkompetenzfeldern) sind daher durch weitere Erkenntnisquellen zu verifizieren.

Das mögliche Aktivierungshemmnis der fehlenden planungsrechtlichen Verfügbarkeit einer Fläche wurde gesondert erfasst, um den Handlungsbedarf in diesem Feld deutlich machen zu können. Dabei wird unterschieden zwischen Flächen, auf denen Planungsrecht für eine der Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf entsprechende und der Lage und Eignung der Fläche angemessene gewerbliche Nutzung voraussichtlich kurzfristig (< 0,5 Jahre), mittelfristig (1,5-2 Jahre) bzw. erst langfristig (> 2 Jahre) geschaffen werden kann.

### 4.3 Ergebnisse der Gewerbeflächenerhebung

#### 4.3.1 Flächenangebot insgesamt

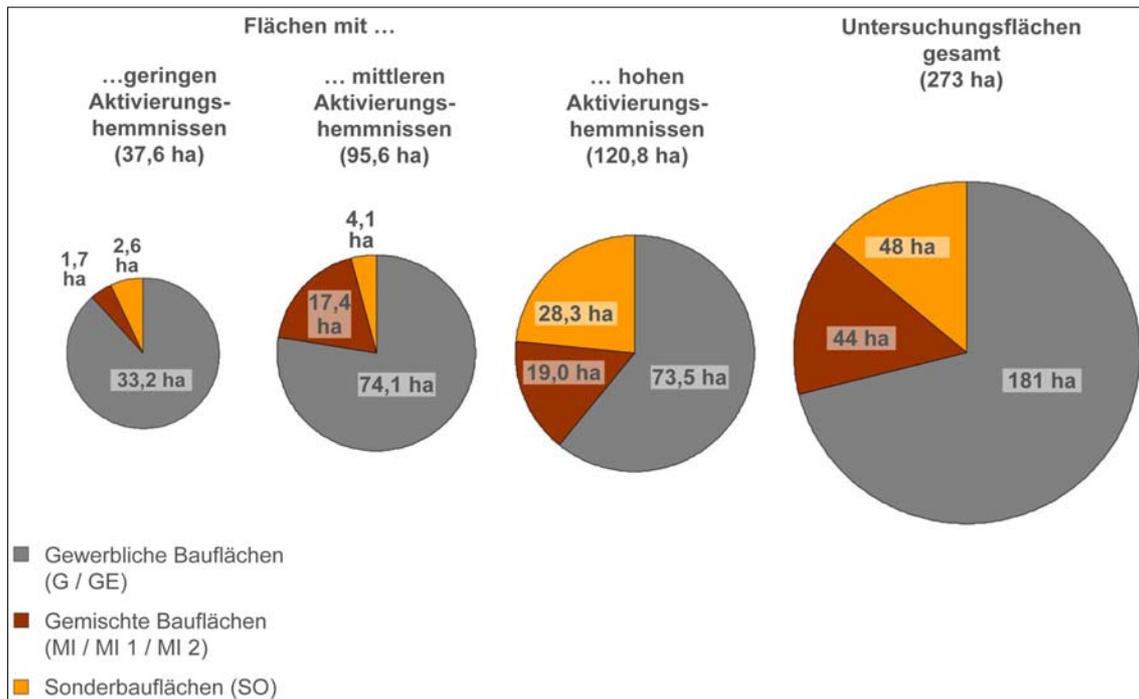
Die Potenzialflächenerhebung erfasst eine Flächenkulisse von insgesamt 273 ha (Abb. 4.1). Davon liegen 181 ha (66 Prozent) innerhalb von im Flächennutzungsplanentwurf dargestellten bzw. in Bebauungsplänen festgesetzten oder vorgesehenen gewerblichen Bauflächen, 44 ha (16 Prozent) in gemischten Bauflächen und 48 ha (18 Prozent) in Sonderbauflächen. Hinzu kommen etwa 36.000 m<sup>2</sup> leer stehende, gewerblich nachnutzbare Geschossflächen in Gebäuden, die jedoch nicht flächendeckend erfasst wurden und schnellen Veränderungen unterliegen. Von dieser Flächenkulisse kommen 6 ha aus verschiedenen Gründen (Größe, Lage, Umfeld, Planungsrecht) ausschließlich für Büronutzungen in Frage, die nicht Gegenstand des Stadtentwicklungskonzeptes sind<sup>30</sup>; die folgenden Angaben beziehen sich auf die verbleibenden 267 ha.

Die durch die Erhebung erfassten Flächen (ohne reine Büroflächen und ohne Leerstände) liegen zu etwa 57 Prozent im Stadtgebiet nördlich, zu 43 Prozent südlich der Havel, mit Konzentrationen in den Bereichen Friedrichspark/ Satzkorn (72 ha,) Bornstedter Feld/ Bornim (27 ha), Fahrland/ Krampnitz (19 ha) und Golm (16 ha) sowie Michendorfer Chaussee („SAGO“, 34 ha), Drewitz/ Kirchsteigfeld (25 ha), Babelsberg Süd/ Medienstadt (21 ha), Industriegebiet Potsdam Süd (20 ha) und Speicherstadt / Telegrafenberg (13 ha).

---

<sup>30</sup> Das Stadtentwicklungskonzept betrachtet lediglich Büros und büroähnliche Nutzungen, die sich typischerweise in Gewerbegebieten finden, sowie solche, die im Zusammenhang mit den Branchenkompetenzfeldern Life Sciences, Geoinformationswissenschaften und Medien stehen. Allgemeine, eher innenstadttypische Büronutzungen sind nicht Gegenstand des Konzeptes.

Abbildung 4.1: Gewerbe-Potenzialflächen in Potsdam, nach Planungsziel (FNP bzw. B-Plan) und Aktivierbarkeit



Quelle: Eigene Darstellung

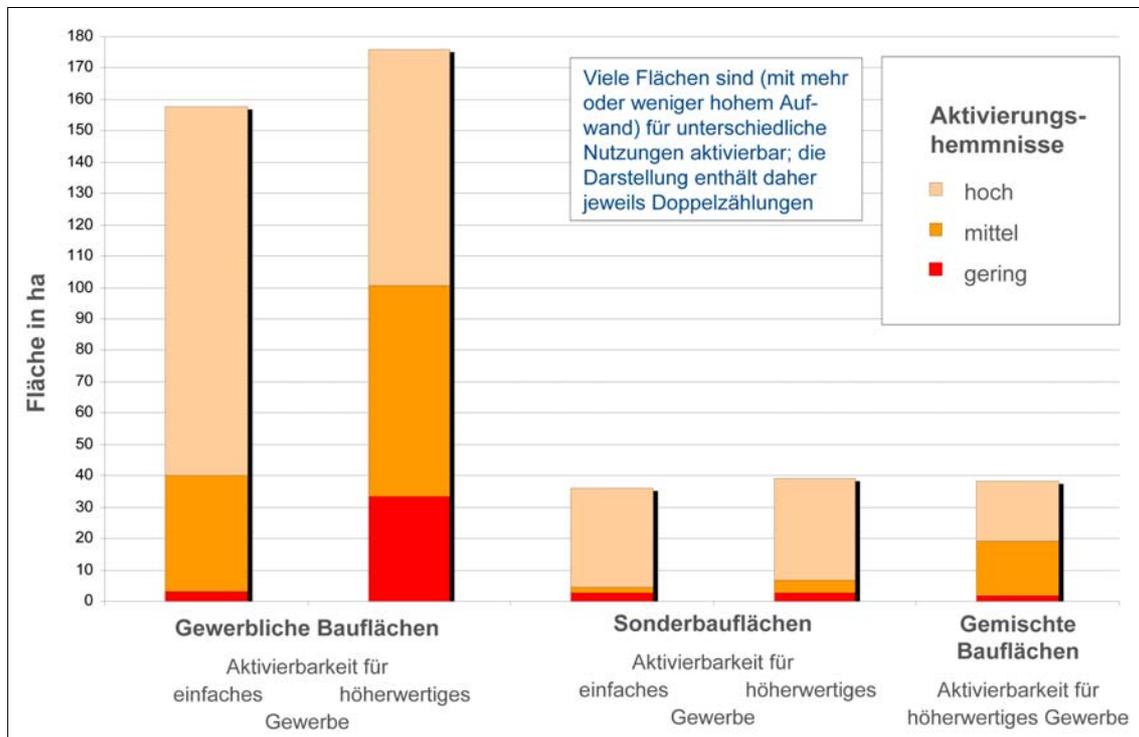
#### 4.3.2 Flächenangebot nach Aktivierbarkeit

Dieses zunächst großzügig erscheinende Flächenangebot ist insofern zu relativieren, als bei vielen Flächen Aktivierungshemmnisse unterschiedlicher Art vorliegen. Lediglich bei Flächen im Umfang von 38 ha (davon 33 ha gewerbliche Bauflächen) wurden die Aktivierungshemmnisse für eine Gewerbenutzung als gering eingeschätzt, bei 96 ha (davon 74 ha gewerbliche Bauflächen) wurden mittlere Aktivierungshemmnisse festgestellt. Fast die Hälfte der Untersuchungskulisse (121 ha, davon 74 ha gewerbliche Bauflächen) erscheinen nach den in Abschnitt 4.2.3 benannten Kriterien als sowohl für einfache als auch für höherwertige Gewerbenutzungen schwer aktivierbar. Die übrigen Flächen der Erhebungskulisse wurden als für keine der im Stadtentwicklungskonzept betrachteten Nutzungen aktivierbar eingeschätzt.

Die wesentlichen **Aktivierungshemmnisse** liegen nach den Erkenntnissen aus den Interviews mit Flächenanbietern und –nachfragern sowie den Erfahrungen der Wirtschaftsförderung vor allem im Bereich der **Grundstückspreise bzw. der Preiserwartungen der Grundstückseigentümer**. Dies ist sowohl bedingt durch das allgemein hohe Bodenpreinsniveau in Potsdam als auch durch Nutzungserwartungen der Eigentümer, die sich an einer möglichen Umnutzung von Gewerbeflächen für den Wohnungsbau, für großflächigen Einzelhandel oder für andere „höherwertige“ Nutzungen orientieren. Solche Erwartungen wurden in der Vergangenheit mehrfach durch politische Entscheidungen bestätigt. Die **Kosten von** bereits durchgeführten oder als notwendig erkannten **Maßnahmen zur Aufbereitung der Flächen** (Erschließung, Abrisse, Verlegung von Leitungen, Beseitigung von Altlasten...) sind ein weiterer maßgeblicher Grund, warum einzelne Flächen nicht zu einem Preis auf den Markt kommen, der auch für wenig umfeldsensibles verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Logistik- und Lagernutzungen akzeptabel ist.

Bereits eine einfache Unterscheidung<sup>31</sup> nach der Aktivierbarkeit der betrachteten Flächen für „einfaches“ und für „höherwertiges“ Gewerbe macht das Problem deutlich (Abb. 4.2):

Abbildung 4.2: Gewerbe-Potenzialflächen, nach Planungsziel und Aktivierbarkeit für unterschiedliche Nutzungstypen



Quelle: Eigene Darstellung

Von den in der Erhebung erfassten Gewerblichen Bauflächen weisen 118 ha hohe und 37 ha mittlere Aktivierungshemmnisse für einfache gewerbegebietstypische Nutzungen<sup>32</sup> auf, Flächen mit geringen Aktivierungshemmnissen für diesen Nutzungstyp sind nur in sehr geringem Umfang (3 ha) vorhanden; hinzu kommen einige Sonderbauflächen, mit mit hohen Aktivierungshemmnissen. Die meisten dieser Flächen sind auch für „höherwertige“ Nutzungen geeignet. 23 ha kommen für einfache gewerbegebietstypische Nutzungen überhaupt nicht in Frage.

Für „höherwertige“ gewerbliche Nutzungen<sup>33</sup> weisen von der Erhebungskulisse 123 ha hohe, 89 ha mittlere und nur 38 ha geringe Aktivierungshemmnisse auf. Auf einem großen Teil dieser Flächen sind jedoch auch Büros und büroähnliche Nutzungen nicht ausgeschlossen.

Anhand der bisherigen Erfahrungen ist zu erwarten, dass i.d.R. die renditestärkere Nutzungsmöglichkeit das Bodenpreinsniveau bestimmt und „geringerwertige“ gewerbliche Nutzungen daher häufig nicht zum Zuge kommen können.

Betrachtet man lediglich das **Fehlen von geeignetem Planungsrecht** als Aktivierungshemmnis, ist festzustellen, dass hier – über das gesamte Stadtgebiet betrachtet – nicht der entscheidende Engpass für die Aktivierbarkeit von Flächen liegt: Für 61 ha liegt Planungsrecht für der Lage und Eig-

<sup>31</sup> Hier zunächst als theoretische Betrachtung ohne Berücksichtigung der genauen Flächeneignung, des Flächenbedarfs oder Nutzungsempfehlung des Stadtentwicklungskonzeptes (s. Kap. 8.3).

<sup>32</sup> Verarbeitendes Gewerbe mit geringen Umfeldansprüchen, Baubetriebe, Logistik und Lagerhaltung, geringe Zahlungsfähigkeit (bis ca. 60 EUR/m<sup>2</sup>)

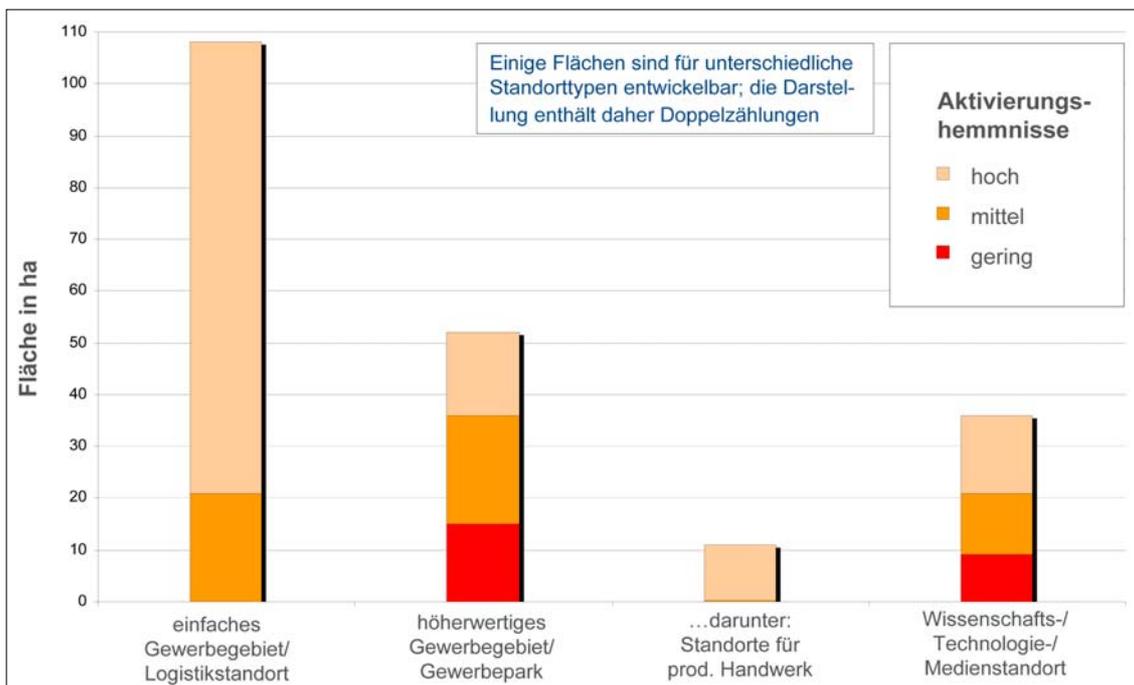
<sup>33</sup> Gewerbe- bzw. mischgebietstypische Betriebe, auch Dienstleistungen mit gewerblichem Charakter und nicht zentren-typischer Einzelhandel, mit mittleren oder hohen Umfeld- und Erreichbarkeitsanforderungen und höherer Zahlungsfähigkeit (bis ca. 120 EUR/m<sup>2</sup>)

nung der Fläche entsprechende gewerbegebietstypische Nutzungen bereits vor oder ist innerhalb von kürzester Frist (<6 Monate) erreichbar; für weitere 77 ha kann Planungsrecht theoretisch innerhalb von 1,5 bis maximal zwei Jahren geschaffen werden; praktisch können jedoch bei begrenzten Ressourcen immer nur einige Flächen gleichzeitig bearbeitet werden, so dass hier die Formulierung von Prioritäten ein hohes Gewicht erhält. Bei den verbleibenden Flächen liegen neben dem Fehlen von Planungsrecht meist auch andere Aktivierungshemmnisse vor. Dies schließt nicht aus, dass im Einzelfall durch zügige Schaffung von Planungsrecht ein wesentliches Aktivierungshemmnis ausgeräumt werden kann. In vielen der planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiete sind auch Einzelhandel oder selbständige Büros nicht ausgeschlossen, die somit das Bodenpreisniveau bestimmen und die Aktivierbarkeit für im engeren Sinne gewerbegebietstypische Nutzungen einschränken.

#### 4.3.3 Flächenangebot nach Standorttypen

Um einen Abgleich mit der in Kapitel 3.5 dargestellten Flächenbedarfsprognose zu ermöglichen, wurde die Erhebung im Hinblick auf die Aktivierbarkeit und zusätzlich auch auf die Eignung der in die Erhebung einbezogenen Flächen für die in der Prognose verwendeten Standorttypen ausgewertet. Dabei ergibt sich folgendes Bild (Abb. 4.3):

Abbildung 4.3: Gewerbe-Potenzialflächen, nach Standorttyp und Aktivierbarkeit



Quelle: Eigene Darstellung

- Zwar eignen sich gewerbliche Bauflächen im Umfang von 90 ha im Grundsatz für den Standorttyp „einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort“<sup>34</sup>, jedoch liegen durchweg mittlere (21 ha) bzw. hohe (69 ha) Aktivierungshemmnisse vor; hinzu kommen 18 ha auf Sonderbauflächen mit hohen Aktivierungshemmnissen.

<sup>34</sup> Aus der Erhebung zugeordnete Eigenschaften: gute Eignung für störintensive und für verkehrsintensive Betriebe, nicht für reine Büronutzung vorbehalten.

- Dem Standorttyp „höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark“<sup>35</sup> wurden gewerbliche Bauflächen im Umfang von 38 ha zugeordnet; davon weisen 15 ha geringe und weitere 12 ha mittlere Aktivierungshemmnisse auf; hinzu kommen potenzielle Gewerbestandorte in gemischten Bauflächen (14 ha, davon 9 ha mit mittleren und 5 ha mit hohen Aktivierungshemmnissen).
- Als „Flächen für produzierendes Handwerk“<sup>36</sup> sind Flächen der beiden o.g. Standorttypen geeignet, die nicht besonders störungsempfindlich, gut erreichbar und kleinteilig entwickelbar sind. Bei fast allen Bestandsflächen, die diese Kriterien erfüllen, stellen jedoch die Grundstückskosten ein hohes Aktivierungshemmnis dar. Auch von den für diesen Nachfragertyp wichtigen Potenzialen in bereits bestehenden Gebäuden, soweit sie in der Untersuchung erfasst wurden, ist aus Kosten- oder Lagegründen nur ein kleiner Teil für Betriebe des produzierenden Handwerks geeignet.
- Als Flächen mit Eignung für Nachfrager aus den Bereichen „Forschung, Entwicklung, Medien“<sup>37</sup> kommen insgesamt 36 ha in Frage, davon 9 ha mit geringen, 12 ha mit mittleren und 15 ha mit hohen Aktivierungshemmnissen für eine gewerbetypische (d.h. nicht reine Büro-) Nutzung. Neben den Standorten für die Branchenkompetenzfelder Life Sciences, Geoinformationswirtschaft und Medien wurden dabei auch 8 ha im Umfeld der Universität, der Fachhochschule und anderer wissenschaftlicher Einrichtungen erfasst. Hinzukommen 7 ha, die ausschließlich für büroähnliche Nutzungen in Frage kommen (in Abb. 4.3 nicht dargestellt).

Da viele der Erhebungsflächen grundsätzlich für unterschiedliche Nutzungsprofile geeignet sind, enthält die Aufstellung Doppelzählungen, d.h. die Summe der bestimmten Nachfragergruppen zugeordneten Flächen ist größer als das in Abb. 4.1 dargestellte Flächenangebot insgesamt. Die betreffenden Flächen sind insofern noch offen für den Einsatz von Steuerungsinstrumenten mit dem Ziel, erwarteten Flächenengpässen entgegenzuwirken (s. Kap. 7.3).

#### 4.3.4 Flächenangebot in den Branchenkompetenzfeldern

Flächenangebote mit besonderer Eignung für Nutzer in den Branchenkompetenzfeldern Life Sciences, Geoinformationswirtschaft und Medien wurden in der Analyse des Flächenangebots gesondert erfasst (darunter auch solche, die sich ausschließlich für Büros und büroähnliche Nutzungen aus diesen Bereichen eignen). Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

- Für Nutzungen im Zusammenhang mit dem Branchenkompetenzfeld Geoinformationswirtschaft wurden im 1 km-Umkreis, allerdings durchweg nicht in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Telegrafenberg, Flächen im Umfang von 2,3 ha mit relativ geringen, 5,9 ha mit mittleren und 6,4 ha mit hohen Aktivierungshemmnissen erfasst.
- Für Nutzungen im Zusammenhang mit dem Branchenkompetenzfeld Life Sciences wurden im Bereich Golm Flächen im Umfang von etwa 4,3 ha mit geringen, 1,8 ha mit mittleren und 9,3 ha mit hohen Aktivierungshemmnissen erfasst. Im Bereich des Standortes Hermannswerder gibt es keine Gewerbeflächenreserven.
- Für büroähnliche medienbezogene Nutzungen wurden innerhalb der Medienstadt Flächen in der Größenordnung von 1,9 ha mit geringen, von 4,1 ha mit mittleren und von 1,6 ha mit hohen Aktivierungshemmnissen erfasst, überwiegend für Nutzungen mit geringem Störungspotenzial. Für ei-

<sup>35</sup> Aus der Erhebung zugeordnete Eigenschaften: mindestens bedingte Eignung für störintensive, für umfeldsensible, für verkehrsintensive und für erreichbarkeitssensible Betriebe, nicht für reine Büronutzung vorbehalten.

<sup>36</sup> Aus der Erhebung zugeordnete Eigenschaften: mindestens bedingte Eignung für störintensive, für umfeldsensible, für verkehrsintensive und für erreichbarkeitssensible Betriebe, gute Eignung auch für Aufteilung in Flächen <1000 m<sup>2</sup>; nicht für reine Büronutzung vorbehalten.

<sup>37</sup> Aus der Erhebung zugeordnete Eigenschaften: mindestens bedingte Eignung für umfeldsensible, für erreichbarkeitssensible und für wissenschafts-/ medienorientierte Betriebe (< 1km Entfernung von größeren Universitäts- Fachhochschul-, Forschungs- oder größeren Medienstandorten).

nen Teil der potenziellen Nutzer kann auch auf verfügbare, jedoch etwas weiter entfernte Flächen südlich der Großbeerenstraße verwiesen werden.

- Für das Branchenkompetenzfeld „Automotive“ kommen Flächen sehr unterschiedlicher Ausprägung an verschiedenen Standorten in der Stadt in Frage; eine Bilanzierung geeigneter Flächen ist daher nicht möglich.

Da es sich bei den Potenzialflächen für die Branchenkompetenzfelder jeweils um eine relativ kleine Zahl von Flächen handelt, können „Fehleinschätzungen“ hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit für den jeweiligen Nutzungszweck die Ergebnisse erheblich beeinflussen.

#### 4.4 Gewerbeflächen im Potsdamer Umland

Flächennachfrager, die nicht in besonderem Maße auf eine Potsdamer „Adresse“ oder auf eine enge räumliche Verbindung mit dem Arbeitskräfte- und Kundenpotenzial der Stadt oder mit bestimmten Einrichtungen (Wissenschaft und Forschung, Medien) angewiesen sind, können auf Flächen im Potsdamer Umland ausweichen, wenn im Stadtgebiet selbst geeignete Flächen zu akzeptablen Preisen nicht verfügbar sind. Um diese Konkurrenzsituation besser einschätzen zu können, wurde die Gewerbeflächenerhebung für das Potsdamer Stadtgebiet ergänzt durch eine summarische Betrachtung der Gewerbeflächen im engeren Brandenburgischen Umland (Umkreis <20 km). Nach Angaben der Wirtschaftsförderungsabteilungen der Landkreise Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming sind in diesem Umkreis Flächen in folgenden Gewerbegebieten verfügbar (Tab. 4.1).

Tabelle 4.1: Gewerbeflächen im Potsdamer Umland mit freien Kapazitäten (Flächen in ha)

Gemeinde	Gewerbegebiet	Standorttyp*	Nettofläche	davon frei	Preis (€/m <sup>2</sup> )
Dallgow	Döberitzer Heide	Ge	5,8	3,9	45-70
Beelitz	Beelitz-Süd	Ge	30,0	14,0	25
Großbeeren	GVZ	Ge	150,0	28,5	
Groß Kreutz	Eichenhain	Ge	5,4	5,4	32-38
Kleinmachnow	Europarc Dreilinden	Gh	25,6	7,7	125-200
	Entwicklungsgebiet...	Ge	25,3	8,0	120-145
Ludwigsfelde	An der Autobahn	Ge	31,0	3,1	
	Brandenburg Park	Gh	169,0	84,5	
	Industriegebiet	Ge	206,0	65,2	
	Preußenpark	Ge/Gh	83,0	18,3	
Michendorf	An der Autobahn	Ge	10,0	5,0	
Nuthetal	Arthur-Scheunert-A.	Ge	67,3	26,9	50
Schwielowsee	Caputh	Ge	3,8	2,4	50
	Ferch	Ge	19,5	0,6	50
Seddiner See	Neuseddin	Ge	62,0	10,0	
Stahnsdorf	Green Park	Ge			
	Techno Park	Ge	37,0	19,7	80-90
	Buschwiesen	Ge	1,0	1,0	
Teltow	Techno Terrain	Gh	60,0	20,0	
	Ritterhufen	Ge	2,0	0,7	ab 95
	Teltomat	Ge	1,5	0,7	30
	Havelauen	Ge	26,1	11,7	45
Werder	Havelauen	Ge	26,1	11,7	45
Wustermark	GVZ	Ge	113,1	53,4	45-55
Zeestow	an der B5	Ge	34,3	9,3	35-45
<b>zusammen</b>				<b>399,8</b>	

\* Einstufung nach der der für Potsdam gewählten Kategorisierung: Ge=einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort, Gh= höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark

Quelle: Eigene Befragung der Kreiswirtschaftsförderungen

Die Tabelle zeigt, dass hier in erheblichem Umfang noch freie Gewerbeflächen vorhanden sind. Ein großer Teil dieser Flächen ist bereits erschlossen und ohne nennenswerte Aktivierungshemmnisse unmittelbar auf dem Markt verfügbar. Die Bodenpreise liegen überwiegend deutlich unter dem Potsdamer Niveau. In einigen Teilbereichen ist eine Profilierung dieser Gewerbegebiete er-

kennbar, die sich mit den Potsdamer Branchenkompetenzfeldern überschneidet bzw. diese auch ergänzt (z.B. Medien in Teltow, Automotive Industries in Ludwigsfelde).

Das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe kann diese im Hinblick auf Kosten und Verfügbarkeit für Flächen nachfragende Betriebe attraktiven Angebote nicht ignorieren. Insbesondere im Hinblick auf Flächen für einfache gewerbegebietstypische Nutzungen ist fraglich, ob den in der Vergangenheit teilweise hoch subventionierten Umlandangeboten in Potsdam Angebote zu vergleichbaren Konditionen entgegengesetzt werden können. Andererseits wurde in verschiedenen Interviews auch deutlich, dass die aufgeführten Umlandflächen für viele Betriebe nicht in Frage kommen oder allenfalls „zweite Wahl“ sind, da sie

- für Kunden und/oder Beschäftigte aus dem Potsdamer Stadtgebiet, aber auch aus Teilen des Umlandes und aus dem Berliner Raum schlechter erreichbar sind,
- nicht das Prestige und die Qualität des Betriebs- und Wohnumfeldes einer Potsdamer Adresse bieten,
- nicht die insbesondere in den Branchenkompetenzfeldern wichtigen engen Fühlungsvorteile mit Potsdamer Einrichtungen ermöglichen.

Nicht zuletzt können manche Flächennachfrager, z.B. aus dem Medienbereich, auf das umfangreiche Berliner Flächenangebot - insbesondere auch auf günstigen Mietflächen in bestehenden Gebäuden und in etablierten urbanen Strukturen - ausweichen.

#### Ganz kurz

Als Grundlage für den Abgleich von Flächenbedarf und Flächenangebot wurde eine Erhebung der Gewerbe-Potenzialflächen im Potsdamer Stadtgebiet durchgeführt. In die Erhebung wurden alle nicht belegten, im Flächennutzungsplan oder in Bebauungsplänen vorgesehenen gewerblichen Bauflächen sowie gemischte und Sonderbauflächen einbezogen, die für Gewerbeflächen nachfragende Betriebe geeignet sind. Erhoben wurden die Lage und Größe der Flächen, ihr planungsrechtlicher Status, ihre Eignung für unterschiedliche Nutzeranforderungen sowie mögliche Hemmnisse, die einer Aktivierung für gewerbliche Nutzungen entgegenstehen.

Die Erhebung erfasst Flächen im Umfang von 273 ha (181 ha in gewerblichen, 44 ha in gemischten und 48 ha in Sonderbauflächen). Davon sind jedoch nur 38 ha (33 ha in gewerblichen Bauflächen) mit relativ geringem Aufwand für eine Gewerbenutzung aktivierbar. Bei weiteren 96 ha (74 ha in gewerblichen Bauflächen) wurden mittlere Aktivierungshemmnisse festgestellt, etwa die Hälfte der Flächen ist sowohl für einfache als auch für höherwertige Gewerbenutzungen schwer oder gar nicht aktivierbar. Probleme der Aktivierbarkeit gibt es in allen Standorttypen, besonders betroffen sind Flächen des Typs „einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort“ sowie potenzielle Flächen für produzierendes Handwerk. Die wesentlichen Hemmnisse liegen im Bereich der Grundstückspreise bzw. der Preiserwartungen, u.a. bedingt durch die verbreitete Hoffnung der Eigentümer, eine renditestärkere Nutzung als Gewerbe durchsetzen zu können. Flächenaufbereitungskosten und fehlendes Planungsrecht sind in einzelnen Fällen ebenfalls entscheidend.

Flächennachfrager, die nicht unbedingt auf einen Potsdamer Standort angewiesen sind, können auf Flächen im Umland der Stadt ausweichen, wo in erheblichem Umfang noch freie Gewerbeflächen vorhanden sind. Ein großer Teil dieser Flächen ist bereits erschlossen und ohne nennenswerte Aktivierungshemmnisse unmittelbar auf dem Markt verfügbar. Die Bodenpreise liegen überwiegend deutlich unter dem Potsdamer Niveau. Insbesondere im Hinblick auf Flächen für einfache gewerbegebietstypische Nutzungen ist fraglich, ob den Umlandangeboten in Potsdam Angebote zu vergleichbaren Konditionen entgegengesetzt werden können.

Erfahrungen zeigen jedoch, dass die Umlandflächen für viele Unternehmen nicht in Frage kommen, da sie für Kunden und Beschäftigte schlechter erreichbar sind, ihnen die Qualität des Umfeldes oder wichtige Führungsvorteile zu Einrichtungen in Potsdam fehlen, die vor allem im Bereich der Branchenkompetenzfelder entscheidend sind.

## 5. Ergebnisse der Analyse

In den vorangegangenen Kapiteln wurde sowohl die Nachfrage nach Gewerbeflächen durch unterschiedliche Wirtschaftsgruppen und für unterschiedliche Standorttypen als auch das Flächenangebot in Potsdam im Hinblick auf seine entsprechende Eignung und Aktivierbarkeit analysiert. Die folgende Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfragesituation sowie die darauf aufbauende Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Gewerbestandortes Potsdam (SWOT-Analyse) bilden die Grundlage für die strategischen Leitlinien und Handlungsoptionen des Stadtentwicklungskonzepts.

### 5.1 Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

Mit den in der Gewerbeflächenerhebung erfassten mehr als 260 ha gewerblicher, gemischter und Sonderbauflächen kann der prognostizierte Flächenbedarf rein quantitativ betrachtet bis zum Jahr 2020 abgedeckt werden. Jedoch ist nur ein kleiner Teil dieses Flächenangebotes (14 Prozent) für eine gewerbliche Nutzung kurzfristig am Markt verfügbar. Grund dafür sind verschiedenste Aktivierungshemmnisse, z.B. eine mangelnde Verkaufsbereitschaft oder für gewerbliche Nutzer unangemessene hohe Preiserwartungen der Eigentümer.

Bei rein quantitativer Betrachtung würde jedoch selbst der Umfang der mit geringem Aufwand für Gewerbe aktivierbaren Flächen von 38 ha (siehe Abb. 4.1, S. 64) für den nach der Prognose (s. Kap. 3.5.2) bis 2020 benötigten Zusatzbedarf an gewerblich nutzbaren Bauflächen (39 ha) knapp ausreichen. Allerdings greift eine solche summarische Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage zu kurz. Denn nicht alle verfügbaren Flächen bzw. Bestandsimmobilien genügen den Anforderungen der Flächen nachfragenden Unternehmen oder befinden sich an den für sie jeweils „richtigen“ Standorten. Vielmehr konzentriert sich die prognostizierte Nachfrage auf höherwertige Gewerbeflächen, die gute Umfeldqualitäten bieten, auch für technisch gut ausgestattete Büro- und Laborflächen geeignet sind und eine gute infrastrukturelle Anbindung aufweisen, sowie auf bestimmte bereits etablierte Standorte, wo die zusätzliche Bereitstellung von Grundstücken und Immobilien oftmals flächenbedingten Begrenzungen unterliegt. Auch die Integration der Standorte in urbane Strukturen spielt eine zunehmende Rolle. Der entsprechende Bedarf kann nicht ohne weiteres durch einfacher aktivierbare Flächen in anderen Stadtbereichen abgedeckt werden. Und nicht zuletzt wird es erforderlich sein, für den „Ausfall“ von Flächen, z.B. durch Umnutzungen oder mangelnde Verkaufsbereitschaft, und für unvorhersehbare Entwicklungen eine Flexibilitätsreserve zu berücksichtigen.

Aus diesen Gründen ist für bestimmte Nutzergruppen bzw. Standorttypen auch bei rechnerisch insgesamt ausreichendem Flächenangebot mit Knappheitsproblemen zu rechnen. Andererseits werden nicht alle potenziell verfügbaren Flächen auf eine entsprechende Nachfrage treffen. Die folgende Gegenüberstellung von Flächenangebot und -nachfrage differenziert deshalb nach der jeweiligen Eignung der Potenzialflächen für unterschiedliche Wirtschaftsgruppen und nachgefragte Standorttypen. Dieser Analyseschritt stellt zunächst die Ist-Situation dar, d.h. noch ohne Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verbesserung der Passgenauigkeit von Angebot und Nachfrage, die in Kap. 7 vorgeschlagen werden.

### 5.2 Passgenauigkeit von Nachfrage und Angebot nach Wirtschaftsgruppen

#### 5.2.1 Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe

Aufgrund des Beschäftigtenrückgangs von 1999 bis 2008 und der erwarteten zukünftigen Entwicklung dieses Wirtschaftsbereichs ist mit einem zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen für störintensive Nutzungen mit geringen Umfelforderungen durch Neuansiedlungen in Potsdam nicht

zu rechnen. Vor allem von flächenintensiven Neuansiedlungen ist aufgrund der im Vergleich zum Umland geringen Konkurrenzfähigkeit möglicher Flächenangebote in Potsdam nicht auszugehen. Jedoch werden aufgrund von Verlagerungen innerhalb des Stadtgebietes (bedingt durch Standortunzulänglichkeiten oder vereinzelte Kapazitätserweiterungen) bis 2020 voraussichtlich zusätzliche Flächen in der Größenordnung von 2,5 ha benötigt (siehe Tab. 3.8, S. 53). Andererseits werden durch Fortzüge und Betriebsaufgaben bzw. -schrumpfungen 1,8 ha frei und für eine gewerbliche Nachnutzung verfügbar (siehe Tab. 3.10, S. 54).

Insgesamt sind genügend Flächen für den vergleichsweise geringen Bedarf dieser Nachfragergruppe vorhanden (u.a. im Industriegebiet Süd und im Bereich Friedrichspark), zumal sich in der Gesamtbetrachtung der Bedarf an Flächen des Typs „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ (bevorzugter Flächentypus für diese Wirtschaftsgruppe) durch Schrumpfungsprozesse in der Bauwirtschaft und der Logistikbranche sogar um 6,1 ha verringert (siehe Tab. 3.12, S. 56). Zurzeit sind im Potsdamer Stadtgebiet jedoch keine Gewerbeflächen mit geringen Aktivierungshemmnissen und expliziter Eignung für einfaches verarbeitendes Gewerbe vorhanden, so dass selbst kleinere Erweiterungs-, Verlagerungs- und Neuansiedlungsvorhaben (die durch die Prognose natürlich nicht ausgeschlossen sind), nicht bedient werden können. Für einen Teil der Flächen nachfragenden Unternehmen werden die mit einigem Aufwand aktivierbaren bzw. zukünftig frei werdenden Flächen zudem nicht den sich wandelnden Standortanforderungen (verkehrliche Anbindung, geringe Immissionschutzrechtliche Auflagen) entsprechen. Daher besteht auch bei den Flächen für diese Nachfragergruppe Handlungsbedarf.

#### 5.2.2 Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe

Bis zum Jahr 2020 werden etwa 1,1 ha von Unternehmen mit relativ geringem Störpotenzial und höheren Umfeldanforderungen neu beansprucht, vor allem durch Standortverlagerungen innerhalb des Stadtgebietes und an spezifische Standorte gebundene Betriebserweiterungen (siehe Tab. 3.8, S. 53); dieser Zahl stehen etwa 0,6 ha in diesem Zeitraum voraussichtlich durch Verlagerung bzw. Schrumpfung frei werdende Flächen gegenüber, die für eine gewerbliche Nachnutzung zur Verfügung stehen (siehe Tab. 3.10, S. 54).

Der Flächenbedarf dieser Nachfragergruppe ist damit relativ gering. Er richtet sich jedoch überwiegend auf Flächen, die auch für andere gewerbliche Bauflächen beanspruchende Nutzungen (nicht zentrenrelevanter Handel, wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen), z. T. sogar für Wohnen geeignet sind. Daher besteht die Gefahr, dass bei einem relativ knappen Angebot an einfach aktivierbaren Flächen der Bedarf des höherwertigen verarbeitenden Gewerbes in der Konkurrenz mit „zahlungskräftigeren“ Nutzungen nicht ausreichend bedient wird (s. auch Abschn. 4.3.2). Problematisch kann weiterhin die standortgebundene Erweiterung oder Neuansiedlung an Standorten werden, die nicht oder nur in engen Grenzen oder mit erheblichem Aktivierungsaufwand erweiterbar sind. Schließlich kann auch die – unvorhersehbare und daher in der Prognose nicht berücksichtigte – Chance der Neuansiedlung von einzelnen größeren Betrieben nur dann wahrgenommen werden, wenn über die Prognoseannahme hinaus eine „Flexibilitätsreserve“ an geeigneten Flächen vorgehalten wird.

#### 5.2.3 Baugewerbe und Logistik und Lagerhaltung

In den Wirtschaftsgruppen Baugewerbe und Logistik und Lagerhaltung wird der durch Wachstum generierte Flächenbedarf von 6,7 ha (siehe Tab. 3.8, S. 53) durch zu erwartende Flächenfreisetzungen, die wiedergenutzt werden können (14,4 ha) (siehe Tab. 3.10, S. 54), mehr als ausgeglichen; dennoch können Standortverlagerungen und nicht vorhersehbare Einzelentwicklungen auch hier einen begrenzten Flächenbedarf nach sich ziehen. Insgesamt wird der Bedarf an Flächen vom Typ „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“, die durch diesen Sektor überwiegend nachgefragt

werden, deutlich zurückgehen (s.o.). Da jedoch im Potsdamer Stadtgebiet keine für diese Nachfragergruppe geeigneten Gewerbeflächen mit geringen Aktivierungshemmnissen verfügbar sind, können zurzeit selbst kleinere Erweiterungs-, Verlagerungs- und Neuansiedlungsvorhaben, soweit sie nicht auf freiwerdende Grundstücke zugreifen können, nicht bedient werden.

Lager- und Abstellflächen für das Baugewerbe können i.d.R. kostengünstiger im Umland von Potsdam angeboten werden; durch die Schrumpfung des Baugewerbes wurden dort bereits Flächen frei gesetzt, die entsprechend nachgenutzt werden können.

#### 5.2.4 Nicht zentrenrelevanter Handel

Für gewerbliche Nutzungen geeignete Grundstücke wurden in den letzten Jahren vielfach durch Unternehmen aus dem Bereich des großflächigen Handels erworben, die damit auch das Bodenpreisniveau, insbesondere in gut erschlossenen höherwertigen Lagen, bestimmt haben. Zwar schließt das Zentrenkonzept der Stadt den zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel außerhalb der festgelegten Zentren aus, jedoch ist weiterhin mit einer Nachfrage nach größeren Flächen für nicht zentrengerechten Handel (z.B. Kfz, Baustoffe, Großhandel) zu rechnen.

Der prognostizierte Flächenbedarf dieses Sektors (im Saldo 9,0 ha) (siehe Tab. 3.8 u. 3.10, S. 53 u. 54) richtet sich überwiegend auf Flächen, die auch für höherwertiges verarbeitendes Gewerbe sowie durch einen Teil der wirtschaftsnahen und sonstigen Dienstleistungen nachgefragt werden; nach bisherigen Erfahrungen setzt sich der Handel aufgrund seiner geringeren Bodenpreispemflichkeit in der Nutzungskonkurrenz i.d.R. durch, so dass sich die Flächenknappheit eher auf die anderen genannten Sektoren auswirken wird (s. auch Abschn. 5.3.2).

#### 5.2.5 Forschung, Entwicklung, Medien

Durch Unternehmen und Institutionen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung / Medien wird nach der Bedarfsprognose ein Flächenbedarf von im Saldo 15,0 ha generiert (siehe Tab. 3.8 u. 3.10, S. 53 u. 54), der sich jeweils zur Hälfte speziell auf Wissenschafts-, Technologie bzw. Medienstandorte und allgemein auf höherwertige Gewerbegebiete richtet.

Spezifische Standortanforderungen führen besonders in dieser Gruppe zu einem „Mismatch“ von Angebot und Nachfrage: an den „richtigen“ Standorten können bereits heute Flächen mit den „richtigen“ Qualitäten bzw. Eigenschaften (Nähe zu vorhandenen Forschungs- bzw. Medienstandorten, Preis, technische Ausstattung) nur unzureichend angeboten werden. Die oft sehr speziellen Anforderungen in den Bereichen Forschung, Entwicklung und Medien richten sich häufig nicht unmittelbar auf Freiflächen zur Bebauung, sondern auf geeignete Räumlichkeiten zur Miete, die nicht ausreichend in geeigneter Qualität zur Verfügung stehen. So gibt es beispielsweise im Umfeld des Wissenschaftsparks Albert-Einstein (Telegrafenberg) und in der Medienstadt noch begrenzte Flächenreserven, die jedoch teilweise von den potenziellen Nutzern als zu weit entfernt oder zu teuer wahrgenommen werden, teilweise auch noch erheblicher Aktivierungsanstrengungen bedürfen (s. Kap. 5.3.4).

Soweit sich der prognostizierte Flächenbedarf dieses Sektors auf Flächen richtet, die auch durch höherwertiges verarbeitendes Gewerbe sowie durch Handelsbetriebe und durch einen Teil der wirtschaftsnahen und sonstigen Dienstleistungen nachgefragt werden, steht auch der Forschungs- und Entwicklungssektor in der bereits dargestellten Nutzungskonkurrenz um ein relativ knappes Flächenangebot.

## 5.2.6 Wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen

Ein Großteil des erwarteten Beschäftigungswachstums wird von der Entwicklung der wirtschaftsnahen Dienstleistungen ausgehen. Obwohl sich der dadurch generierte Flächenbedarf nur zu einem kleinen Teil auf Gewerbeflächen im engeren Sinne richtet (Prognoseannahme: 20 Prozent), ergibt sich im Saldo von Neuinanspruchnahmen und Flächenaufgaben ein Zusatzbedarf von etwa 24 ha. Die resultierende Flächen- bzw. Immobiliennachfrage wird sich vor allem auf höherwertige Gewerbeflächen, zu einem kleinen Teil (Annahme: 10 Prozent) auch auf Wissenschafts- und Technologiestandorte konzentrieren und damit in Konkurrenz zu den anderen Nutzergruppen treten, die das relativ knappe Flächenangebot in diesen Bereichen nachfragen.

Sonstige Dienstleistungen werden nur zu einem geringen Prozentsatz in Gewerbegebieten erbracht (Annahme: 10 Prozent). Aufgrund von Wachstums- und Verlagerungsprozessen in dieser Wirtschaftsgruppe wird dennoch ein Zusatzbedarf von etwa 7,0 ha gewerblicher Baufläche erwartet. Davon können etwa 2,8 ha durch Wiedernutzung aufgegebenen Flächen abgedeckt werden (nicht alle Wirtschaftszweige dieser Gruppe werden sich positiv entwickeln). Auch für diesen Dienstleistungsbereich (soweit er GE-Flächen beansprucht) sind die höherwertigen Gewerbegebiete der weitaus wichtigste Standort; die Flächenkonkurrenz in dieser Standortkategorie wird dadurch weiter verschärft.

In einzelnen Segmenten zeichnen sich nach Aussagen der interviewten Experten bereits Angebotsengpässe ab, vor allem bei großflächigen Büroeinheiten mit über 500m<sup>2</sup> Mietfläche. Grundstücke für den Neubau von Büroflächen sind zwar vorhanden, entsprechende Projektentwicklungen zzt. jedoch kaum finanzierbar.

## 5.3 Passgenauigkeit von Nachfrage und Angebot nach Standorttypen

### 5.3.1 Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort

Ein Zusatzbedarf an gewerblich nutzbaren Flächen der Kategorie „einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort“ ist innerhalb des Prognosezeitraums nicht zu erwarten. Vielmehr werden vorhandene Flächen dieses Typs im Umfang von etwa 6 ha mittelfristig voraussichtlich nicht mehr benötigt (siehe Tab. 3.12, S. 56). Dennoch ist weiterhin mit Anfragen auch nach Flächen in einfachen Gewerbegebieten zu rechnen, für die in der Bestandsaufnahme zwar umfangreiche Flächenreserven identifiziert werden konnten (90 ha), jedoch zurzeit kein kurzfristig aktivierbares Angebot vorhanden ist. Aufgrund des relativ kostengünstigen und unmittelbar verfügbaren Flächenangebots im Potsdamer Umland ist davon auszugehen, dass Unternehmen, bei denen die betrieblichen Rahmenbedingungen dies gestatten, eher aus dem Stadtgebiet abwandern als auf ebenfalls knappe und erheblich teurere Flächenangebote in höherwertigen Gewerbegebieten auszuweichen.

### 5.3.2 Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark

Der Zusatzbedarf an Flächen des Standorttyps „höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark“ wird mit 35,4 ha prognostiziert (siehe Tab. 3.12, S. 56). Davon werden fast zwei Drittel für wirtschaftsnahen und sonstige Dienstleistungen, jeweils etwa ein Sechstel für Forschung, Entwicklung und Medien<sup>38</sup> sowie für Handelsbetriebe und ein geringer Rest für das emissionsarme verarbeitende Gewerbe benötigt. Diesem Bedarf steht ein geeignetes Angebot an gewerblichen Bauflächen von 38 ha gegenüber, von dem jedoch nur 15 ha geringe und weitere 12 ha mittlere Aktivierungshemmnisse aufweisen; hinzu kommen potenzielle Gewerbestandorte in gemischten Bauflächen (14 ha, davon 9 ha mit mittleren und 5 ha mit hohen Aktivierungshemmnissen). Bei diesem besonders hinsichtlich seiner Aktivierbarkeit sehr knappen Flächenangebot ist zu befürchten, dass

---

<sup>38</sup> Diese Zahl bezieht sich auf die Nachfrage nach höherwertigen Gewerbegebieten allgemein; hinzu kommt die Nachfrage nach Flächen in speziellen Forschungs- bzw. Medienstandorten, auf die in Abschn. 6.3.4 näher eingegangen wird.

weniger zahlungsfähige Nutzungen, insbesondere das verarbeitende Gewerbe und einfache gewerbliche Dienstleistungen in der Nutzungskonkurrenz unterliegen. Maßnahmen zur zeitgerechten Aktivierung zusätzlicher Flächen in diesem Nachfragesektor sind daher dringend geboten (s. Kap. 7.3)

### 5.3.3 Standorte mit besonderer Eignung für das produzierende Handwerk

Für Flächen des Standorttyps „produzierendes Handwerk“ ergibt sich aus der Prognose lediglich ein kleiner Flächenneubedarf. Die Experteninterviews und die Erfahrungen der Wirtschaftsförderung weisen jedoch darauf hin, dass in diesem Sektor besondere Schwierigkeiten bestehen, den quantitativ eher geringen Flächenbedarf (im Saldo 0,4 ha, aus verschiedenen Wirtschaftsgruppen) zu decken. Das Angebot an nicht besonders störungsempfindlichen, für Kunden gut erreichbaren und kleinteilig entwickelbaren Flächen, die für das produzierende Handwerk grundsätzlich in Frage kommen, ist sehr begrenzt und für diesen Nutzungszweck zu tragbaren Kosten schwer aktivierbar. Überdies richtet sich ein erheblicher Teil der Nachfrage aus diesem Sektor auf kostengünstige Mietflächen in Bestandsgebäuden, die nur in geringem Umfang angeboten werden.

### 5.3.4 Standorte mit besonderer Eignung für Forschung, Entwicklung, Medien

Einem prognostizierten Bedarf von 9,6 ha für Flächen in Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorten (siehe Tab. 3.12, S 56) steht ein Flächenpotenzial von insgesamt 36 ha gegenüber, davon 9 ha mit geringen und 12 ha mit mittleren Aktivierungshemmnissen für gewerbetypische Nutzungen; hinzu kommen 7 ha ausschließlich für büroähnliche Nutzungen. Wegen der sehr spezifischen Anforderungen der Nutzer, die solche Standorte nachfragen, ist eine solche überschlägige Betrachtung jedoch wenig aussagefähig, vielmehr ist nach den verschiedenen Nachfragergruppen, insbesondere aus den Branchenkompetenzfeldern Geoinformationswirtschaft, Life Sciences und Medien zu differenzieren. Da die Flächenbedarfsprognose eine solche Aufschlüsselung der Nachfrage nicht unterstützt, werden dafür die Experteninterviews und andere Quellen, insbesondere die Untersuchungen von PM&Partner (2009a, 2009b) zu den Branchenkompetenzfeldern Life Sciences und Medien herangezogen. Danach sind an zukünftig besonders stark nachgefragten Standorten (Telegrafenberg, Golm, Hermannswerder, Medienstadt) Flächendefizite bereits heute spürbar oder zeichnen sich in naher Zukunft ab.

#### 5.3.4.1 Geoinformationswirtschaft

Im Wissenschaftspark Albert Einstein besteht seitens der ansässigen Einrichtungen ein kurzfristiger zusätzlicher Raumbedarf von mindestens 7 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche; mittelfristig wird ein weiterer Bedarf erwartet. Darüber hinaus werden Standorte mit engen Fühlungsvorteilen durch ausgegründete Unternehmen nachgefragt. Nach Aussage der befragten Experten würden sich weitere Firmen gern in der Nähe ansiedeln. Die Nachfrage konzentriert sich auf den Telegrafenberg und sein unmittelbares Umfeld, wo die Flächenreserven jedoch weitgehend ausgeschöpft sind. Im Umfeld gibt es Entwicklungspotenziale im Bereich Speicherstadt/ Brauhausberg und auf der Telekom-Fläche an der Michendorfer Chaussee, die die Nachfrage rechnerisch abdecken können. Die Flächen stehen jedoch überwiegend erst längerfristig zur Verfügung und bedürfen einer qualitativen Aufwertung (s. Kap. 7.3.7.7), um den spezifischen Anforderungen des Branchenkompetenzfeldes zu entsprechen; gegenwärtig bestehen erhebliche Flächenengpässe.

#### 5.3.4.2 Life Sciences

Im Gutachten von PM & Partner (2009a) wird für die kommenden fünf Jahre eine Flächennachfrage durch Life Sciences Unternehmen von 5 000 bis 7 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche bei Mietflächen und 1,5 bis 2,5 ha bei Grundstücksflächen erwartet. Für den Zeithorizont des Stadtentwicklungs-

konzepts Gewerbe (10 Jahre) wäre dieser Ansatz etwa zu verdoppeln. In diesen Zahlen ist die nicht prognostizierbare Nachfrage durch größere Einzelansiedlungen noch nicht enthalten, für die jedoch eine „Flexibilitätsreserve“ einkalkuliert werden sollte. Da Nachfrager aus diesem Branchenkompetenzfeld stark auf Führungsvorteile angewiesen sind und Erweiterungsflächen auf Hermannswerder nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen, wird sich diese Nachfrage tendenziell auf den Standort Golm konzentrieren. Die Bestandsanalyse weist hier Potenzialflächen im Umfang von insgesamt 15,4 ha aus, davon 4,3 ha mit geringen und 1,8 ha mit mittleren Aktivierungshemmnissen. Das Flächenpotenzial kann die Nachfrage damit rechnerisch abdecken, jedoch bedarf es zur Aktivierung und Aufbereitung der Flächenpotenziale für die spezifischen Anforderungen des Branchenkompetenzfeldes besonderer Maßnahmen (s. Kap. 7.3.3.2).

#### 5.3.4.3 Medienwirtschaft

Im Gutachten von PM & Partner (2009b) wird für die kommenden fünf Jahre eine Flächennachfrage durch Unternehmen der Medienwirtschaft von 9 000 bis 13 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, bezogen auf den Kernbereich der Medienstadt (60 Prozent der Nachfrage), überwiegend in Mietflächen, erwartet (ohne nicht prognostizierbare Großprojekte). Für den Zeithorizont des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe (10 Jahre) wäre dieser Ansatz etwa zu verdoppeln. Die Flächennachfrage produktionsorientierter filmtechnischer Dienstleister kann grundsätzlich auch im näheren Umfeld der Medienstadt abgedeckt werden. Die Bestandsanalyse weist in der Medienstadt Potenzialflächen im Umfang von insgesamt 7,6 ha aus, davon 1,9 ha mit geringen und 4,1 ha mit mittleren Aktivierungshemmnissen. Die nachgefragten Geschossflächen können in dieser Flächenkulisse problemlos errichtet werden, wenn sich dafür ein Investor findet, und es verbliebe noch eine ausreichende Flexibilitätsreserve. Nach Aussage der Gutachter weist jedoch nur ein kleiner Teil der kurzfristig verfügbaren Flächen in qualitativer Hinsicht eine hohe Standorteignung für kleine und mittlere Unternehmen aus dem Medienbereich auf, die nachfrageseitig den Schwerpunkt bilden. „Vor diesem Hintergrund sind – unter Berücksichtigung qualitativer Kriterien sowie der Eigentumsverhältnisse, der derzeitigen (Zwischen-) Nutzungen und damit verbundenen Restriktionen zumindest temporäre Engpässe beim Flächenangebot im Kernbereich der Medienstadt nicht auszuschließen“. Angebotslücken sind insbesondere bei Mietflächen festzustellen. Hier besteht die Gefahr der Abwanderung von Unternehmen.

#### Ganz kurz:

Das emissionsintensive verarbeitende Gewerbe sowie die Wirtschaftsgruppen Baugewerbe und Logistik und Lagerhaltung fragen überwiegend Flächen der Kategorie „einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort“ nach. Die erwartete Nachfrage nach solchen Flächen ist gering, zumal in diesen Bereichen auch mit Flächenfreisetzungen zu rechnen ist. Ein ausreichendes Flächenangebot ist im Grundsatz vorhanden, darunter sind jedoch keine Flächen mit geringen Aktivierungshemmnissen, so dass selbst kleinere Erweiterungs-, Verlagerungs- und Neuansiedlungsvorhaben nicht bedient werden können.

Der Zusatzbedarf an Flächen des Standorttyps „höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark“ wird mit 35,4 ha prognostiziert. Davon werden fast zwei Drittel für wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen, jeweils etwa ein Sechstel für Forschung, Entwicklung und Medien sowie für Handelsbetriebe und ein geringer Rest für das emissionsarme verarbeitende Gewerbe benötigt. Diesem Bedarf steht ein geeignetes Angebot an gewerblichen Bauflächen von 38 ha gegenüber (davon 15 ha mit geringen und 12 ha mit mittleren Aktivierungshemmnissen); hinzu kommen potenzielle Gewerbebestände in gemischten Bauflächen (14 ha, davon 9 ha mit mittleren und 5 ha mit hohen Aktivierungshemmnissen). Bei diesem sehr knappen Flächenangebot ist zu befürchten, dass weniger zahlungsfähige Gewerbebetriebe in der Nutzungskonkurrenz unterliegen. Maßnah-

men zur zeitgerechten Aktivierung zusätzlicher Flächen in diesem Nachfragesektor sind daher dringend geboten.

Für den Bereich Forschung und Entwicklung/ Medien wird ein zusätzlicher Flächenbedarf von 9,6 ha prognostiziert, der sich je zur Hälfte auf höherwertige Gewerbegebiete und auf spezielle Wissenschafts- bzw. Medienstandorte richtet. Wegen der sehr spezifischen Anforderungen ist eine summarische Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage hier nicht sinnvoll. An den Standorten Golm, Telegrafenberg und Medienstadt sind Flächendefizite bereits heute spürbar oder zeichnen sich in naher Zukunft ab. Angebotslücken bestehen insbesondere bei Mietflächen für junge Unternehmen. Die begrenzten Flächenreserven werden teilweise als zu weit entfernt oder zu teuer wahrgenommen, teilweise bedürfen sie noch erheblicher Aktivierungsanstrengungen. Anfragen richten sich häufig auf Mietflächen, die nicht in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

Der Nachfragertyp „produzierendes Handwerk“ konnte in der Prognose nicht gesondert ausgewiesen werden. Die Experteninterviews und die Erfahrungen der Wirtschaftsförderung weisen jedoch darauf hin, dass in diesem Sektor besondere Schwierigkeiten bestehen, den quantitativ eher geringen Flächenbedarf zu decken. Das Angebot an nicht besonders störungsempfindlichen, für Kunden gut erreichbaren und kleinteilig entwickelbaren Flächen, die für das produzierende Handwerk grundsätzlich in Frage kommen, ist sehr begrenzt und für diesen Nutzungszweck zu tragbaren Kosten schwer aktivierbar. Ein erheblicher Teil der Nachfrage richtet sich auf kostengünstige Mietflächen, die nur in geringem Umfang angeboten werden.

#### 5.4 Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

Die wesentlichen Ergebnisse der Sekundär- und Primäranalyse (Kapitel 3) werden in diesem Abschnitt in einer Stärken-Schwächen/Chancen-Risiken-Analyse (SWOT-Analyse) zusammengeführt und verdichtet. Mit der Darstellung der gewerbeflächenbezogenen Stärken und Schwächen wird die Ist-Situation beschrieben, perspektivisch werden Chancen und Risiken benannt, die sich aus der Potsdamer Situation und den sich verändernden externen Rahmenbedingungen ergeben.

In der SWOT-Analyse werden sowohl übergreifende, generalisierende Feststellungen getätigt wie auch differenzierte Aussagen z.B. bzgl. wesentlicher Zielgruppen der Gewerbeflächenpolitik oder wichtiger Typen von Gewerbestandorten getroffen.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der SWOT-Analyse einzeln und in ihren Querbezügen auch als Grundlage für die Identifikation von Elementen möglicher Eingriffsszenarien (Kapitel 6) sowie zur Ableitung von strategischen Leitlinien sowie des Handlungs- und Maßnahmenkonzepts genutzt (Kapitel 8). Leitfragen einer solchen vernetzten SWOT-Analyse sind:<sup>39</sup>

- Welche wechselseitigen Verknüpfungen bestehen zwischen den Stärken und Schwächen?
- Welche Verbindungen bestehen zwischen der Gegenwart (Stärken/Schwächen) und der Zukunft (Chancen/Risiken)?

---

<sup>39</sup> Zum Vorgehen vgl. z.B. ÖAR-Regionalberatung GmbH (2002): Systemische Instrumente für die Regionalentwicklung. Endbericht. Gutachten im Auftrag des Bundeskanzleramts, Graz.

Tabelle 5.1: Stärken und Schwächen der Gewerbeflächenentwicklung in Potsdam

Stärken	Schwächen
<p><i>(Gewerbeimmobilien-)Standort allgemein</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute wirtschaftsstrukturelle Ausgangslage</li> <li>• Hervorragendes Image Potsdams als Wissenschafts- und Dienstleistungs- und Wohnstandort</li> <li>• Gute Förderkulisse (Regionaler Wachstumskern, Ziel 2-Region)</li> <li>• Umfangreiches Gewerbeflächenpotenzial in Bestandsflächen</li> <li>• Urbane und integrierte Gewerbestandorte für hochwertige gewerbliche Nutzungen, teilweise mit herausragenden weichen Standortfaktoren (historische Bausubstanz, Wasserlagen)</li> <li>• Ansätze einer Profilierung von Gewerbestandorten</li> </ul> <p><i>Wissenschaft, Technologie, forschungsnahe Betriebe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Starke Forschungs- und (teilweise) starke Unternehmensbasis in den Branchenkompetenzfeldern</li> <li>• Etablierte Standorte mit klarem Kompetenzprofil (Medienstadt, Wissenschaftspark Golm, Telegrafenberg) und Führungsvorteilen</li> <li>• Differenziertes Angebot von Technologie- und Gründerzentren</li> </ul> <p><i>Verarbeitendes Gewerbe, Handwerk</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Handwerk als wichtiger Bestandteil der lokalen Ökonomie</li> <li>• Einzelne Unternehmen des emissionsarmen verarbeitenden Gewerbes mit „Wegweiser-Charakter“ (Katjes, Erhard Automotive) und mögliche technologieorientierte Ansiedlungen (Glucometrix)</li> </ul>	<p><i>(Gewerbeimmobilien-)Standort allgemein</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohes Bodenpreisniveau als Aktivierungshemmnis insbesondere für preissensible Nutzergruppen (z.B. Handwerk, Teile des verarbeitenden Gewerbes, Gründer)</li> <li>• Kaum Gewerbeflächen in direktem städtischen Besitz (keine aktive Liegenschaftspolitik der Stadt möglich)</li> <li>• Gewerbeflächenpotenziale vor allem im privaten Bestand: vielfältige weitere Aktivierungshemmnisse (neben hohem Bodepreisniveau)</li> <li>• Teilsegmente eines „modernen“ Gewerbeflächenangebots nicht vorhanden bzw. nicht entwickelbar (z.B. Logistikpark) (aber: im Umland in ausreichendem Maße vorhanden)</li> <li>• Teilweise problematische innerstädtische Verkehrssituation (Nadelöhre Havelbrücken)</li> <li>• Schlechte überregionale Bahnanbindung</li> </ul> <p><i>Wissenschaft, Technologie, forschungsnahe Betriebe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Akute bzw. mittelfristige Engpässe bei wissenschaftsnahen Gewerbestandorten (Grundstücke und Mietangebote) für wissenschaftliche Einrichtungen, Gründer, und Ansiedlungen (z.B. Telegrafenberg, Medienstadt Babelsberg, Wissenschaftspark Golm)</li> </ul> <p><i>Verarbeitendes Gewerbe, Handwerk</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überwiegend hohe Aktivierungshemmnisse bei Flächen für „einfaches“ Gewerbe und produzierendes Handwerk</li> <li>• Aufwertungsbedarf wichtiger Gewerbestandorte (z.B. Infrastruktur) (insbesondere Industriegebiet Potsdam Süd)</li> <li>• Fehlende Flächen- und Immobilienangebote (z.B. preiswerte Hallenflächen)</li> <li>• Umwidmung bestehender Gewerbeflächen</li> </ul> <p><i>Gewerbeflächenpolitik<sup>40</sup></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzentration auf Ansiedlung; „gefühlte“ Vernachlässigung der ansässigen Betriebe</li> <li>• Defizite Information über Flächenangebot</li> <li>• Mangelnde Unterstützung von Projektentwicklungen (unklare Kommunikation planerischer Möglichkeiten ...)</li> </ul>

<sup>40</sup> Einschätzungen aus Expertengesprächen

Tabelle 5.2: Chancen und Risiken für die Gewerbeflächenentwicklung in Potsdam

Chancen	Risiken
<p><i>(Gewerbeimmobilien-)Standort allgemein</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Zukunftsaussichten: Positive Bevölkerungs- und Arbeitsplatzprognosen</li> <li>• Steigende Bedeutung „weicher“ Standortfaktoren</li> <li>• Inbetriebnahme BBI kann zur Standortaufwertung führen</li> <li>• Trend zur „Miete statt Eigentum“: Bedeutungsgewinn des Standorts für Investoren und Projektentwickler</li> </ul> <p><i>Wissenschaft, Technologie, forschungsnahe Betriebe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wachstum bzw. Ansiedlungen von Unternehmen in den Potsdamer Branchenkompetenzfelder (vor allem Biotech/ Life Sciences, Medien)</li> <li>• Aufwertung von Standorten, die führend im Bereich Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimawandel sind</li> <li>• Attraktive Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Unternehmen, die von den technologischen Kompetenzen profitieren können (auch höherwertige, forschungsnahe Produktion)</li> </ul> <p><i>Verarbeitendes Gewerbe, Handwerk</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Guter und wachsender Absatzmarkt für lokal und regional erzeugte Produkte und Dienstleistungen</li> </ul> <p><i>Dienstleistungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitere Internationalisierung der Dienstleistungen und der Forschung</li> <li>• Weiteres Wachstum der Dienstleistungen, insbesondere höherwertigen, in Deutschland</li> </ul>	<p><i>(Gewerbeimmobilien-)Standort allgemein</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschwerte Rahmenbedingungen für eine Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen, insbes. durch:</li> <li>• Voraussichtlich reduzierte Fördermittelausstattung nach 2013 durch veränderte Förderkulisse der EU</li> <li>• Schwierigere Rahmenbedingungen für öffentliche Haushalte</li> <li>• regionaler Standortwettbewerb: Konkurrenz durch kostengünstige Standorte im Potsdamer Umland; starke Standortkonkurrenz zu Berlin im Bürosektor</li> <li>• Trend zur „Miete statt Eigentum“: Schwierige Finanzierungsbedingungen für Projektentwicklungen</li> </ul> <p><i>Wissenschaft, Technologie, forschungsnahe Betriebe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abwanderungen von <i>spin-offs</i> bei fehlenden bzw. ungeeigneten Flächen und Mietangeboten</li> <li>• Keine Ausschöpfung der Potenziale von Neuan-siedlungen</li> <li>• Starke Standortkonkurrenz z.B. im Medienbereich</li> </ul> <p><i>Verarbeitendes Gewerbe, Handwerk</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in Deutschland weiterer Rückgang der Beschäftigten im produzierenden Sektor, auch im Branchenkompetenzfeld Automotive</li> <li>• Bedrohung integrierter städtischer Standorte durch konkurrierende Nutzungen (insbes. Wohnen)</li> <li>• Betriebsaufgaben bzw. Abwanderungen aufgrund von Schwächen im Flächenangebot</li> </ul>

## 6. Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik

Aus der Analyse der zu erwartenden Nachfrage nach Gewerbeflächen („Gewerbeflächenbedarfsprognose“, vgl. Kapitel 3.5) und der Betrachtung des zur Verfügung stehenden Gewerbeflächenpotenzials (vgl. Kapitel 4) ergeben sich für die Stadt Potsdam verschiedene strategische Optionen der Gewerbeflächenpolitik.

Im Wesentlichen geht es dabei um die Frage, ob die Stadt bei der Entwicklung von Flächen stärker als bisher aktiv werden sollte und welche Schwerpunkte dabei unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte zu setzen wären. Dabei gibt es unterschiedliche Perspektiven: die normative, politische Perspektive („Welche Entwicklung will die Politik befördern“?), die breite Nutzenperspektive („Was ist unter Abwägung aller Argumente die Strategie mit dem besten Verhältnis von Aufwand und Nutzen, auch unter Bewertung von ‚weichen‘ Kriterien“?) und die engere fiskalische Perspektive („Welche Strategien führen monetär gesehen zum besten Verhältnis von Aufwendungen und Erträgen“?).

Im Folgenden wird ausschließlich die fiskalische Perspektive gewählt.

### 6.1 Fragestellung und Herangehensweise

Die Bereitstellung und Vermarktung von Gewerbeflächen verursachen je nach den Merkmalen der einzelnen Teilfläche Aufwendungen, die teilweise auch durch die Stadt Potsdam getragen werden müssen, wenn die Flächen erfolgreich einer Nutzung zugeführt werden sollen. Diesen Aufwendungen können jedoch die unmittelbar mit der gewerblichen Nutzung der Fläche verbundenen Ertragswirkungen gegenübergestellt werden. Darüber hinaus kann eine erfolgreiche Gewerbeflächenpolitik weitere positive regionalökonomische Wirkungen entfalten. Wohnortnahe Arbeitsplätze könnten die Stadt Potsdam beispielsweise auch bei der Wahl des Wohnstandortes noch attraktiver machen und damit den Wachstumstrend der Landeshauptstadt weiter stärken. Aus diesem Grund ist zu klären: Welche Strategie- bzw. Handlungsoptionen stehen der Landeshauptstadt Potsdam bei der Entwicklung von Gewerbeflächen zur Verfügung? Wie sind diese Optionen fiskalisch zu bewerten? Welche Handlungsoption wäre nach den einbezogenen Kriterien und in der rein monetären Betrachtung als besonders vorteilhaft zu empfehlen?

Die Darstellung und Bewertung der verschiedenen Handlungsoptionen orientiert sich im Folgenden an den unmittelbaren Aufwendungen und den zu erwartenden Erträgen, die mit einer Bereitstellung und Nutzung der Gewerbeflächenpotenziale verbunden wären. Bei der Betrachtung der Aufwendungen wird hier bewusst davon abstrahiert, ob diese direkt von der Stadt selbst getragen werden (z.B. bei Erschließungsmaßnahmen), ob indirekte Kosten entstehen, wie beispielsweise durch die Schaffung von Rahmenbedingungen zur Beseitigung preisbezogener Aktivierungshemmnisse oder ob Kosten einer aktiven Flächenvorratspolitik angesetzt werden. Insofern handelt es sich bei der Abwägung der Handlungsoptionen aus fiskalischer Perspektive um ein Szenario-Modell mit gewissem Abstraktionsgrad.

Auf der Ertragsseite werden die über die direkten Effekte hinausgehenden mittelbaren Wirkungen, beispielsweise in Form von Einkommenseffekten bei den Beschäftigten und durch die mit den notwendigen Baumaßnahmen verbundenen wirtschaftlichen Aktivitäten, hier nicht mit einbezogen. Es wird angenommen, dass diese Effekte die Tendenz der direkten Ertragswirkungen zusätzlich verstärken. Eine Berücksichtigung würde also nicht zu wesentlich anderen Einschätzungen der Handlungsoptionen führen.

Die im Folgenden dargestellten Handlungsoptionen ergeben sich aus unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen der Gewerbeflächenpolitik:

- Ausschließliche Weiter- bzw. Wiedernutzung der gegenwärtig gewerblich genutzten Flächen, teilweise Nichtdeckung der Nachfrage bzw. des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs (Szenario „Status Quo“),
- Deckung der prognostizierten Gewerbeflächennachfrage mit verfügbaren bzw. möglichst einfach aktivierbaren Flächen (Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“),
- Deckung der prognostizierten Gewerbeflächennachfrage mit verfügbaren bzw. möglichst einfach aktivierbaren Flächen sowie zusätzliche Schwerpunktsetzung in bestimmten Wirtschaftsbereichen bzw. bei bestimmten Standorttypen (Szenarien „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt bei einfachen Gewerbegebieten / Logistikstandorten“, „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt Wissenschafts- und Technologiestandorte“)

In den vorangehenden Abschnitten dieses Gutachtens wurden der Flächenbedarf bis 2020 sowie die durch Wiedernutzung verfügbaren Flächen (vgl. Tabelle 3.12) hergeleitet. Auf diesen Überlegungen wird im Folgenden aufgesetzt (vgl. Tabelle 6.1). Als Gegenstand der zu bewertenden Handlungsoptionen werden Flächen, die im Betrachtungszeitraum (bis zum Jahr 2020) frei werden und wiedergenutzt werden können sowie das bereits bestehende Gewerbeflächenpotenzial, das mit erster Priorität entwickelt werden könnte (vgl. Kapitel 7.3.1), herangezogen.<sup>41</sup> Ergänzend werden Flächen mit Gewerbeflächenpotenzial berücksichtigt, die mit zweiter Priorität (vgl. ebda.) entwickelt werden könnten. Dabei werden jedoch nur Flächenpotenziale bis zur Deckung der prognostizierten Gewerbeflächennachfrage einbezogen.

Tabelle 6.1: Verfügbare Gewerbeflächen (bis 2020): TSB-GIFRPO Prognose sowie bestehendes Gewerbeflächenpotenzial

	Flächenbedarf (ha)	Verfügbare Flächen (ha) mit			Summe verfügbare Flächen (ha)
		geringen	mittleren	hohen	
		Aktivierungshemmnissen <sup>42</sup>			
Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	9,30	10,26	8,85	0,00	19,11
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	45,20	25,25	19,95	0,00	45,20
Standort mit bes. Eignung für prod. Handwerk	1,80	2,68	0,00	0,00	2,68
Wissenschafts-, Technologiestandort	11,10	0,00	11,10	10,60	21,70
Zusätzliche Vorhaltefläche	0,00	0,00	34,00	0,00	34,00
<b>Gesamt</b>	<b>67,40</b>	<b>38,19</b>	<b>73,90</b>	<b>10,60</b>	<b>122,69</b>

Insgesamt ergibt sich der in Tabelle 6.1 dargestellte Bestand an verfügbaren Gewerbeflächen. Bei einem prognostizierten Bedarf von insgesamt 67,4 ha sind fast 123 ha Flächen verfügbar. Während allerdings für die Nutzung als höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark Neuerschließungen

<sup>41</sup> Für die Berechnungen in diesem Kapitel wurde auf einen vorläufigen Arbeitsstand der Gewerbeflächenpotenzialerhebung (Nov. 2009) zurückgegriffen, der leicht von der in Kapitel 7.3.1 enthaltenen Endfassung abweicht.

<sup>42</sup> Die einbezogenen Flächen wurden in Bezug auf die mit ihrer Aktivierung verbundenen Aufwendungen bewertet (vgl. dazu im Folgenden Abschnitt 6.2) und in der Tabelle entsprechend gruppiert.

von insgesamt 29,3 ha<sup>43</sup> erforderlich sind, stünden für andere Nutzungen deutlich mehr Flächen zur Verfügung, als voraussichtlich benötigt werden.

Neben der Gegenüberstellung von im Zusammenhang mit der Nutzung von Gewerbeflächenpotenzialen entstehenden Aufwendungen und Erträgen sind für eine Beurteilung der möglichen Handlungsoptionen weitere Kriterien von Bedeutung. So macht eine bestimmte, gegebenenfalls politisch motivierte Schwerpunktsetzung verbunden mit der verstärkten Entwicklung von Flächenpotenzialen in bestimmten Wirtschaftsbereichen zusätzliche Maßnahmen zur Vermarktung dieser Flächen erforderlich. Der damit verbundene Aufwand lässt sich nicht pauschal abschätzen, muss aber zumindest qualitativ in die Überlegungen einbezogen werden. Im anderen Extrem werden keine zusätzlichen Gewerbeflächen aktiviert. Dadurch können die zu erwartenden Bedarfe in einzelnen Wirtschaftsbereichen nicht abgedeckt werden. Im Ergebnis könnte Potsdam unter Umständen potenziellen Investoren keine geeigneten Gewerbeflächen anbieten, was kurzfristig zu fehlendem Zuwachs an Arbeitsplätzen, langfristig zu einer negativen Bewertung des Wirtschaftsstandortes Potsdam insgesamt führen könnte. Diese Folgen lassen sich ebenfalls kaum monetär bewerten, stellen jedoch ein relevantes Beurteilungskriterium dar.

Für die Beurteilung der dargestellten Handlungsoptionen wird jeweils ein entsprechendes Szenario definiert. Dabei wird von einer stadtübergreifenden Perspektive ausgegangen. Die jeweiligen maßgeblichen Eigenschaften werden in den Kapiteln 6.3.1 bis 6.3.4 dargestellt.

Ergänzend zur stadtübergreifenden Analyse werden drei einzelne Gewerbegebiete betrachtet. Dabei werden die Aufwendungen und Erträge bei der jeweils als wahrscheinlich anzunehmenden Nutzung gegenüber gestellt. Prinzipiell ließe sich diese Betrachtung für alle relevanten Flächen vornehmen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass für die einzelnen Flächen entsprechende Aussagen zu den Berechnungsparametern getroffen werden können. Während in der hier vorliegenden Abschätzung überwiegend mit Durchschnittswerten gearbeitet wurde, könnten die Aussagen durch genauere Informationen im Zuge einer weiteren Planung für einzelne Gebiete konkretisiert werden.

## 6.2 Parameter der Schätzung

Für die Ermittlung der mit der Nutzung von Gewerbeflächenpotenzialen verbundenen **Aufwendungen** wurden die folgenden Parameter in die Schätzung einbezogen:

- **Kosten für (erstmalige) Erschließung** des Gewerbegebietes sowie
- **Kosten für die Beseitigung von Aktivierungshemmnissen:** Neben den Aufwendungen für die Erschließung neuer Gewerbegebiete sind beispielsweise auch die durch notwendige Sanierungen entstehenden Aufwendungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus stehen bei einigen Gebieten die Preisvorstellungen der Eigentümer einer gewerblichen Nutzung entgegen. Um dies zu berücksichtigen, wurde die Differenz zwischen angestrebtem und als realistisch anzunehmendem Kaufpreis in die Schätzung einbezogen. Die Schätzung der Aktivierungshemmnisse erfolgte für die Gebiete mit Gewerbeflächenpotenzial zusammen mit den Kosten für die Erschließung.<sup>44</sup> Daraus wurden nach Gebietstyp differenzierte Durchschnittswerte für geringe, mittlere und hohe Aktivierungshemmnisse ermittelt, die in die Schätzung eingegangen sind (vgl. Tabelle 6.2). Auch für die durch Wiedernutzung verfügbaren Flächen entstehen ent-

<sup>43</sup> Die 29,3 ha ergeben sich aus der Differenz zwischen dem Bedarf in der Kategorie Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark (45,2 ha) und den im Betrachtungszeitraum frei werdenden Flächen, die für diesen Gebietstyp zur Wiedernutzung geeignet sind (insgesamt 9,8 ha; vgl. Kapitel 3.5) ) sowie zusätzlich den eigentlich als Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort wiedernutzbaren Flächen (insgesamt 6,1 ha), die entsprechend aufgewertet werden müssten.

<sup>44</sup> Schätzung auf der Grundlage einer Einzelbetrachtung der Potenzialflächen durch Spath & Nagel. Die Bewertung erfolgte in Euro pro Quadratmeter sowie als Einstufung in die drei Kategorien der Aktivierungshemmnisse (gering, mittel und hoch).

sprechende Aufwendungen. Diese Flächen wurden deshalb analog mit dem jeweiligen Satz für geringe Aktivierungshemmnisse bewertet.

Tabelle 6.2: Aktivierungshemmnisse / Kosten der Erschließung

	Aktivierungshemmnisse / Kosten der Erschließung pro m <sup>2</sup>		
	gering	mittel	hoch
Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	22 €	34 €	60 €
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	31 €	38 €	81 €
Standort mit bes. Eignung für prod. Handwerk	0 €	0 €	15 €
Wissenschafts-, Technologiestandort	40 €	47 €	k. A.
Zusätzliche Vorhaltefläche	0 €	42 €	45 €

Quelle: Einzelgebietsbezogene Schätzung durch Spath + Nagel; eigene Berechnungen

- Jährliche Betriebskosten Gewerbegebiet:** In den Gewerbegebieten ist die Stadt Potsdam für die Einrichtungen der inneren und äußeren Erschließung zuständig. Der Aufwand für die Pflege und Instandhaltung beispielsweise der Straßen, öffentlichen Grünflächen und Beleuchtungseinrichtungen wird pauschal auf insgesamt 1 Euro pro Quadratmeter und Jahr geschätzt.<sup>45</sup> Die jährlichen Betriebskosten stellen damit neben den Erschließungskosten und Aktivierungshemmnissen einen wesentlichen Kostenbestandteil dar. Sie werden allerdings nur bei den Flächen berücksichtigt, die aufgrund von Neuerschließungen zusätzlich durch die Stadt zu betreuen sind. Bereits vorhandene Straßen und Grünflächen verursachen bereits heute entsprechende Aufwendungen.
- Auswirkungen des kommunalen Finanzausgleichs:** Die der Stadt Potsdam aufgrund der Nutzung der Gewerbegebiete zusätzlich zufließenden Einnahmen stehen nicht vollständig zur Deckung der bereits dargestellten Aufwendungen zur Verfügung. Durch die Mechanismen des kommunalen Finanzausgleichs reduzieren sich die Schlüsselüberweisungen um 75 Prozent der jeweiligen Steuerkraftzahl.<sup>46</sup> Diese wird bei der Grundsteuer sowie bei der Gewerbesteuer durch Berücksichtigung der unterschiedlichen Hebesätze auf Gemeindeebene sowie bezogen auf das Land Brandenburg ermittelt.
- Vermarktungskosten:** Die Vermarktung der Gewerbeflächen verursacht Aufwand, insbesondere wenn das Flächenangebot in Teilbereichen über den prognostizierten Flächenbedarf hinausgeht. Eine Bewertung dieses Aufwandes ist ohne Kenntnis der jeweils eingesetzten Instrumente und Maßnahmen nicht im Detail möglich. Bei den im Betrachtungszeitraum frei werdenden und zur Wiedernutzung verfügbaren Flächen wurde dies dadurch berücksichtigt, dass auch bei diesen Flächen Aufwendungen analog zu den Aktivierungshemmnissen angesetzt wurden. Bei den über den prognostizierten Bedarf hinaus gehenden Flächen sind weitere Maßnahmen erforderlich. Sofern diesem Aspekt bei einem konkreten Szenario eine besondere Bedeutung zukommt, wird entsprechend darauf hingewiesen.

Während die Erschließungskosten und die Aufwendungen zur Überwindung der Aktivierungshemmnisse im Wesentlichen als einmalige Aufwendungen zu betrachten sind, fallen die Betriebskosten und die übrigen Aufwendungen regelmäßig an.

Die Nutzung der Gewerbeflächenpotenziale verursacht nicht nur Aufwendungen, sondern hat auch positive Wirkungen auf der Ertragsseite kommunaler Haushalte. Für die Beurteilung der Handlungsoptionen der Landeshauptstadt Potsdam werden die folgenden **Ertragsgrößen** herangezogen:

<sup>45</sup> Vgl. dazu auch Preuß u.a. 2007, S. 150 f.

<sup>46</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 Brandenburgisches Finanzausgleichsgesetz (BbgFAG).

- **Grundsteuer B:** Zur Ermittlung der Grundsteuer B wurden nur die neu zu erschließenden Flächen mit Gewerbeflächenpotenzial berücksichtigt, die gegenwärtig unbebaut sind. Gewerbeflächen, die erst im Betrachtungszeitraum frei werden und wiedergenutzt werden können, wurden nicht berücksichtigt, da diese bereits in der Vergangenheit grundsteuersteuerpflichtig waren. Neben den Grundstücksflächen ist für die Ermittlung der Grundsteuer B auch die Bebauung von Bedeutung. Dazu wurden verschiedene Annahmen zum Anteil von Büro- und Fabrikgebäuden sowie deren Geschossflächenzahl (GFZ) differenziert nach den Gebietstypen getroffen (vgl. Tabelle 6.3).

Tabelle 6.3: Angaben zur Bebauung

Gebietstyp	Anteil Bürogebäude	GFZ Bürogebäude	Anteil Fabrikgebäude	GFZ Fabrikgebäude
Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	10%	1,0	90%	0,6
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	30%	1,0	70%	0,6
Standort mit bes. Eignung für prod. Handwerk	50%	1,0	50%	0,6
Wissenschafts-, Technologiestandort	100%	1,0	0%	0,6
Zusätzliche Vorhaltefläche	50%	1,0	50%	0,6

Quelle: Festlegung durch die Gutachter

- **Gewerbesteuer:** Für die Schätzung der zusätzlichen Gewerbesteuer wurde ausgehend von der Summe der einbezogenen Gewerbeflächenpotenziale je Gebietstyp eine zu erwartende Anzahl Beschäftigter abgeleitet. Dazu wurden Kennzahlen zum Flächenbedarf pro Beschäftigten einzelner Branchen herangezogen, die bereits in vorangehenden Abschnitten dieses Gutachtens von Bedeutung waren (vgl. Kapitel 4.5). Das zukünftige Gewerbesteueraufkommen wurde durch Multiplikation mit dem Pro-Kopf-Aufkommen des Jahres 2007 differenziert nach Gebietstypen ermittelt.
- **Gemeindeanteil Umsatzsteuer:** Bei der Ermittlung der zu erwartenden Erträge aus der Umsatzsteuer wurde analog zur Ermittlung des Gewerbesteueraufkommens vorgegangen.

Weitere potenzielle Erträge blieben bei der Betrachtung unberücksichtigt, da diese im Vergleich zu den dargestellten Ertragskategorien eine deutlich untergeordnete Bedeutung und deshalb keinen Einfluss auf das Ergebnis der Schätzung haben.

Die kommunalen Einnahmen aus der Einkommensteuer hängen nicht unmittelbar mit der Ansiedlung von Gewerbe in Potsdam zusammen. Aus diesem Grund bleibt die Einkommensteuer bei der hier durchgeführten Analyse unberücksichtigt.<sup>47</sup>

Die Schätzung der einzelnen Ertragskategorien ist in den folgenden Tabellen für das Szenario „Aktiv, unter Berücksichtigung des derzeitigen Standortprofils“ dargestellt. Für die übrigen Szenarien erfolgte die Berechnung entsprechend. Variiert wurde die jeweils für die einzelnen Gebietstypen berücksichtigte Fläche. Die übrigen Parameter wurden beibehalten.

<sup>47</sup> Vgl. Preuß u.a. 2007, S. 155 f. und S. 173.

Tabelle 6.4: Grundsteuer B im Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ (Berechnungsbeispiel)<sup>48</sup>

		<b>Gebietstypen</b>				
		Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	Standort mit bes. Eignung für prod. Handwerk	Wissenschafts-, Technologiestandort	Zusätzliche Vorhaltefläche
(1)	Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	0	293.000	3.000	96.000	0
(2)	Nutzfläche Bürogebäude (in m <sup>2</sup> )	0	87.900	1.500	96.000	0
(3)	Nutzfläche Fabrikgebäude (in m <sup>2</sup> )	0	123.060	900	0	0
(4)	Faktor Rauminhalt Büro	6	6	6	6	6
(5)	Faktor Rauminhalt Fabrik	8	8	8	8	8
(6)	Rauminhalt Bürogebäude (in m <sup>3</sup> ) = (2)*(4)	0	527.400	9.000	576.000	0
(7)	Rauminhalt Fabrikgebäude (in m <sup>3</sup> ) = (3)*(5)	0	984.480	7.200	0	0
(8)	Bodenpreis 1935 (in €)	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
(9)	Wert Grundfläche = (1)*(8)	0	149.430	1.530	48.960	0
(10)	Raummeterpreis Bürogebäude mittlerer Ausstattung mehrgeschossig (in €/m <sup>3</sup> )	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00
(11)	Sachwert Bürogebäude = (6)*(10)	0	8.438.400	144.000	9.216.000	0
(12)	Raummeterpreis Fabrikgebäude mittlerer Ausstattung eingeschossig (in €/m <sup>3</sup> )	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
(13)	Sachwert Fabrikgebäude (in €) = (7)*(12)	0	5.906.880	43.200	0	0
(14)	Wert der Außenanlagen pauschaliert mit 4 % des Gebäudewertes (in €) = ((11)+(13))*0,04	0	573.811	7.488	368.640	0
(15)	Sachwert=Einheitswert (in €) Steuermesszahl nach GrstDV 1935	0	15.068.521	196.218	9.633.600	0
(16)	Steuermessbetrag (in €) = (15)*(16)	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
(17)	Örtlicher Hebesatz lt. Haushaltssatzung	0	120.548	1.570	77.069	0
(18)	Grundsteuer B (in €) = (17)*(18)	493%	493%	493%	493%	493%
(19)		0	594.302	7.739	379.949	0
(20)	Hebesatz Gemeinde (in %) = (18)	493%	493%	493%	493%	493%
(21)	Hebesatz Land nach FAG (in %) = (19)/(20)*(21)	354%	354%	354%	354%	354%
(22)	Steuerkraftzahl (in €)	0	426.741	5.557	272.824	0
(23)	Ausgleichsquote (in %) = (22)*(23)	75%	75%	75%	75%	75%
(24)	Ausgleichsbetrag (in €) = (19)-(28)	0	320.055	4.168	204.618	0
	<b>Verbleiben (in €)</b>	0	274.247	3.571	175.332	0

<sup>48</sup> Gewerbeflächen, die im Betrachtungszeitraum frei werden und wiedergenutzt werden können, wurden bei der Ermittlung der Grundsteuer B nicht berücksichtigt, da diese bereits in der Vergangenheit grundsteuersteuerpflichtig waren.

Tabelle 6.5: Gewerbesteueraufkommen im Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ (Berechnungsbeispiel)<sup>49</sup>

		Gebietstypen				
		Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	Standort mit bes. Eignung für prod. Handwerk	Wissenschafts-, Technologiestandort	Zusätzliche Vorhaltefläche
(1)	Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	93.000	452.000	18.000	111.000	0
(2)	Beschäftigtenfaktor (in m <sup>2</sup> /Beschäftigtem)	179	104	78	136	150
(3)	Beschäftigte =(1)/(2)	519	4.346	230	816	0
(4)	Gewerbsteuer pro Beschäftigtem (in €)	641	532	366	707	500
(5)	<b>Gewerbesteueraufkommen (in €)</b> =(3)*(4)	332.679	2.312.072	84.180	576.912	0
(6)	Hebesatz Gemeinde (in %)	450%	450%	450%	450%	450%
(7)	Hebesatz Land nach FAG (in %)	310%	310%	310%	310%	310%
(8)	Steuerkraftzahl (in €) =(5)/(6)*(7)	229.179	1.592.761	57.991	397.428	0
(9)	Ausgleichsquote (in %)	75%	75%	75%	75%	75%
(10)	Ausgleichsbetrag (in €) =(8)*(9)	171.884	1.194.571	43.493	298.071	0
	<b>Verbleiben (in €)</b> =(5)-(10)	<b>160.795</b>	<b>1.117.501</b>	<b>40.687</b>	<b>278.841</b>	<b>0</b>

Tabelle 6.6: Umsatzsteueraufkommen im Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ (Berechnungsbeispiel)

		Gebietstypen				
		Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	Standort mit bes. Eignung für prod. Handwerk	Wissenschafts-, Technologiestandort	Zusätzliche Vorhaltefläche
(1)	Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	93.000	452.000	18.000	111.000	0
(2)	Beschäftigtenfaktor (in m <sup>2</sup> /Beschäftigtem)	179	104	78	136	150
(3)	Beschäftigte =(1)/(2)	519	4.346	230	816	0
(4)	Einnahmen aus Umsatzsteuer je Beschäftigten 2006 in Potsdam (in €)	167	167	167	167	167
(5)	<b>Zusätzliche Umsatzsteuereinnahmen (in €)</b> =(3)*(4)	<b>86.893</b>	<b>727.628</b>	<b>38.508</b>	<b>136.619</b>	<b>0</b>
(6)	Ausgleichsquote (in %)	75%	75%	75%	75%	75%
(7)	Ausgleichsbetrag (in €) =(5)*(6)	65.170	545.721	28.881	102.464	0
(8)	<b>Saldo verbleibend (in €)</b> =(5)-(7)	<b>21.723</b>	<b>181.907</b>	<b>9.627</b>	<b>34.155</b>	<b>0</b>

<sup>49</sup> Die berücksichtigten Flächen entsprechen dem prognostizierten Bedarf bis 2020.

### 6.3 Ergebnisse der Szenarien

Im Folgenden werden die einzelnen Szenarien kurz beschrieben und die jeweiligen Ergebnisse der Schätzung von Aufwendungen und Erträgen dargestellt.

#### 6.3.1 Szenario „Status Quo“

Den Ausgangspunkt der Überlegungen bildet das Szenario „Status Quo“. Dieses ergibt sich aus der Weiterführung der bisherigen Form des Umgangs mit Gewerbeflächen. Flächenbedarf wird nur bedient, sofern entsprechende Flächen verfügbar sind, weil es sich um Gewerbeflächen handelt, die frei werden und für eine Wiedernutzung zur Verfügung stehen. Tabelle 6.7 stellt die angenommene Flächennutzung im Betrachtungszeitraum bezogen auf die Gebietstypen dar.

Tabelle 6.7: Nutzung der Flächen im Szenario „Status Quo“

	Flächenbedarf (ha)	Tatsächliche Flächen- nutzung (ha) <sup>50</sup>
Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	9,30	9,30
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	45,20	15,90
Standort mit bes. Eignung für prod. Handwerk	1,80	1,50
Wissenschafts-, Technologiestandort	11,10	1,50
Zusätzliche Vorhaltefläche	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>67,40</b>	<b>28,20</b>

Ziel dieser Vorgehensweise wäre die Vermeidung zusätzlicher Kosten, die bei der Aktivierung weiterer Flächenpotenziale entstehen würden. Der ermittelte zukünftige Gewerbeflächenbedarf bliebe dabei weitgehend unberücksichtigt. Das Szenario ist insbesondere gekennzeichnet durch:

- Das Fehlen eines aktiven Gewerbeflächenmanagements,
- Bedienung des Flächenbedarfs ausschließlich mit möglichst leicht verfügbaren Flächen sowie
- eine nur unvollständige Deckung des Bedarfs

Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich eine Flächennutzung von insgesamt 28,2 ha entsprechend der in Tabelle 3.12 (TBS-GIFPRO) dargestellten Verteilung der wiedernutzbaren Flächen. Im dargestellten Szenario entstehen einmalige Aufwendungen für die Wiedernutzbarmachung von Gebieten, die im Betrachtungszeitraum freigegeben werden, aber keine zusätzlichen jährlichen Aufwendungen, da für die Gewerbeflächen bereits entsprechende Aufwendungen anfallen. Entsprechend der Gegenüberstellung von Aufwendungen und Erträgen würde es in diesem Szenario elf Jahre dauern, bis die einmaligen Aufwendungen durch jährliche Erträge an die Stadt Potsdam zurückgeflossen sind (ohne Berücksichtigung von Zinsen). Ein Risiko, dass die Flächen ungenutzt bleiben ist kaum vorhanden, da das Flächenangebot deutlich hinter dem prognostizierten Bedarf zurück bleibt.

<sup>50</sup> Vgl. Tabelle 3.12

Tabelle 6.8: Erträge und Aufwendungen Szenario „Status Quo“

	Jährliche Erträge				Jährliche Aufwendungen	Saldo pro Jahr	Einmalige Aufwendungen	Break-even nach ... Jahren
	Grundsteuer B	Gewerbesteuer	Umsatzsteuer	insgesamt				
Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	0	160.795	21.723	182.518	0	182.518	2.046.000	12
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	0	392.900	63.956	456.856	0	456.856	5.112.000	12
Standort mit bes. Eignung für prod. Handwerk	0	33.965	8.036	42.001	0	42.001	0	0
Wissenschafts-, Technologiestandort	0	37.589	4.604	42.193	0	42.193	600.000	15
Gesamt	0	625.248	98.320	723.568	0	723.568	7.758.000	11

Der Vorteil dieser Variante ist, dass keine zusätzlichen jährlichen Aufwendungen entstehen. Die jährlichen Einnahmen können vollständig den einmaligen Aufwendungen zur Aktivierung der Flächen gegenüber gestellt werden. Die einmalig anfallenden Aufwendungen werden deshalb vergleichsweise schnell durch Erträge gedeckt. In einem Betrachtungszeitraum von 20 Jahren könnten Überschüsse in Höhe von ca. 6,5 Millionen Euro realisiert werden. Allerdings wird bei diesem Szenario der prognostizierte Bedarf nicht vollständig abgedeckt. Damit ist eine Schwächung des Standortes Potsdam wahrscheinlich. Dies könnte die Abwanderung oder Nicht-Ansiedelung von Unternehmen zur Folge haben. Auch wenn diese Effekte hier nicht monetär bewertet werden können, sind sie bei der Wahl der Strategie der Gewerbeflächenpolitik zu berücksichtigen. Ebenfalls in die Überlegung einzubeziehen ist die Anzahl der durch die Nutzung der Gewerbegebiete im Szenario „Status Quo“ ermöglichte Schaffung von „nur“ etwa 2 350 Arbeitsplätzen in den neu genutzten Gewerbegebieten.

### 6.3.2 Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“

Das entscheidende Merkmal des Szenarios „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ ist der Fokus auf der Deckung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs (TBS-GIFPRO-Bedarfsschätzung; vgl. Kap. 3.5). Die Bedienung des Flächenbedarfs erfolgt aus dem möglichst einfach verfügbaren Flächenbestand (Flächen, die im Betrachtungszeitraum frei werden und zur Wiedernutzung zur Verfügung stehen sowie Flächen mit möglichst geringen Aktivierungshemmnissen). Tabelle 6.9 stellt die Flächennutzung bezogen auf die Gebietstypen dar.

Tabelle 6.9: Nutzung der Flächen Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“<sup>51</sup>

	Flächenbedarf (ha)	Summe verfügbare Flächen (ha)	Aufgrund der gewählten Strategie müssen ... ha der Flächen mit			Tatsächliche Flächennutzung (ha)
			geringen	Mittleren	hohen	
			Aktivierungshemmnissen genutzt und deshalb ggf. vorher entwickelt werden			
Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	9,30	19,11	9,30	0,00	0,00	9,30
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	45,20	45,20	25,25	19,95	0,00	45,20
Standort mit bes. Eignung für prod. Handwerk	1,80	2,68	1,80	0,00	0,00	1,80
Wissenschafts-, Technologiestandort	11,10	21,70	0,00	11,10	0,00	11,10
Zusätzliche Vorhalfläche	0,00	34,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>67,40</b>	<b>122,69</b>	<b>36,35</b>	<b>31,05</b>	<b>0,00</b>	<b>67,40</b>

Der Umfang der genutzten Flächenpotenziale führt entsprechend dem oben dargestellten Berechnungsschema zu einer Abschätzung der jährlichen Erträge. Außerdem ergeben sich daraus die zu berücksichtigenden jährlichen Aufwendungen (in Form der Betriebskosten). Im Saldo ergibt sich je nach Gebietstyp ein Betrag, der zur Deckung der einmaligen Aufwendungen zur Aktivierung der erforderlichen Flächen beiträgt. Im dargestellten Szenario würde es bei konstanten Parametern 12 Jahre dauern, bis die getätigten Aufwendungen durch diese Erträge refinanziert sind (ohne Berücksichtigung von Zinsen). In einem Betrachtungszeitraum von 20 Jahren könnten Überschüsse in Höhe von etwa 15,3 Millionen Euro in den städtischen Haushalt fließen. Außerdem würden in diesem Szenario mehr als 5 900 Arbeitsplätze in den neu genutzten Gewerbegebieten geschaffen.

Tabelle 6.10: Erträge und Aufwendungen Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“

	Jährliche Erträge				Jährliche Aufwendungen	Saldo pro Jahr	Einmalige Aufwendungen	Break-even nach ... Jahren
	Grundsteuer B	Gewerbesteuer	Umsatzsteuer	insgesamt				
Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	0	160.795	21.723	182.518	0	182.518	2.046.000	12
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	274.247	1.117.501	181.907	1.573.656	293.000	1.280.656	15.164.500	12
Standort mit bes. Eignung für prod. Handwerk	3.571	40.687	9.627	53.885	3.000	50.885	10.500	1
Wissenschafts-, Technologiestandort	175.332	278.841	34.155	488.327	96.000	392.327	4.718.600	13
<b>Gesamt</b>	<b>453.150</b>	<b>1.597.824</b>	<b>247.412</b>	<b>2.298.386</b>	<b>392.000</b>	<b>1.906.386</b>	<b>21.939.600</b>	<b>12</b>

<sup>51</sup> Vgl. zu den Flächenangaben Tabelle 7.1 sowie Kapitel 7.3.1

Im dargestellten Szenario wird genau der prognostizierte Bedarf abgedeckt. Das Risiko, dass die in die Berechnung einbezogenen Flächen nicht in Anspruch genommen werden, ist deshalb gering. Würde der tatsächliche Bedarf jedoch nur die Hälfte des prognostizierten Wertes ausmachen, würde dies zu einer Verlängerung der Amortisationszeit auf 29 Jahre führen.

### 6.3.3 Szenario „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt bei einfachen Gewerbegebieten/Logistikstandorten“

Eine aktive Gewerbeflächenpolitik kann das Ziel haben, einzelne Wirtschaftsbereiche zu fördern. Das Szenario „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt bei einfachen Gewerbegebieten / Logistikstandorten“ setzt dabei zusätzlich zum in Abschnitt 6.3.2 betrachteten Szenario einen besonderen Schwerpunkt bei den genannten Standorten. Neben den bereits im Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ berücksichtigten Flächen (vgl. Tabelle 6.9) werden über den prognostizierten Bedarf hinaus zusätzliche 15,9 ha Potenzialflächen<sup>52</sup> für einfache Gewerbegebiete/Logistikstandorte einbezogen. Durch die zusätzlichen Flächen im Schwerpunktbereich stehen insgesamt 83,3 ha Gewerbeflächen zur Verfügung.

Da das Flächenangebot im Schwerpunktbereich höher ist, als der prognostizierte Bedarf, sind zusätzliche Maßnahmen im Rahmen des Gewerbeflächenmanagements erforderlich.

Die zu erwartenden jährlichen Erträge bei vollständiger Inanspruchnahme der Flächen decken die jährlichen Aufwendungen. Es verbleibt ein jährlicher Überschuss, der den einmaligen Aufwendungen zur Aktivierung der Flächen gegenüber zu stellen ist und diese in einem Zeitraum von 13 Jahren decken würde (vgl. Tabelle 6.11). Innerhalb von 20 Jahren könnten wie beim Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ zusätzliche Überschüsse von etwa 15,3 Millionen Euro verfügbar werden. Die Nutzung der Gewerbegebiete ermöglicht in diesem Szenario die Schaffung von 6 800 Arbeitsplätzen. Von besonderer Bedeutung ist hier jedoch die Frage, wie wahrscheinlich die Nutzung der zusätzlichen Flächen ist und welcher zusätzliche Aufwand durch die Vermarktung entstehen würde. Würden die zusätzlichen Flächen frei bleiben, würden jährlich über 350 000 Euro Erträge ausbleiben und sich die Amortisationszeit über alle Flächen auf etwa 15 Jahre verlängern.

---

<sup>52</sup> Das bedeutet, alle voraussichtlich im Betrachtungszeitraum frei werdenden Flächen, die zur Wiedernutzung als Einfaches Gewerbegebiet / Logistikstandort anstehen, werden auch so genutzt (15,4 ha). Außerdem werden alle für diesen Gebietstyp nutzbaren Flächenpotenziale die mit erster Priorität entwickelt werden können, einbezogen (9,8 ha). Insgesamt könnten demzufolge 25,2 ha so genutzt werden, also 15,9 ha mehr als die Bedarfsprognose ausweist. Für den Gebietstyp Höherwertiges Gewerbegebiet / Gewerbepark müssen in diesem Zusammenhang 6,1 ha zusätzliche Flächen der Priorität 2 entwickelt werden, um den Bedarf zu decken, da eine Wiedernutzung aufgewerteter Flächen des Typs Einfaches Gewerbegebiet / Logistikstandort nicht mehr in Frage kommt.

Tabelle 6.11: Erträge und Aufwendungen Szenario „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt bei einfachen Gewerbegebieten / Logistikstandorten“

	Jährliche Erträge				Jährliche Aufwendungen	Saldo pro Jahr	Einmalige Aufwendungen	Break-even nach ... Jahren
	Grundsteuer B	Gewerbesteuer	Umsatzsteuer	insgesamt				
Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	66.865	436.222	58.934	562.021	98.100	463.921	6.608.200	15
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	331.343	1.117.501	181.907	1.630.751	354.000	1.276.751	15.408.500	13
Standort mit bes. Eignung für prod. Handwerk	3.571	40.687	9.627	53.885	3.000	50.885	10.500	1
Wissenschafts-, Technologiestandort	175.332	278.841	34.155	488.327	96.000	392.327	4.718.600	13
Gesamt	577.111	1.873.251	284.622	2.734.984	551.100	2.183.884	26.745.800	13

#### 6.3.4 Szenario „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt Wissenschafts- und Technologiestandorte“

Auch dieses Szenario ist gegenüber dem Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ dadurch gekennzeichnet, dass durch die zusätzliche Einbeziehung von Potenzialflächen ein besonderer Schwerpunkt gesetzt wird. In diesem Fall werden über den bis 2020 prognostizierten Bedarf hinaus zusätzliche 10,6 ha Flächen für Wissenschafts- und Technologiestandorte<sup>53</sup> bereitgestellt. Insgesamt könnten 78 ha Gewerbeflächen zusätzlich genutzt werden.

Da das Flächenangebot im genannten Schwerpunktbereich höher ist, als der prognostizierte Bedarf, sind auch hier zusätzliche Maßnahmen im Rahmen des Gewerbeflächenmanagements erforderlich.

Die zu erwartenden jährlichen Erträge bei vollständiger Inanspruchnahme der Flächen decken die jährlichen Aufwendungen. Es verbleibt ein jährlicher Überschuss, der den einmaligen Aufwendungen zur Aktivierung der Flächen gegenüber zu stellen ist und diese in einem Zeitraum von 14 Jahren decken würde (vgl. Tabelle 7.12). Innerhalb von 20 Jahren könnten zusätzliche Überschüsse von etwa 13,8 Millionen Euro verfügbar werden. Außerdem würden bei diesem Szenario 6 690 Arbeitsplätze in den neu genutzten Gewerbegebieten entstehen. Von besonderer Bedeutung ist hier ebenfalls die Frage, wie wahrscheinlich die Nutzung der zusätzlichen Flächen ist und welcher zusätzliche Aufwand durch die Vermarktung entstehen würde. Würden die zusätzlichen Flächen frei bleiben, würden jährlich fast 480 000 Euro Erträge ausbleiben und sich die Amortisationszeit über alle Flächen auf etwa 17 Jahre verlängern.

<sup>53</sup> Es werden alle voraussichtlich im Betrachtungszeitraum frei werdenden Flächen, die zur Wiedernutzung als Wissenschafts- und Technologiestandort anstehen, auch so genutzt (1,5 ha). Außerdem werden alle für diesen Gebietstyp nutzbaren Flächenpotenziale, die mit erster Priorität entwickelt werden können, einbezogen (20,2 ha). Insgesamt sind dies 10,6 ha mehr, als die Bedarfsprognose ausweist.

Tabelle 6.12: Erträge und Aufwendungen Szenario „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt Wissenschafts- und Technologiestandorte“

	Jährliche Erträge				Jährliche Aufwendungen	Saldo pro Jahr	Einmalige Aufwendungen	Break-even nach ... Jahren
	Grundsteuer B	Gewerbesteuer	Umsatzsteuer	insgesamt				
Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	0	160.795	21.723	182.518	0	182.518	2.046.000	12
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	274.247	1.117.501	181.907	1.573.656	293.000	1.280.656	15.164.500	12
Standort mit bes. Eignung für prod. Handwerk	3.571	40.687	9.627	53.885	3.000	50.885	10.500	1
Wissenschafts-, Technologiestandort	368.927	545.038	66.761	980.725	202.000	778.725	13.304.600	18
<b>Gesamt</b>	<b>646.745</b>	<b>1.864.021</b>	<b>280.018</b>	<b>2.790.784</b>	<b>498.000</b>	<b>2.292.784</b>	<b>30.525.600</b>	<b>14</b>

## 6.4 Schlussfolgerungen

Vergleichende Betrachtung aus der fiskalischen Perspektive

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Szenario-Betrachtung noch einmal zusammen.

Übersicht 6.1: Ergebnisse der Szenario-Betrachtung

Szenario	Genutzte Fläche bei vollständiger Belegung der aktivierten Flächen	Amortisationszeit	Ertragspotenzial in den nächsten 20 Jahren	Arbeitsplätze	Ertragsausfälle bei ausbleibender Nutzung der den prognostizierten Bedarf übersteigenden Flächen (Schwerpunkte)	Risiken
Status Quo	28,2 ha	11 Jahre	6,5 Mio. Euro	2 350	k. A.	Schwächung des Standortes Potsdam
Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils	67,4 ha	12 Jahre	15,3 Mio. Euro	5 900	k. A.	Geringes Risiko unvollständiger Flächennutzung
Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt bei einfachen Gewerbegebieten / Logistikstandorten	83,3 ha	13 Jahre	15,3 Mio. Euro	6 800	350 000 Euro pro Jahr	Höheres Risiko unvollständiger Flächennutzung
Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt Wissenschafts- und Technologiestandorte	78 ha	14 Jahre	13,8 Mio. Euro	6 690	480 000 Euro pro Jahr	Höheres Risiko unvollständiger Flächennutzung

Ein Weiterführen des gegenwärtigen Vorgehens bei der Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen birgt die geringsten Risiken. Die entstehenden Aufwendungen fließen dabei im Vergleich der Szenarien am schnellsten an die Stadt zurück. Das Risiko von Fehlinvestitionen in Po-

tenzialflächen, die anschließend nicht genutzt werden, ist gering, da das Flächenangebot deutlich unter dem zu erwartenden Bedarf bleibt. Daraus ergibt sich jedoch auch das wesentliche Risiko dieser Variante. Es ist wahrscheinlich, dass potenzielle Investoren abgewiesen werden müssten oder ortsansässige Unternehmen nicht lokal wachsen können. Das durch die Stadt Potsdam angestrebte Branchenprofil wäre gefährdet. Das Ertragspotenzial des Szenarios „Status Quo“ ist im Vergleich eher gering und auch die Möglichkeiten zur Schaffung von Arbeitsplätzen fallen mit einer Zahl von 2 350 eher gering aus. Genau genommen besteht sogar ein erhöhtes Risiko eines Rückgangs von Beschäftigung in vorhandenen Gebieten durch Standortverlagerungen aufgrund der Schwächung des Standortes Potsdam.

Mit mehr als 15 Millionen Euro sind die potenziellen Zuflüsse zum kommunalen Haushalt in einem Betrachtungszeitraum von 20 Jahren beim Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ deutlich höher. Zusätzlich könnten 5 900 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Die Risiken sind vergleichsweise gering, da genau der prognostizierte Bedarf bedient werden würde.

Das größte Flächenpotenzial wird im Szenario „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt bei einfachen Gewerbegebieten / Logistikstandorten“ zur Nutzung bereitgestellt. Insgesamt werden 83,3 ha genutzt. Die Deckung der einmaligen Aufwendungen durch die Erträge wird erst nach 13 Jahren erreicht, trotzdem könnten innerhalb von 20 Jahren auch bei diesem Szenario mehr als 15 Millionen Euro zusätzlich an den Haushalt der Stadt Potsdam fließen. Daneben würde dieses Szenario die größte Anzahl neuer Arbeitsplätze ermöglichen. Das Risiko, dass diese 6 800 Arbeitsplätze nicht realisiert werden können und die erhofften Erträge nicht erreicht werden ist jedoch vergleichsweise hoch.

Im Szenario „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt Wissenschafts- und Technologiestandorte“ dauert die Refinanzierung der Aufwendungen noch etwas länger (14 Jahre). Gleichzeitig sind das Ertragspotenzial und die Anzahl zusätzlicher Arbeitsplätze etwas niedriger, da insgesamt auch eine geringere Fläche bereitgestellt wird. Die Gefahr von Fehlinvestitionen ist ähnlich hoch, wie bei dem anderen Schwerpunkt-Szenario. Die möglichen Ertragsausfälle sind jedoch höher, als im Vergleichsfall.

### Abschließende Bewertung

Auf der Grundlage der durchgeführten Schätzung und unter den damit verbundenen Prämissen kommt unter Vernachlässigung der Risiken das Szenario „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt bei einfachen Gewerbegebieten / Logistikstandorten“ zu den besten Ergebnissen. Sofern die Risiken beherrschbar erscheinen und durch geeignete Maßnahmen aufgefangen werden könnten (was unwahrscheinlich ist), wäre dieses Szenario zu empfehlen. Zu beachten sind aber weitere Aspekte. Potsdam als Weltkulturerbestadt mit herausragenden weichen Standortqualitäten würde sein einzigartiges Image gefährden, wenn es explizit auf den Ausbau von einfachen Gewerbegebieten bzw. Logistikstandorten setzen würden. Die zusätzliche Ansiedlung von emissionsintensivem Gewerbe ist kontraproduktiv und würde einzelnen strategischen Zielen widersprechen (vgl. Kap. 7.1).

Das Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ bietet einen vergleichbar hohes Ertragspotenzial bei geringerem Risiko. Allerdings würden voraussichtlich auch etwas weniger Arbeitsplätze als im vorhergehenden Szenario entstehen. Zusätzlicher Vorteil dieses Szenarios wäre jedoch, dass die Liquiditätsbelastung für Potsdam aufgrund der einmaligen Aufwendungen zur Aktivierung der Flächen etwa 4,8 Millionen Euro bzw. knapp 18 Prozent niedriger ausfallen würde, als bei der Setzung des genannten Schwerpunktes. Das könnte für eine Stadt mit engen finanziellen Restriktionen entscheidend sein. Wichtig für die Beurteilung dieses Szenarios ist auch, dass das gewachsene Standortprofil den weichen und harten Standortbedingungen des Wirtschaftsstandorts entspricht.

Im Szenario „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt Wissenschafts- und Technologiestandorte“ ist die Zahl der neuen Arbeitsplätze etwas geringer als im Aktivszenario mit zusätzlichem Schwerpunkt bei einfachen Gewerbegebieten / Logistikstandorten. Allerdings werden deutlich mehr qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen, was dem Branchen und Wissenschaftsprofil Potsdam besser entspricht. Im Hinblick auf die Öffnung des neuen Flughafens BBI ist die Chance, die zusätzliche Beschäftigung über die Beschäftigtenprognose hinaus, zu erreichen auch deutlich höher als bei Arbeitskräften mit niedrigerer Qualifikation.

In Abwägung aller genannten Aspekte wird letztlich das Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ zur Umsetzung empfohlen. Sollten politische Prioritäten eher auf einem der Fokussierungsszenarien liegen, wären die Risiken höher, die möglichen „Erträge“ aber ebenfalls. Aus der fiskalischen Perspektive sind daher alle drei Aktiv-Szenarien mögliche Handlungsoptionen. Nur das Status Quo Szenario scheidet klar aus dem Kreis der empfehlenswerten Optionen aus. Bei erweiterter Abwägung auch nicht-fiskalischer Kriterien ist das Szenario „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt bei einfachen Gewerbegebieten / Logistikstandorten“ ebenfalls nicht zu empfehlen.

#### Ganz kurz

Die Handlungsoptionen der Gewerbeflächenpolitik können in Bezug auf ihre fiskalischen Wirkungen anhand von vier Szenarien verdeutlicht und beurteilt werden. Die Szenarien unterscheiden sich folgendermaßen:

- Ausschließliche Weiter- bzw. Wiedernutzung der gegenwärtig gewerblich genutzten Flächen, teilweise Nichtdeckung der Nachfrage bzw. des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs (Szenario „Status Quo“),
- Deckung der prognostizierten Gewerbeflächennachfrage mit verfügbaren bzw. möglichst einfach aktivierbaren Flächen (Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“),
- Deckung der prognostizierten Gewerbeflächennachfrage mit verfügbaren bzw. möglichst einfach aktivierbaren Flächen sowie zusätzliche Schwerpunktsetzung in bestimmten Wirtschaftsbereichen bzw. bei bestimmten Standorttypen (Szenarien „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt bei einfachen Gewerbegebieten / Logistikstandorten“, „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt Wissenschafts- und Technologiestandorte“) über den prognostizierten Bedarf hinaus.

Ein „Weiter so“ bei der Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen (Szenario „Status Quo“) birgt die geringsten fiskalischen Risiken. Die entstehenden Aufwendungen fließen im Vergleich der Szenarien am schnellsten an die Stadt zurück. Es ist allerdings aufgrund des geringen Flächenangebotes wahrscheinlich, dass potenzielle Investoren abgewiesen werden müssten oder ortsansässige Unternehmen nicht lokal wachsen könnten. Außerdem ist das Ertragspotenzial dieses Szenarios im Vergleich eher gering und auch die Möglichkeiten zur Schaffung von Arbeitsplätzen fallen eher gering aus.

Das Ertragspotenzial und die Chancen auf zusätzliche Arbeitsplätze sind beim Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ deutlich höher. Die Risiken sind vergleichsweise gering, da genau der prognostizierte Bedarf bedient werden würde.

Das größte Flächenpotenzial wird im Szenario „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt bei einfachen Gewerbegebieten / Logistikstandorten“ zur Nutzung bereitgestellt. Neben hohen Erträgen würde dieses Szenario auch die größte Anzahl neuer Arbeitsplätze ermöglichen. Allerdings ist dieses Szenario auch mit höheren Risiken verbunden, da die Inanspruchnahme der Schwerpunktflächen nicht garantiert ist. Etwas ungünstiger ist das Verhältnis zwischen Chancen und Risiken beim Szenario „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt Wissenschafts- und Technologiestandorte“, bei

dem die Ertrags- und Arbeitsplatzpotenziale niedriger, die möglichen Fehlinvestitionen bei ausbleibender Nutzung der Flächen dafür etwas höher sind.

In Abwägung aller genannten Aspekte wird letztlich das Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ zur Umsetzung empfohlen. Sollten politische Prioritäten eher auf einem der Fokussierungsszenarien liegen, wären die Risiken höher, die möglichen „Erträge“ aber ebenfalls. Aus der fiskalischen Perspektive sind daher alle drei Aktiv-Szenarien mögliche Handlungsoptionen. Nur das Status Quo Szenario scheidet aus dem Kreis der empfehlenswerten Optionen aus. Bei erweiterter Abwägung auch nicht-fiskalischer Kriterien scheidet zusätzlich das Szenario „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt bei einfachen Gewerbegebieten / Logistikstandorten“ aus dem Kreis der empfehlenswerten Alternativen aus.

## 7. Strategische Leitlinien, Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Gewerbeflächenpolitik

Auf Grundlage der Zusammenstellung der Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken (vgl. Kap. 5) und der Bewertung der Strategieoptionen (vgl. Kap. 6) wurden die nachfolgenden strategischen Leitlinien des STEK Gewerbe herausgearbeitet, die im Handlungs- und Maßnahmenkonzept mit den prioritären Handlungsfeldern sowie konkreten Einzelmaßnahmen untersetzt werden.

### 7.1 Strategische Leitlinien

Strategische Leitlinien haben normativen Charakter und bilden den Orientierungsrahmen für das Handlungs- und Maßnahmenkonzept. Die unten aufgeführten Leitlinien werden von den Gutachtern vorgeschlagen, entfalten aber erst dann ihre gewünschte Bindungswirkung, wenn sie durch die Politik beschlossen werden (ggf. auch modifiziert) und für die Verwaltung als Handlungsrahmen Gültigkeit erlangen.

Der Vorschlag von sechs strategischen Leitlinien des STEK Gewerbe fußt zunächst zwangsläufig auf den vorliegenden Leitlinien bzw. wichtigsten Zielstellungen im FNP-Entwurf, dem Standortentwicklungskonzept (SEK), dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und dem Wirtschaftsförderungskonzept (vgl. Kap. 2). Diese Leitlinien (mit Ausnahme der Ziele im FNP-Entwurf) waren bereits Gegenstand der politischen Beschlusslage und bilden daher den Ausgangspunkt der Vorschläge.

Die entsprechenden Leitlinien wurden von den Gutachtern bewertet und in Verbindung mit den Schlussfolgerungen aus der SWOT-Analyse (vgl. Kap. 5) sowie der Bewertung der Strategieoptionen (vgl. Kap. 6) weiterentwickelt und konkretisiert. In den Unterpunkten werden die übergreifenden Leitlinien von den Gutachtern jeweils in ihrem Flächenbezug als Leitziele spezifiziert.

Die ersten vier Leitlinien beziehen sich auf den strategischen Umgang mit der Ressource „Boden“, die letzten beiden auf Aspekte der Kooperation und Steuerung.

#### 1) Infrastruktur für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Potsdam sichern und verbessern

Die Zielsetzung, notwendige infrastrukturelle Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorts Potsdam zu sichern und verbessern, findet sich in allen Konzepten der Stadt an übergeordneter Stelle wieder. Hinsichtlich der Infrastruktur „Fläche“ wird dieser allgemeine Handlungsrahmen konkretisiert:

- Die Gewerbeflächenpolitik orientiert sich an dem Ziel, in der Stadtregion (Stadt und näheres Umland) ausreichend Beschäftigungsmöglichkeiten für Arbeitnehmer unterschiedlicher beruflicher Qualifikationen zu schaffen.
- Es ist eine ausreichende, zeit- und nachfragegerechte Versorgung mit Gewerbeflächen sicherzustellen. Dabei gelten drei Grundprinzipien: Die Stadt muss handlungsfähig sein bzw. werden, es sind gewisse „Flexibilitätsreserven“ vorzusehen, die über prognostizierte Bedarfe hinausgehen und es sollen ausreichend Flächen zum Grunderwerb wie zur Miete zur Verfügung stehen.
- Die spezifischen harten und die herausragenden weichen Standort- und Wohnortqualitäten der Stadt (vor allem die historisch geprägte Kulturlandschaft und der hohe Durchgrünungsgrad) müssen dabei gewahrt und ausgebaut werden

- Es sollen jeweils ausreichende und kurzfristig verfügbare Flächenreserven mit unterschiedlichem Charakter gesichert werden: Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte, Standorte für produzierendes Handwerk, höherwertiges Gewerbegebiete bzw. Gewerbeparks, einfache Gewerbegebiete bzw. Logistikstandorte. Tendenzen, Gewerbegebiete für Wohn- oder Freizeitfunktionen umzunutzen, ist zu begegnen.
- Es sollen Prioritäten bezüglich der zu sichernden Flächen/Standorte gesetzt werden. Diese Prioritäten sollen sich an dem politisch gewünschten wirtschaftsstrukturellen Mix, den bisherigen Stärken und einem klaren Profil ausrichten (vgl. Leitlinie 3).
- Aufwertungen von einfachen hin zu höherwertigen Gewerbegebieten oder Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorten sind perspektivisch wünschenswert, sofern daraus keine Verdrängungseffekte für die lokal verankerte Wirtschaft entstehen.

Die im Entwurf des Flächennutzungsplans formulierte Leitlinie „... der Tendenz, Gewerbegebiete für den Dienstleistungssektor /Handel umzunutzen, ist zu begegnen“ (Landeshauptstadt Potsdam 2008a, S. 81) wird entsprechend zur Modifizierung empfohlen, in dem explizit nur Umnutzungen für bestimmte Handelsformen entsprechend dem Einzelhandelskonzept ausgeschlossen werden.

## 2) Möglichkeiten zur Unterstützung der lokal verankerten Wirtschaft ausschöpfen

Sowohl im Standortentwicklungskonzept wie im integrierten Stadtentwicklungskonzept werden unter dem Entwicklungsziel „Heimatstadt“ die Unterstützung und der Ausbau der lokal verankerten Wirtschaftskraft als Leitziele hervorgehoben. Bezüglich der flächen- und immobilienbezogenen Voraussetzungen sind folgende konkrete Einzelziele zu befolgen:

- Für die ansässigen, leistungsfähigen Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks sind die standort- und gebäudebezogenen Rahmenbedingungen (z.B. verkehrlicher, baulicher, lagebezogener Art) zu sichern und zu verbessern.
- Insbesondere für Handwerk, Gewerbe, kleine und Kleinstunternehmen ist zur Schaffung einer zukunftsfähigen Beschäftigungsbasis auch die kleinräumige Mischung von Wohnen und Gewerbe in Misch- und Wohngebieten zu sichern, soweit die gegenseitigen Beeinträchtigungen in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden können. Damit verbundene Ziele sind u.a. der Erhalt der wohnortnahen Versorgung, der Erhalt der Kundenbindung, umweltgerechte Mobilität. (z.B. durch kurze Wege).
- Eine Nutzungsmischung soll auch in den größeren Neubaubereichen angestrebt werden.

In den letzten beiden Punkten wurden die Leitsätze im Flächennutzungsplan (Landeshauptstadt Potsdam 2008a, S. 80 f.) als wichtiges Entwicklungsziel aufgegriffen.

## 3) „Stärken stärken“ und klares Profil schaffen

Eine Nutzung und Förderung der spezifischen Stärken des Wirtschaftsstandorts Potsdam – u.a. Wissenschaftslandschaft, Branchenprofil, hohe Qualität weicher Standortfaktoren, Status Landeshauptstadt – wird in allen Konzepten der Stadt herausgestellt und auch als notwendig erachtet. Hinsichtlich der Flächen und Standorte bedeutet dies:

- Die flächen- und immobilienbezogenen Planungen und Maßnahmen der Stadt sollen im Schwerpunkt auf die Erhaltung und Stärkung der bisher schon vorhandenen Stärken der Stadt ausgerichtet werden.

- Flächenbezogene Maßnahmen für komplementäre Infrastrukturen, die mittelbar für die Stärkung und Profilierung vorhandener Stärken wichtig sind, sollen mit Priorität vorgenommen werden (z.B. für relevante Bildungseinrichtungen, für den Ausbau als Tagungs- und Kongressstandort, kompetenzfeldbezogene Gründeraktivitäten).
- Es soll die inhaltliche Profilierung von Standorten – nicht von Einzelflächen – vorangetrieben werden, um national und international besser wahrgenommen zu werden und um den wichtigen Standortfaktor der räumlichen Nähe (Fühlungsvorteile, Clusterbildung) nutzbar machen zu können. Vorhandene inhaltlich/räumliche Schwerpunkte sind auszubauen und ggf. neue zu entwickeln.
- Die vorhandene Arbeitsteilung zwischen Stadt und Umland z.B. im wirtschaftsstrukturellen Besatz – die ein Spiegelbild der vorhandenen Stärken und Schwächen ist – soll in den Grundzügen beibehalten werden. Arbeitsplätze im verarbeitenden Gewerbe im näheren Umland sichern die für die Landeshauptstadt Potsdam erwünschten Effekte bezüglich der Sicherung produktionsorientierter Dienstleistung und von spezifischen Beschäftigungsmöglichkeiten für produzierende Berufe.

#### 4) Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist als erstes Ziel festgehalten: „Die intensive Nutzung vorhandener Siedlungsflächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen. Soweit die Innenentwicklung zur Deckung des Bedarfes nicht ausreicht, sollen Erweiterungen nur in Anlehnung an vorhandene Siedlungsflächen geplant werden.“ (Landeshauptstadt Potsdam 2008a, S. 56). Dieses klare Bekenntnis zur nachhaltigen Flächenentwicklung in Sinn eines schonenden und sparsamen Umgangs mit der Fläche soll auch im Zusammenhang mit der Entwicklung von Gewerbeflächen gelten. Das heißt auch, dass

- bisher nicht erschlossene Freiflächen außerhalb des Siedlungsflächenbereichs, die im Entwurf des Flächennutzungsplans als Gewerbe(vorhalte-)flächen ausgewiesen sind, nur dann entwickelt werden sollen, wenn entsprechende Möglichkeiten einer verträglichen Nutzung im Innenbereich oder Siedlungsrandbereich nicht vorhanden sind,
- die Nutzungsdichte von untergenutzten Gewerbegebieten und Standorten vor der Ausweisung neuer Standorte erhöht werden soll (gemäß der spezifischen Standorteignung) und
- Wissenschaft, höherwertige Dienstleistungen und Handwerk in möglichst integrierten bzw. in bereits entwickelten Lagen und Standorten verortet werden sollen.

#### 5) Kooperation und Abstimmungen verbessern

Bei den Recherchen und Gesprächen wurde deutlich, dass in Bezug auf den Umgang mit Gewerbeflächen deutlich erhöhter Kommunikations- und Abstimmungsbedarf besteht. Dies betrifft drei unterschiedliche Ebenen:

- Sowohl bezogen auf einzelne wichtige Erweiterungs-, Ansiedlungs- oder Entwicklungsvorhaben wie auch bezogen auf umfassendere standortbezogene Entwicklungen sollen in der Verwaltung ressortübergreifende Abstimmungen stattfinden. Dabei sind auch relevante kommunale Eigenbetriebe und ggf. Landesbehörden einzubeziehen.
- Der flächen- und immobilienbezogene Austausch in der Region soll intensiviert werden. Gegenstand der Abstimmungen sollten die spezifische Arbeitsteilung in der Region bei der Qua-

lifizierung von Gewerbeflächen und gegebenenfalls weitergehende Entwicklungskooperationen sein.

- Mit flächen- und immobilienbezogenen Akteuren sowie Interessenverbänden und Kammern sind die Kommunikation und vor allem der Austausch über spezifische Entwicklungsziele zu intensivieren. Die Ziele, wie sie mit der Forcierung der „Bürgerkommune Potsdam“ verbunden sind, sollen gleichermaßen auch für die „Wirtschaftsbürger“ gelten: Höhere Beteiligung, höhere Transparenz, bessere Information, höhere Zufriedenheit und Identitätsstiftung.

Die Flächen- und Standortentwicklung wird nur so erfolgreich sein, wie es gelingt, innerhalb der Stadt und Region zu kooperieren und privates Engagement zu aktivieren.

## 6) Konsistenz und Verbindlichkeit der Leitlinien erhöhen

In den verschiedenen Konzepten der Landeshauptstadt Potsdam ist eine Vielzahl von Zielen und Leitlinien festgehalten, jeweils bezogen auf den jeweiligen Betrachtungsgegenstand, die im STEK Gewerbe um weitere handlungsleitende Ziele ergänzt werden. In der Gesamtbetrachtung sind diese Leitlinien inkonsistent, manchmal sogar widersprüchlich (z.B. Sicherung von Gewerbeflächen versus mögliche Umnutzung von Gewerbeflächen für Wohnen, Potsdam als Standort auch für das produzierende Gewerbe versus Förderung des Weltkulturerbes). Noch stärker als bisher soll daher das Leitbild „In Bewegung Potsdam 2020“ (Landeshauptstadt Potsdam 2007, S. 59 ff.; Landeshauptstadt Potsdam 2006b, S. 32 ff.) mit seinen übergeordneten Entwicklungszielen und den Teilentwicklungszielen den übergreifende Rahmen bilden und Teilziele im Rahmen von Konzepten auf Konsistenz geprüft und ggf. angepasst werden. Zielkonflikte müssen offen thematisiert werden.

Bei den Recherchen und Gesprächen stellte sich heraus, dass der Orientierungsrahmen bestehender Leitlinien oder Entwicklungsziele aus pragmatischen, sachlogischen oder fiskalischen Erwägungen teilweise nicht beachtet wurde. Beispielsweise waren ursprünglich für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld knapp 23 ha gewerbliche Bauflächen als Entwicklungsziel vorgesehen und durch Bebauungspläne (Entwurf bzw. Satzung) gesichert, mit dem Ziel der Schaffung von 3 000 bis 5 000 Arbeitsplätzen. Durch sukzessive Planänderungen gingen inzwischen fast 11 ha gewerbliche Bauflächen verloren.

Insgesamt ist festzuhalten, dass

- Politik und Verwaltung sich in ihrem Handeln noch stärker an den Leitlinien der jeweils durch die Politik beschlossenen Konzepte orientieren sollen (grundsätzlich gilt dies auch für die Eigenbetriebe und Tochterunternehmen der Stadt) oder – wo dies nicht möglich erscheint,
- in größeren Abständen geprüft werden muss, inwieweit Leitlinien der faktischen Situation und zwischenzeitlichen Entwicklung angepasst werden müssen.

Ganz kurz

Als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam und das Handlungs- und Maßnahmenkonzept des STEK Gewerbe werden die sechs Strategischen Leitlinien (SLL) formuliert:

1. Infrastruktur für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Potsdam sichern und verbessern
2. Möglichkeiten zur Unterstützung der lokal verankerten Wirtschaft ausschöpfen
3. „Stärken Stärken“ und klares Profil schaffen
4. Innenentwicklung vor Außenentwicklung
5. Kooperation und Abstimmungen verbessern
6. Konsistenz und Verbindlichkeit der Leitlinien erhöhen

## 7.2 Prioritäre Handlungsfelder und übergreifende Einzelmaßnahmen

Die prioritären Handlungsfelder des STEK Gewerbe ergeben sich im Wesentlichen durch den Orientierungsrahmen der strategischen Leitlinien (vgl. Übersicht 7.1) in Verbindung mit den Schlussfolgerungen aus der SWOT-Analyse (vgl. Kap. 5.3 und Übersicht 7.2) sowie aus der Bewertung der Strategieoptionen (vgl. Kap 6). Die prioritären Handlungsfelder haben operativen Charakter und werden durch den Vorschlag von einzelnen Maßnahmenbereichen konkretisiert.

Übersicht 7.1: Bezüge zwischen den strategischen Leitlinien und den prioritären Handlungsempfehlungen

Prioritäre Handlungsfelder  Strategische Leitlinien	H1: Aktive Liegenschaftspolitik	H2: Sicherung gewerblicher Bauflächen und Unterstützung der Entwicklung spezifischer Flächenpotenziale	H3: Neuordnung, Profilierung und Aufwertung von räumlichen Schwerpunktbereichen	H4: Unterstützung von Projektentwicklungen	H5: Information und Kommunikation verbessern	H6: Projektbezogene Verwaltungskooper. organisieren
1) Infrastruktur des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorts Potsdam sichern und verbessern	••	••	••	••		•
2) Möglichkeiten zur Unterstützung der lokal verankerten Wirtschaft ausschöpfen	•	••		•		
3) „Stärken stärken“ und klares Profil schaffen	•	••	••	•		
4) Innenentwicklung vor Außenentwicklung	•	•		•	•	
5) Kooperation und Abstimmungen verbessern		•	•	•	••	••
6) Konsistenz und Verbindlichkeit der Leitlinien erhöhen		••	•			

- Starke Bezüge
- Gewisse Bezüge

Quelle: Eigene Darstellung.

Die prioritären Handlungsfelder liegen „quer“ zu den strategischen Leitlinien. Beispielsweise würde die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen im Handlungsfeld „Sicherung gewerblicher Bauflächen und Unterstützung der Entwicklung spezifischer Flächenpotenziale“ dazu führen, dass im Hinblick auf nahezu alle strategischen Zielsetzungen der Gewerbeflächenpolitik Verbesserungen erzielt werden. Andere Handlungsempfehlungen leiten sich eher direkt aus bestimmten Leitlinien ab. So ergibt sich die Handlungsempfehlung und der Maßnahmenbereich „Projektbezogene Ver-

waltungskooperation organisieren“ im Wesentlichen aus der übergreifenden Leitlinie der Verbesserung der wirtschaftsbezogenen Infrastruktur und aus der Leitidee, grundsätzlich Kooperationen und Abstimmungen zielgerichtet und problembezogen verbessern zu wollen.

Übersicht 7.2: Schematische und beispielhafte Darstellung der Begründungen für die Wahl der prioritären Handlungsfelder aus der SWOT-Analyse und vor dem Hintergrund der strategischen Leitlinien

		Chancen			Risiken		
		Gute wirtschaftliche Zukunftsaussichten	„Miete statt Eigentum“: Bedeutungsgewinn Investoren und Projektentwickler	...	Voraussichtlich reduzierte Fördermitteleinsatz nach 2013 durch veränderte Förderkulisse der EU	Schwierigere Rahmenbedingungen für öffentliche Haushalte	...
Stärken	Gute wirtschaftsstrukturelle Ausgangslage	<i>.I.</i>	<i>SLL 1: Ausreichende Flächen auch zur Miete</i> <i>SLL 5: Kooperation mit externe Akteuren verbessern</i> ⇒ H4: Unterstützung von Projektentwicklungen	...	<i>SLL 3: „Stärken stärken“</i> ⇒ H1: Gute Ausgangslage durch erfolgreiche Flächenpolitik stabilisieren	<i>.I.</i>	...
	...	...	...	...	...	...	...
Schwächen	Kaum Gewerbeflächen in direktem städtischen Besitz	<i>SLL 1: Handlungsfähigkeit der Stadt ausbauen</i> ⇒ H1: Aktive Liegenschaftspolitik	<i>SLL 1: Ausreichende Flächen auch zur Miete (wie oben)</i> ⇒ H 2.3: Schaffung städtisches Förderprogramm „Flächenaktivierung“ ⇒ H4: Unterstützung von Projektentwicklungen	...	<i>SLL: .I.</i> ⇒ H1: Schnelle Prüfung des Einsatzes von Fördermitteln beim kommunalen Flächenenerwerb	<i>SLL 5: Kooperation mit externe Akteuren verbessern</i> ⇒ H1.3: Mobilisierung von (öffentlichen) Finanzpartnern, PPP-Modelle	...
	...	...	...	...	...	...	...

SLL: Strategische Leitlinie (vgl. Kap. 7.1)

Hx: Prioritäres Handlungsfeld

### Prioritäres Handlungsfeld 1(H1): Aktive Liegenschaftspolitik

Der Gewerbeimmobilienstandort Potsdam ist von markanten Schwächen gekennzeichnet, die eine ausreichende Versorgung aller relevanten Zielgruppen mit Gewerbeflächen erschweren. Dazu gehört das – im regionalen Vergleich – hohe Bodenpreinsniveau.<sup>54</sup> Ein zweiter Faktor ist die Tatsache, dass sich das Gewerbeflächenpotenzial in erster Linie aus Bestandsflächen zusammensetzt, deren Marktfähigkeit etwa durch planerische und investive Maßnahmen noch hergestellt werden muss. Drittens verfügt die Landeshauptstadt kaum über eigene gewerbliche Bauflächen. Eine Ausnahme bilden die Flächen von Unternehmen unter städtischer Kontrolle, insbesondere der Pro Potsdam GmbH, und des Entwicklungsträgers für das Gewerbegebiet Babelsberg-Süd, auf deren konkrete Nutzung Stadtplanung und Wirtschaftsförderung jedoch nur eingeschränkt Einfluss nehmen können. Risiken ergeben sich generell durch die erschwerten Rahmenbedingungen für städtische Maßnahmen zur Aktivierung von Potenzialflächen, insbesondere was die zukünftige Entwicklung

<sup>54</sup> Diese „Schwäche“ ist freilich zumindest in Teilen ein Indiz für die generelle Attraktivität des (Gewerbe-) Immobilienstandortes Potsdam.

der öffentlichen Haushalte und die Gestaltung der Förderbedingungen nach dem Ende der gegenwärtigen Strukturfondsperiode (2013) angeht.

Neben Maßnahmen für die Sicherung und Entwicklung von spezifischen Flächenpotenzialen Dritter beispielsweise durch entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen (vgl. H2) wird vor diesem Hintergrund eine aktive Liegenschaftspolitik als zentral angesehen, um den prognostizierten Flächenbedarf bis 2020 quantitativ sowie in Bezug auf Standorteigenschaften abdecken zu können. Aktive Liegenschaftspolitik bedeutet konkret ein stärkeres Engagement der Landeshauptstadt Potsdam beim Erwerb, bei der Entwicklung und beim Verkauf von Gewerbeflächen. Der Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Kommune bzw. eine städtische Gesellschaft bietet die Möglichkeit, ausreichende Flächenreserven vorzuhalten, eine flexible und eine schnelle Versorgung von wesentlichen Zielgruppen unabhängig vom Marktverhalten Dritter zu gewährleisten. In gewissem Umfang erlaubt eigener Grundbesitz die Erleichterung wichtiger Investitionsvorhaben durch eine bewusste Preisdifferenzierung (Mischkalkulationen, im Einzelfall Subventionierung). Auch wird dadurch die Regelung wesentlicher Aspekte (z.B. im Hinblick auf das Branchenprofil der Nutzer) im Kaufvertrag möglich.

Eine solche aktive Liegenschaftspolitik bedeutet in Anbetracht der schwierigen finanziellen Ausgangssituation der Landeshauptstadt Potsdam (Haushaltssicherungskonzept) und der bisherigen Praxis, Liegenschaftspolitik durch entsprechende Grundstücksverkäufe eher als Instrument zur Haushaltskonsolidierung einzusetzen, besondere Anstrengungen und einen Paradigmenwechsel.<sup>55</sup> Der Einstieg in eine aktive Liegenschaftspolitik benötigt ein Startkapital – spätere Verkaufserlöse können zur Refinanzierung bzw. im Sinne eines revolving Modells für weitere Grundstückskäufe dienen. Angesichts dieser Ausgangsbedingungen wird sie auf strategisch wichtige Grundstücke für besondere Zielgruppen beschränkt bleiben müssen. Auch gilt es, dafür geeignete organisatorische und finanzielle Lösungen zu prüfen.

Einzelmaßnahmen:

#### H1.1 Einstieg in eine aktive Liegenschaftspolitik durch den Kauf von Schlüsselgrundstücken

Relevant ist eine aktive Liegenschaftspolitik beispielsweise im Hinblick auf die Entwicklung der Erweiterungsflächen im Wissenschaftspark Golm. Hier kommt es darauf an, relativ kurzfristig produktionsorientierte Projekte (östlich der Bahnlinie) sowie mittel- bis langfristig westlich der Bahnlinie Erweiterungsflächen für die Ansiedlung von FuE-Abteilungen und forschungsorientierten Investitionsprojekten umzusetzen (PM&P 2009b) (vgl. Kap. 7.3.3.2). Dabei ist die Gewährleistung adäquater Nutzerprofile und gestalterische Aspekte zur Aufrechterhaltung der Campus-Atmosphäre von besonderer Bedeutung – diese können durch kaufvertragliche Regelungen im Rahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik besser abgesichert werden als durch bloße planungsrechtliche Festlegungen. In Kapitel 7.3 werden weitere Flächen für einen kommunalen Zwischenerwerb vorgeschlagen.

#### H1.2 Einsatz des Instruments Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§165 BauGB):

Mit der Entwicklungsmaßnahme Babelsberg liegen in Potsdam positive Erfahrungen mit diesem Instrument im Hinblick auf die Neuordnung eines Gewerbegebietes vor. Grundsätzlich ist das Instrument auch ein interessanter Ansatz für die Umsetzung von relevanten „Außenentwicklungsmaßnahmen“, beispielsweise der Erweiterung des Wissenschaftsparks Golm. Durch die Abschöpfung der entwicklungsbedingten Wertsteigerung erlaubt dieses Instrument trotz des erheblichen Zwischenfinanzierungsbedarfs (Zwischenerwerb aller Grundstücke durch die Kommune bzw. den Entwicklungsträger) gerade in der Außenentwicklung finanzielle Vorteile (Brohm 1990). Strukturell

---

<sup>55</sup> Vgl. Artikel „Viele Unwägbarkeiten. Niemand weiß wie sich Potsdams Finanzen in diesem Jahr entwickeln“, Potsdamer Neueste Nachrichten vom 29.01.09.

vergleichbare Städte (z.B. Freiburg i.Br.) berichten von guten Erfahrungen mit diesem Instrument bei der Neuentwicklung von Flächen.<sup>56</sup> Grundsätzlich wird für das Industriegebiet Potsdam-Süd Neuordnungsbedarf gesehen, der den Einsatz einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sinnvoll erscheinen lässt. Dieser sollte in einer vorbereitenden Untersuchung überprüft werden (vgl. Kap. 7.3.3.11).

### H1.3 Strategische Neuausrichtung der Gewerbeflächenpolitik der Pro Potsdam

Mit dem Unternehmensverbund Pro Potsdam und seinen Tochterunternehmen (z.B. Entwicklungsträger Bornstedter Feld, POLO Beteiligungsgesellschaft mbH) bestehen bereits städtische Gesellschaften, die auch Gewerbeflächen erschließen, entwickeln und vermarkten. Pro Potsdam ist – neben den wohnungswirtschaftlichen Aufgabenstellungen – auch ein wichtiger Akteur für die Gewerbeflächenpolitik und -bereitstellung. Allerdings kommt wegen der geringeren Rentierlichkeit gewerblicher Flächenentwicklungen im Vergleich zu Wohnbauflächen immer wieder zu Nutzungsänderungen zu Lasten der gewerblichen Nutzung. Es wird daher eine strategische Neuausrichtung für das bewusste Engagement zugunsten strukturpolitisch wichtiger Immobilienentwicklungen für Gewerbe empfohlen (z.B. Speicherstadt, Bornstedter Feld). Eine solche Neuausrichtung muss von Verwaltung und Politik mitgetragen werden und die im STEK Wohnen formulierten wohnwirtschaftlichen Aufgaben von Pro Potsdam berücksichtigen (Stadt Potsdam 2009, 201 ff.). Für die Stadt bedeutet dies unter Umständen zunächst einen bewussten Verzicht auf kurzfristige Renditen, der sich allerdings mittel- und langfristig bezahlt machen wird (vgl. Kap. 6).

### H1.4 Neue Gesellschaftsmodelle für eine aktive Liegenschaftspolitik prüfen

Beispiele aus anderen Städten machen deutlich, dass es möglich ist, sich durch die Beteiligung Dritter an einer gemeinsamen Gesellschaft für Flächenentwicklung und -erschließung Kapital und Know-How zu sichern, ohne Aspekte der Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung aufzugeben (vgl. z.B. FWI Freiburg, einer gemeinsamen Tochter von Stadt und regionaler Sparkasse). Eine solche Verbreiterung der Kapitalbasis im Rahmen von Öffentlich-Privaten Partnerschaften erleichtert den Verwertungsdruck auf kritische Grundstücken. Zu prüfen wäre daher die Möglichkeiten solcher gemischten Organisationsformen durch Neugründung oder einer Qualifizierung bestehender kommunaler Unternehmen bzw. Eigenbetriebe, insbesondere der Technologie- und Gewerbezentren Potsdam GmbH.

#### Gute Beispiele: Gesellschaft für Flächenererschließung und Entwicklung - die fwi Freiburg<sup>57</sup>

Vor dem Hintergrund des Rückzugs großer Unternehmen (wie zum Beispiel der Bahn, Post oder Telekom) aus den Innenstadtbereichen und der damit verbundenen Freisetzung großer Areale stellte sich für die Stadt Freiburg die Frage nach adäquaten Nachnutzungen und deren Realisierung. Daher gründete die Stadt Freiburg – konkret die Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG – mit der regionalen Sparkasse die Freiburg Nördlicher Breisgau Wirtschaftsimmobilien GmbH & Co. KG (im Folgenden fwi) mit dem Auftrag der Entwicklung und Erschließung von Gewerbeflächen. Die fwi übernimmt die Marktanalyse, Vermittlung von Bestandsobjekten im Bereich von Gewerbebauten, die Altlastensanierung bei entsprechenden Flächen, die Erschließung, die Akquisition von Fördermitteln, die Entwicklung von Nutzungskonzepten und die Bewertung von Grundstücken. Entsprechen ihrer Gesellschafterstruktur ist die fwi sowohl privatwirtschaftlich geprägt als auch durch die indirekte Beteiligung der Stadt Freiburg an den kommunalen Interessen orientiert – etwa der Bereitstellung von Flächen für technologieorientierte Unternehmen. Dement-

<sup>56</sup> „Kommunale Gewerbeflächenkonzepte: Gute Beispiele“, Dokumentation des Workshops am 29.9.2009 in Potsdam, unveröffentlichtes Manuskript, Difu 2009

<sup>57</sup> Quellen: Vortrag Herr Stoffel, Leiter der Wirtschaftsförderung, Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG am 29.9.2009 in Potsdam; FWI (o.J.): Unser Firmenprofil Punkt für Punkt“; Internet: [www.fwi-wirtschaftsimmobilien.de](http://www.fwi-wirtschaftsimmobilien.de) (Abruf 6.10.2009).

sprechend versucht die fwi in Stadt und Region sowohl gewinnbringende Projekte zu entwickeln (z.B. im Wohnungsbau) als auch weniger renditestarke Projekte mit Hilfe der Erlöse aus ersteren Projektentwicklungen zu fördern. Das Augenmerk liegt dabei vor allem auf ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten auf dem Recycling von Gewerbeflächen sowie der Innenentwicklung.

## H2: Sicherung gewerblicher Bauflächen und Unterstützung der Entwicklung von spezifischen Flächenpotenzialen

Neben einer aktiven Liegenschaftspolitik (kommunale Maßnahmen der Bodenordnung und des Zwischenerwerbs), kommt der Landeshauptstadt Potsdam eine wichtige Rolle für die Sicherung und Aktivierung von Gewerbeflächen im Eigentum von Dritten zu. Dies geschieht durch die Schaffung bzw. Anpassung von Planungsrecht bzw. der Erstellung von informellen Planungen, der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen zur Aufwertung von Flächen (z.B. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung). Die Sicherung und Unterstützung der Entwicklung von einzelnen Flächen sollte sich auf die drei Zielgruppen forschungsnahe Betriebe, Verarbeitendes Gewerbe und produzierendes Handwerk konzentrieren, da für diese jeweils besondere Chancen bzw. Risiken bestehen:

- *Forschungsnahe Betriebe:* Potsdam verfügt über eine starke Forschungsbasis und in Teilen auch über eine starke Unternehmensbasis in den Branchenkompetenzfeldern. Flächenpotenziale mit klaren Führungsvorteilen zu Wissenschaft und Leitunternehmen (insbesondere im Medienbereich) werden ergänzt um ein differenziertes Angebot an Technologie- und Gründerzentren. Damit die Chancen, die in der Entwicklung und Ansiedlung weiterer forschungsnaher Betriebe liegen, genutzt werden können, gilt es in diesem Handlungsfeld die Risiken, die sich aus flächenmäßigen Engpässen an diesen Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorten abzeichnen, zu begegnen. Dies ist insbesondere auch vor dem nationalen und internationalen Standortwettbewerb in diesen Branchenkompetenzfeldern geboten. Unternehmen in den Branchenkompetenzfeldern sind überwiegend Dienstleistungsunternehmen, die Mietflächen suchen, so dass flankierend Möglichkeiten der Schaffung von Mietangeboten und zur Verbesserung der Information über vorhandene Angebote in Bestandsobjekten zu prüfen sind (vgl. H 4).
- *Verarbeitendes Gewerbe:* Auch wenn das verarbeitende Gewerbe in Potsdam über eine vergleichsweise schwache Unternehmens- und Beschäftigtenbasis verfügt und aktuell eine geringe Flächennachfrage festzustellen ist, können doch die Ansiedlungsbeispiele der jüngeren Vergangenheit für dieses Segment wegweisend sein. Die derzeit noch gute Förderkulisse Potsdams als Regionaler Wachstumskern ist eine weitere Stärke für entsprechende Investitionen, wenngleich deutschlandweit mit einem weiteren Abbau von Arbeitsplätzen im verarbeitenden Gewerbe zu rechnen ist. Das Potsdamer Profil wird angesichts der Stärken-Schwächen-Analyse in der Bereitstellung vom Typ höherwertiges Gewerbegebiet für das emissionsarme Verarbeitende Gewerbe gesehen, an denen die urbanen Führungsvorteile zu Kunden, die ausgeprägten Branchenprofile oder die vielfältigen weichen Standortfaktoren genutzt werden können. Für das emissionsintensive Verarbeitende Gewerbe (z.B. emissionsintensive Produktionsanlagen, flächenintensive Logistikbetriebe, großflächige Baubetriebe) sollte bei der Flächenentwicklung und -aktivierung kein Schwerpunkt gelegt werden. Hier sollte eine regionale Arbeitsteilung praktiziert werden (vgl. H5.2).
- *Produzierendes Handwerk:* Das produzierende Handwerk leistet einen wichtigen Beitrag zur lokalen Ökonomie. Schwächen liegen in den großen Aktivierungshemmnissen für geeignete – d.h. klein parzellierte, preisgünstige und möglichst wohngebietsnahe – Grundstücke. Die Chancen liegen in diesem Bereich in einer Bindung bestehender Betriebe an die Landeshauptstadt Potsdam durch Sicherung bestehender Standorte und der Schaffung eines adäqua-

ten Flächenangebotes für notwendige Standortverlagerungen und damit verbundenen Neuinvestitionen (sowie entsprechender Bestandsimmobilien, vgl. H4).

In Kapitel 7.3 werden in Ergänzung zu den nachfolgenden übergreifenden Einzelmaßnahmen die wichtigen Potenzialflächen und zugehörige Maßnahmen zum einen nach unterschiedlichen Standorttypen (Kap. 7.3.2) sowie in Bezug auf die einzelnen gewerblichen Schwerpunktbereiche (Kap. 7.3.3) dargestellt.

Einzelmaßnahmen:

#### H2.1 Flächensicherungskonzept Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen sind in Potsdam in vielen Bereichen von Umnutzungen bedroht. In der Vergangenheit wurden immer wieder Gewerbeflächen umgewidmet (z.B. Bornstedter Feld, RAW-Areal, Nauener Vorstadt) – für weitere Flächen sind solche Umwidmungen mittelfristig erwartbar (z.B. gewerbliche Anteile der Speicherstadt).<sup>58</sup> Um für einen Kernbestand an wichtigen Flächen die planungsrechtliche Umwidmung zu erschweren wird die Erarbeitung eines Flächensicherungskonzepts Gewerbliche Bauflächen vorgeschlagen. Dieses Konzept sollte im Sinne einer Selbstbindung für Politik und Verwaltung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden. Dem Konzept käme eine Signalwirkung gegenüber Politik, Verwaltung und Dritten zu und wäre gleichzeitig ein Anlass die Umwidmungsthematik gegenüber der Öffentlichkeit zu thematisieren. Ausgangspunkt für ein Flächensicherungskonzept müssen die im FNP-Vorentwurf für eine gewerbliche Nutzung festgelegten Flächen sowie die im STEK Gewerbe mit hoher Priorität versehenen Flächen sein.

#### H2.2 Sicherung von Gewerbestandorten außerhalb von Gewerbegebieten:

Gerade Handwerksunternehmen befinden sich oftmals in Mischlagen. Diese Nutzungsmischung sollte aus Gründen der nachhaltigen Stadtentwicklung aber auch im Interesse des wirtschaftlichen Fortbestands der Gewerbebetriebe (Beibehaltung Kundenbindung) wo möglich erhalten werden. Der Bestandsschutz für diese Betriebe droht dort verloren zu gehen, wo betriebliche Erfordernisse Erweiterungen notwendig machen. Hier sollte die Stadt verstärkt das verfügbare planungsrechtliche Instrumentarium nutzen, um vermeidbare Verlagerungen zu verhindern: Instrumente dafür sind die sog. „Fremdkörperfestsetzung“ in Bebauungsplänen nach §1 Abs. 10 BauNVO sowie Gestattung der Betriebserweiterung im unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB Abs. 3a). Auch im Außenbereich finden gewerbliche Nutzungen statt, für die bei Verträglichkeit entsprechende Gestattungen anzustreben sind.

#### H2.3 Schaffung eines städtischen Förderprogramms Flächenaktivierung:

Es bestehen verschiedene Fördermöglichkeiten für investive, flächenbezogene Maßnahmen von Unternehmen, so z.B. die Städtebauförderung, die GA-Förderung der gewerblichen Wirtschaft für die Errichtung und Erweiterung von Betriebsstätten oder die KMU-Förderung im Rahmen des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (nachhaltige Stadtentwicklung) – auf Grundlage einer eigenen Fördermittelrichtlinie der Landeshauptstadt Potsdam. Seitens ILB und Bürgschaftsbank Brandenburg werden im Rahmen der Förderkonditionen vergünstigte Kredite und Bürgschaften ausgereicht. Eine Förderlücke besteht nach Auffassung der Gutachter jedoch im Vorfeld konkreter Investitionsvorhaben.

Es wird daher die Einrichtung eines städtischen Budgets im niedrigen fünfstelligen Bereich für impulsgebende Angebote an Eigentümer und Investoren vorgeschlagen. Diese Mittel sollten durch

---

<sup>58</sup> Zum Beispiel gingen von den im Jahr 2006 im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld durch die Bebauungsplanung (mit Verfahrensstand Entwurf bzw. Satzung) gesicherten knapp 23 ha gewerblicher Bauflächen gingen durch Planänderungen seither knapp 11 ha verloren (Quelle: Aufstellung der Wirtschaftsförderung Potsdam).

die Wirtschaftsförderung bzw. Stadtentwicklung flexibel vergeben werden können, um die Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen für die Aktivierung von besonders relevanten Flächen zu beauftragen. Erfahrungen aus anderen Städten (z.B. Stuttgart) zeigen, dass ein solcher Topf förderlich ist, um Aktivierungshemmnisse zu klären und ggf. weitere Fördermittel einzuwerben. Gedacht wird dabei an die Förderung bzw. Kofinanzierung von Testplanungen oder kooperative Planungsverfahren (für die Erarbeitung von zwischen Eigentümern und Verwaltung abgestimmten Nutzungskonzepten), Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Erstellung von Marketingkonzepten oder die Schätzung der Rückbaukosten von Gebäuden oder Kosten der Altlastensanierung (Langer/Zinz 2009, S. 87 ff.).

### **H3: Neuordnung, Profilierung und Aufwertung von räumlichen Schwerpunktgebieten**

Potsdam verfügt über verschiedene räumliche Schwerpunkte für die gewerbliche Entwicklung. Einzelne Gebiete, so das Industriegebiet Potsdam-Süd, weisen Schwächen der infrastrukturellen Ausstattung auf. Während für den Wissenschaftspark Golm und die Medienstadt Babelsberg eine klare Profilbildung festzustellen ist, bleibt das Angebot in den anderen Gewerbeschwerpunkten in Bezug auf Zielgruppen und Nutzungsmöglichkeiten diffus. Die positiven Erfahrungen mit der Entwicklungsmaßnahme im Gewerbegebiet Babelsberg und die Einführung eines Standortmanagements im Wissenschaftspark Golm machen deutlich, dass sich gebietsbezogene Ansätze zur Neuordnung, Profilierung und Aufwertung – mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen und Organisationsformen – lohnen können, um die Flächenaktivierung, Vermarktung und Infrastrukturausstattung in den Entwicklungsschwerpunkten zu verbessern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Verbesserung der harten und weichen Standortfaktoren auch Verdrängungsprozesse „einfacher“ und weniger zahlungskräftiger Nutzer befördern kann. In diesem Handlungsfeld sollten auch Ansatzpunkte für die Initiierung bzw. Unterstützung des Zusammenschlusses von Gewerbetreibenden eines Gewerbegebietes in Standortgemeinschaften geprüft werden. Die folgenden Einzelmaßnahmen fassen die genauere Darstellung der Flächenentwicklung in den gewerblichen Schwerpunktgebieten (Kap. 7.3.3) zusammen:

Einzelmaßnahmen:

#### **H3.1 Erarbeitung gebietsspezifischer Entwicklungskonzepte**

Bestehende Profilbildungen sollen durch gebietsspezifische Entwicklungskonzepte unterstützt werden, in denen flächenbezogene und infrastrukturelle Maßnahmen für die jeweiligen Zielgruppen aufbereitet werden:

- Biotechnologie/Life Sciences: Erweiterungsmöglichkeiten des Wissenschaftsparks Golm für forschungsnahe Produktion vorbereiten und umsetzen (s.u. Abschn. 7.3.3.2)
- Medien/ Medienstadt Babelsberg: Flächenangebot auch für Medienunternehmen und mediennahe Nutzungen mit eher gewerblichem Charakter sichern und entwickeln sowie Potenzial der Ausgründungen besser nutzbar machen (s.u. Abschn. 7.3.3.8)
- Geowissenschaften und Geoinformationswirtschaft: Erweiterungsmöglichkeiten des Wissenschaftsparks Albert Einstein (Telegrafenberg) prüfen (s.u. Abschn. 7.3.3.7).

#### **H3.2 Initiierung bzw. Förderung von Standortgemeinschaften/Gebietsmanagement**

Die Profilbildung und Vernetzung einzelner Gewerbeschwerpunkte kann durch die engere Kooperation der am Standort vertretenen Unternehmer in Netzwerken (Standortgemeinschaften) oder eine mit Fragen der Gebietsentwicklung beauftragte Person bzw. Organisation (Gebietsmanagement) verbessert werden. Standortgemeinschaften und Gebietsmanagement erlauben die bessere Artikulation

lation der Standortbedarfe und erlauben die gemeinschaftliche Organisation von Problemlösungen, z.B. in Sachen Infrastrukturausstattung, Gestaltung, Vermarktung etc. durch Unternehmen und Einrichtungen vor Ort. Die Kommune kann in gewissem Rahmen die Bildung von Standortgemeinschaften bzw. die Einsetzung eines Gebietsmanagements personell und finanziell unterstützen. Bedingung ist die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Unternehmen und Einrichtungen. Im Wissenschaftspark Golm wurde mit der Standortmanagement Golm gGmbH mit Unterstützung der Landeshauptstadt Potsdam und dem Land Brandenburg seit Herbst bereits ein solches Gebietsmanagement institutionalisiert.<sup>59</sup> Die Medienstadt Babelsberg weist im Hinblick auf Flächenentwicklung, Infrastrukturausstattung und Vermarktungsaktivitäten Verbesserungspotenziale auf, bei denen die Stadtverwaltung zunächst projektspezifisch die Kooperation maßgeblicher Eigentümer und Standortunternehmen unterstützen sollte. Der Aufbau eines Standortmanagements in Anlehnung an das Beispiel des Wissenschaftsparks Potsdam-Golm wird im aktuellen Entwicklungskonzept Medien jedoch als nicht notwendig und vor dem Hintergrund der Akteurskonstellation wenig erfolgsversprechend angesehen (PM&P 2009b, S. 115).

In den beiden wichtigen Gewerbeschwerpunkten Gewerbegebiet Babelsberg und Industriegebiet Potsdam-Süd gab es bereits erste Ansätze für eine Selbstorganisation der Unternehmen, z.B. im Hinblick auf gemeinschaftlich finanzierte Leitsysteme, die auch von der Wirtschaftsförderung unterstützt wurden.<sup>60</sup> Befragungsergebnisse der Wirtschaftsförderung im Nachgang zur Untersuchung des Industriegebiets Potsdam-Süd sowie Aussagen im Gewerbemonitor Potsdam machen deutlich, dass eine ganze Reihe von Standortbedarfen gesehen wird (z.B. im Industriegebiet Potsdam Süd: Straßenbeleuchtung, Verbesserung der Verkehrsanbindung), die teilweise gemeinschaftlich gelöst werden könnten. Auch wenn kleinbetriebliche Strukturen und das heterogene Firmenprofil dürften eine Intensivierung dieser Aktivitäten erschweren dürften, sollten diese Ansätze der Selbstorganisation weiterhin finanziell und organisatorisch unterstützt werden. Um Bedarf und Bereitschaft der Unternehmen zu prüfen könnte von der Wirtschaftsförderung im Zusammenwirken mit Kammern bzw. Unternehmerverbänden eine Vorort-Veranstaltung organisiert werden.

#### Gute Beispiele: Standortgemeinschaften – das Unternehmensnetzwerk Motzener Straße (Berlin)

Das Unternehmensnetzwerk Motzener Straße wurde 2005 als eingetragener Verein durch eine Initiative engagierter Unternehmen dieses rund 250 ha großen Gewerbe- und Industriestandorts im Süden Berlins zusammen mit der Wirtschaftsförderung des Bezirks Tempelhof gegründet und hat mittlerweile über 50 Mitgliedsunternehmen. Das Unternehmensnetzwerk will zur Lösung betriebsübergreifender und standortbezogener Probleme im Gewerbegebiet Motzener Straße beitragen, die Wettbewerbsfähigkeit der Mitgliedsunternehmen erhöhen und einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Wirtschaft leisten.

Im Rahmen des Unternehmensnetzwerks Motzener Straße ist es gelungen, eine Vielzahl an Ansätzen für den Standort zu erarbeiten, die zu einer Qualifizierung und Profilierung und damit zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in den ansässigen sowie in neu anzusiedelnden Unternehmen beitragen. Neben Maßnahmen bezüglich der Vernetzung der Unternehmen untereinander – in Form von Veranstaltungen und laufenden Arbeitsgruppen – werden beispielsweise die Kooperation mit Schulen und Ausbildungseinrichtungen sowie die Mitarbeiterfortbildung gefördert. In Zusammenarbeit mit dem bezirklichen Jugendamt konnte das Unternehmensnetzwerk eine ortsnahе Kindertagesstätte initiieren, in der Öffnungszeiten und Betreuungsangebot besonders auf

<sup>59</sup> Vgl. Schub für den Innovationsstandort Golm, Pressemitteilung des Ministeriums für Wirtschaft des Landes Brandenburg, 7.11.2008.

<sup>60</sup> Artikel „Schneller am Ziel. Firmen haben für fünf Wegweiser durchs Gewerbegebiet zusammengelegt“, Potsdamer Neueste Nachrichten, 9.12.2006.

die Kinder von Mitarbeitern aus dem Unternehmensnetzwerk Motzener Straße zugeschnitten sind.<sup>61</sup>

#### H4: Unterstützung von Projektentwicklungen

Eine Schwäche des Gewerbeimmobilienstandortes Potsdam besteht in einem deutlichen Mangel an Bestandsobjekten. Dieser ist besonders relevant, weil viele Unternehmen aus ganz verschiedenen betriebswirtschaftlichen Gründen (z.B. immobilienbezogene Flexibilität, geringe Eigenkapitalausstattung) Mietlösungen der eigenen Immobilie vorziehen (müssen). Die Analyse hat dabei zwei Angebotslücken aufgezeigt: erstens einfache und günstige Hallenflächen für kleinere Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks, ein Defizit, das durch die kleinbetriebliche Strukturen in diesem Bereich besondere Relevanz erhält. Zweitens gibt es einen Engpass bei großflächigen, modernen Büroeinheiten für Dienstleistungsunternehmen. Als weitere Schwäche ist in diesem Zusammenhang anzuführen, dass Projektentwickler die örtlichen Rahmenbedingungen teilweise als schwierig empfinden. Dies betrifft nach Aussagen aus den Expertengesprächen, unabhängig von den wirtschaftlichen Gegebenheiten, auch die Kommunikation mit der Stadtverwaltung in stadtplanerischen und baurechtlichen Fragen. Die Risiken eines Engpasses an qualitativ und lagemäßig adäquaten Bestandsobjekten liegen auf der Hand. Es drohen Abwanderungen ins Umland (z.B. Berlin bei Büronutzungen, Landkreis Potsdam-Mittelmark im Segment Hallenflächen). Wesentliches Handlungsfeld, um dieser Schwächen-Risiken-Konstellation zu begegnen ist, neben den vorhandenen städtischen Immobilienaktivitäten (etwa der städtischen Technologie- und Gründerzentren GmbH), die stärkere Unterstützung von Projektentwicklungen.

Einzelmaßnahmen:

##### H4.1 Beibehaltung und Ergänzung der städtischen Technologie- und Gründerzentren

Durch die Vorhaltung von günstigen und flexiblen Mietflächen, ergänzende Beratungsangebote und ein interessantes Mieterumfeld, schaffen die städtischen Technologie- und Gründerzentren einen wichtigen Beitrag für die Entwicklung technologieorientierter Unternehmen. Mehrere Zentren bieten durch ihr Branchenprofil einen Beitrag zur Entwicklung der Branchenkompetenzfelder (insbesondere Medien, Life Science/Biotechnologie). Ein Engpass zeichnet sich dabei bei der Unterbringung von Ausgründungen im Bereich Geowissenschaften in der Nähe des Telegrafenberges ab (vgl. Abschn. 7.3.3.7). Hier sollte von der Stadt im engen Zusammenwirken mit den Instituten des Wissenschaftsparks Albert Einstein geprüft werden, inwieweit ein öffentliches Engagement notwendig und umsetzbar ist. Im Bereich Life Science/Biotechnologie ist eine Angebotslücke im Mietflächenangebot bei zusammenhängenden Flächen mittlerer Größe festzustellen, der mittelfristig durch einen Verlagerungsdruck aus dem GO:IN ansteigen wird. Hier empfiehlt das aktuelle Branchengutachten eine Machbarkeitsstudie, in dem die Bereitstellung eines Mietflächenangebots ohne Förderbindung geprüft und bewertet wird (PM&P 2009a, S. 121). Im Bereich Medien schlägt das aktuelle Entwicklungskonzept eine Bedarfs- und Potenzialflächenanalyse für eine Erweiterung des Mietflächenangebots für Gründungsinteressierte und junge Unternehmen aus dem Medienbereich vor (PM&P 2009b, S. 98).

##### H4.2 Entwicklung des Handwerker- und Gewerbehof Babelsberg

Die Expertengespräche haben den großen Bedarf nach kleinen, einfachen und preisgünstigen Hallenflächen für Unternehmen des Handwerks, kleine Gewerbebetriebe und Existenzgründer deutlich gemacht. Entsprechende Mietangebote werden auf dem freien Markt kaum angeboten. Die

<sup>61</sup> Internet: [www.motzener-strasse.de](http://www.motzener-strasse.de) (Abruf 5.10.2009).

Entwicklung eines Handwerker- und Gewerbehofs im Gewerbegebiet Babelsberg ist vor diesem Hintergrund zu befürworten (Landeshauptstadt Potsdam 2008c). Dieses Flächenangebot sollte im Sinne eines Pilotvorhabens geprüft und bei positivem Verlauf ausgebaut werden.

#### H4.3 Unterstützung zielgruppenbezogener, privater Projektentwicklungen

Trotz der oben angeführten öffentlichen bzw. öffentlich geförderten Immobilienangebote für technologieorientierte Gründer, kleine Handwerksunternehmen und Gewerbetreibende wird auch in Zukunft die Mehrheit der Immobilienentwicklungen in privater Hand stattfinden. Neben allgemeinen Maßnahmen der Information und Kommunikation sowie einer verbesserten projektbezogenen verwaltungsinternen Kommunikation (s.u. Handlungsfelder H6 und H7) sollte die Stadt private Projektentwicklungen unterstützen, in dem sie bei der Bewältigung besonderer Hemmnisse hilft. Expertengespräche mit Projektentwicklern haben deutlich gemacht, dass eine ausreichende Zahl an vertraglich gesicherten Vorvermietungen mit Nutzern guter Bonität die Voraussetzung jeder Projektfinanzierung ist. Die Wirtschaftsförderung als Anlaufstelle für Mietinteressenten sollte hier eine Vermittlungs- und Bündelungsfunktion im Hinblick auf einzelne Projektentwicklungen spielen. Weitere Anlaufstellen wie Sanierungs- und Entwicklungsträger, Gebietsmanagement (bislang nur im Wissenschaftspark Golm) aber auch die Kammern sollten projektspezifisch mit eingebunden werden.

#### Gute Beispiele: Das Gewerbehofprogramm der Stadt München

Das Münchner Gewerbehofprogramm ist seit mehr als 25 Jahren Bestandteil der Wirtschafts- und Beschäftigungspolitik der Stadt München und umfasst aktuell sieben Standorte mit einem Flächenangebot von 80.000 m<sup>2</sup>. Es ist aus dem Bedarf entstanden, für kleine und mittlere Betriebe des Handwerks, der Industrie und des Großhandels passende und preisgünstige Flächen in der Nähe des bisherigen Standortes zu erhalten und damit die langfristige Existenz der Betriebe zu sichern. Das langfristige Ziel des kontinuierlich fortgeschriebenen Programms ist die Etablierung eines stadtweiten, flächendeckenden Netzes an Gewerbehöfen. Die bauliche Struktur der Gewerbehöfe nutzt durch die verdichtete Bauweise die Grundstücksflächen optimal aus und reduziert dementsprechend die Grundstückskosten. Darüber hinaus lässt sich durch die Gewerbehöfe die städtebaulich gewünschte Mischung von Wohnen und Arbeiten erhalten, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit handwerklichen Dienstleistungen wird gleichzeitig gesichert und lange Anfahrtswege werden vermieden.<sup>62</sup>

#### H5: Flächenbezogene Information und Kommunikation verbessern

Die Herstellung einer möglichst breiten Transparenz über den Markt für Gewerbeimmobilien ist ein wichtiger Faktor, die bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbeflächen zu unterstützen. Neben Immobilienmaklern, Banken und Marktforschungsinstituten kommt gerade der Stadtverwaltung und hier insbesondere der Wirtschaftsförderung eine wichtige Rolle für die Information der Immobilienmarktteilnehmer zu. Die neutrale und kostenlose Beratung ist umso wichtiger, wenn Teilsegmente des Gewerbeimmobilienmarktes vergleichsweise klein sind und damit kaum privatwirtschaftliche Beratungsangebote oder Marktberichte zur Verfügung stehen. Standortsuchende Unternehmen, Investoren und Immobilienanbieter – sowohl aus der Stadt als auch von außerhalb – greifen auf die Beratungsleistungen des Wirtschaftsservices zurück. Mit einer Gewerbeimmobilienbank im Internet (und dem dahinter liegenden, IT-gestützten „Gewerbestättenkataster“), Druckerzeugnissen wie dem jährlich erscheinenden Immobilienkatalog und speziellen Gutachten (z.B. Landeshauptstadt Potsdam 2006c) stellt die Wirtschaftsförderung Potsdam schon jetzt Interessenten verschiedene Informationsangebote zu konkreten Kauf- und Mietobjekten sowie zur Markt-

<sup>62</sup> Stadt München (2002): Standortperspektive Wirtschaft - Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Stadt München; Internet: [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) (Rubriken Wirtschaft und Stadtentwicklung) (Abruf 21.8.2009).

situation in Teilsegmenten bereit. Mit Messeaktivitäten, insbesondere der Beteiligung am Gemeinschaftsstand Berlin-Brandenburg auf der Münchener Fachmesse für Gewerbeimmobilien Expo Real wird auf internationaler Bühne über den Gewerbeimmobilienstandort Potsdam informiert.

Einzelmaßnahmen:

#### H5.1 Weiterentwicklung „Gewerbestättenkataster“ als verwaltungsinternes Informationssystem

Mit dem „Gewerbestättenkataster“ besteht bei der Wirtschaftsförderung ein internes Informationssystem, in dem Informationen zu städtischen und privaten Gewerbeimmobilien (sowohl unbebaute Gewerbegrundstücke als auch Büro- und Hallenflächen) für die Unternehmensberatung bereit gehalten werden. Die Daten der Gewerbeflächen-Potenzialerhebung des STEKs stellen eine wichtige Ergänzung des vorhandenen Datenbestandes dar und sollten dementsprechend in den Datenbestand eingepflegt werden. Da die Aktivierung von Gewerbeflächen eine Querschnittsaufgabe darstellt, an der neben der Wirtschaftsförderung auch andere Fachdienste beteiligt sind (z.B. Stadtentwicklung, Stadtplanung) wird angeregt, auch anderen Fachdiensten Lese- und (für relevante Datenfelder) Schreibrechte einzuräumen.

#### H5.2 Ausbau der Internet-Schnittstelle des „Gewerbestättenkatasters“

Die Wirtschaftsförderung stellt ausgewählte Grundstücke und Bestandsimmobilien aus dem „Gewerbestättenkataster“ im Internet dar. Dies erfolgte bisher auf eigene Initiative bzw. auf Wunsch der betroffenen Immobilieneigentümer. Der bisherige Datenbestand bildet das Gewerbeflächenpotenzial in Potsdam – sowohl in Bezug auf Grundstücke als auch Bestandsimmobilien – noch nicht in repräsentativer Weise ab, so dass eine Erweiterung des Angebots aus Sicht von standortsuchenden Unternehmen wünschenswert wäre. Es wird vorgeschlagen, die vorhandene Internetlösung um folgende Punkte im Sinne einer städtischen Gewerbeimmobilienbörse zu erweitern und damit in Inhalt und Funktionalität zu erweitern:<sup>63</sup>

- Inserierung von Grundstücken und Bestandsobjekten zum Kauf und zur Miete über eine Internetschnittstelle. Eine solche Online-Lösung kann durch entsprechende Routinen auch zu einer verbesserten Datenqualität führen (z.B. indem Datensätze nach einer gewissen Frist vom Inserenten erneut bestätigt werden müssen). Die endgültige Internetfreigabe der extern eingestellten Datensätze sollte bei der Wirtschaftsförderung verbleiben.
- Schaffung differenzierter Suchmöglichkeiten. Mit einer steigenden Zahl von Objekten sollten auch die Suchmöglichkeiten (z.B. Preis, Stadtbezirk) ausgebaut werden.
- Für einen solchen Ausbau des Gewerbeflächenkatasters zu einer breit aufgestellten Gewerbeimmobilienbörse sollte eine enge Kooperation mit wesentlichen Immobilienanbietern und Gewerbetaklern angestrebt werden.

Mittelfristig sollte für die internetgestützte Vermarktung eine regionale Lösung angestrebt werden, an der sich die angrenzenden Kommunen im Landkreis Potsdam-Mittelmark beteiligen können. Dies hätte den Vorteil für sich, überregionalen Interessenten ein breiteres Flächenportfolio anbieten zu können.

#### H5.3 Persönliche Beratung in Standortfragen intensivieren

Die Beratungsleistungen der Wirtschaftsförderung und der Stadtplanung gegenüber Flächeneigentümern, Investoren und potenziellen Nutzern ist von großer Bedeutung für die Entwicklung des

---

<sup>63</sup> Vgl. für einen Überblick zum Stand IT-gestützter Gewerbeimmobilienvermarktung: Zwicker-Schwarm Daniel, Busso Grabow und Antje Seidel Schulze (2009): Flächen im Netz: IT-gestützte Erfassung und Vermarktung von Gewerbeimmobilien in deutschen Kommunen, Difu Papers, Berlin.

Gewerbeflächenangebots. Angesichts des großen Anteils von Gewerbeflächen in Privatbesitz wird eine systematische Eigentümeransprache empfohlen. In Gesprächen mit den Eigentümern der im STEK als prioritär eingestuften Standorte (vgl. Kap. 8.3) sollten Verwertungsabsichten und Unterstützungsbedarfe etwa in den Bereichen Planungsrecht, Flächenaufbereitung oder Vermarktung identifiziert werden. Mit dem vorgeschlagenen städtischen Förderprogramm Flächenaktivierung könnten darüber hinaus konzeptionelle Vorbereitungen der Flächenaktivierung unterstützt werden (s.o. H2).

#### Gute Beispiele: Immobilienportal Region Stuttgart

Das Immobilienportal der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Stuttgart mbH (WRS) beinhaltet Informationen zu einer großen Bandbreite an Immobilientypen (sowohl Grundstücke als auch Büros, Produktions- und Lagerhallen, Gründerzentren u.a.) aus der Landeshauptstadt Stuttgart und den fünf angrenzenden Landkreisen. Neben Gewerbeimmobilien in kommunalem Eigentum (in aller Regel Gewerbegrundstücke) umfasst das Immobilienportal auch Angebote privater Immobilieneigentümer und von Immobilienmaklern. Immobiliendaten können online in passwortgeschützte Erfassungsmasken eingegeben und in einem personalisierten Bereich gepflegt werden. Die Datenfreigabe erfolgt durch die jeweiligen Wirtschaftsförderungen. Die Datenqualität wird über automatisierte Erinnerungsmails bzw. Archivierungsfunktionen gewährleistet. Die Immobilienbörse bietet den Nutzern eine differenzierte Stichwort- und kartographische Suche. Immobilienmarktinformationen (Marktberichte, Veranstaltungshinweise, Aktuelles) komplettieren das Portal.<sup>64</sup>

### H6: Projektbezogene Verwaltungskooperation organisieren

Die Entwicklung und Aktivierung von Gewerbeflächen ist eine Querschnittsaufgabe, die die Zusammenarbeit verschiedener Verwaltungsbereiche erfordert: Wirtschaftsförderung, Stadtplanung, Stadtentwicklung, Umweltbehörde, Liegenschaften u.v.a.m.. Notwendigkeiten der Kooperation ergeben sich beispielsweise bei der Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für einzelne Gebiete oder in der Beurteilung konkreter Bauvorhaben. Im Unterschied etwa zu den Nachbarkommunen im Landkreis Potsdam-Mittelmark verfügt Potsdam als kreisfreie Stadt über eine höhere Verwaltungskapazität mit breiterer Expertise, die die vielfältigen Fachfragen verwaltungsintern lösen kann. Auf der anderen Seite gilt es Nachteile aufzuwiegen, die in einer ausdifferenzierten Verwaltung liegen. Expertengespräche legen nahe, dass Umlandkommunen den kleinen Verwaltungsapparat als strategischen Vorteil bei der Gewerbeflächenentwicklung zu nutzen wissen („An siedelung ist Chefsache“).

Einzelmaßnahmen:

#### H6.1 Bessere Abstimmung der planungsrechtlichen Grundlagen

Für einige Standorte wird die Anpassung von Baurecht für eine erfolgreiche Aktivierung notwendig sein. Gerade Investitionen der gewerblichen Wirtschaft stehen aber im Einzelfall unter großem Zeitdruck, der eine beschleunigte Erarbeitung der Planungsgrundlagen notwendig macht. Entsprechend sollte die vorhandene Prioritätenliste auch weiterhin für die Erarbeitung von Bebauungsplänen laufend unter Einbindung der Wirtschaftsförderung überprüft werden. Gleiche Abstimmungserfordernisse bestehen für die Satzungen der Sanierungsgebiet und Entwicklungsmaßnahmen. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist es im Einzelfall problematisch, wenn eine Finanzierung von Bebauungsplänen durch Investoren erwartet wird. Hier sollten auch gewerbliche Vorhaben, die oft

<sup>64</sup> Internet: [www.immo.region-stuttgart.de](http://www.immo.region-stuttgart.de) (Abruf 9.9.2009).

mals positive Beschäftigungswirkungen haben, als „im öffentlichen Interesse“ eingestuft und damit auch über den städtischen Haushalt finanziert werden können.

## H6.2 Einrichtung einer „Arbeitsgruppe investive Vorhaben“

Die einheitliche Kommunikation gegenüber Grundstückseigentümern und Investoren etwa bei der Abstimmung von Nutzungskonzepten oder baurechtlichen Genehmigungen ist von erheblicher Bedeutung für das Gelingen einzelner Investitionsvorhaben und ein wichtiger „weicher“ Standortfaktor. Bislang findet die Koordination zu wichtigen grundstücksbezogenen Investitionsvorhaben nach Aussagen der Stadtverwaltung eher „ad hoc“ statt (eine Ausnahme ist die fachübergreifende Arbeitsgruppe zum Wissenschaftspark Golm). Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass eine institutionalisierte Zusammenarbeit der betroffenen Fachämter für wichtige Investitionsvorhaben in Form von „Runden Tischen“ erfolgreich ist. Es wird daher die Einrichtung einer „Arbeitsgruppe investive Vorhaben“ vorgeschlagen, in der sich die Führungsebene relevanter Fachämter regelmäßig zu laufenden Projekten austauschen. Aus dieser Runde sollten dann bei Bedarf projektbezogene Arbeitsgruppen gebildet werden.

### Ganz kurz

Auf Grundlage der Stärken-Schwächen-Analyse, der Szenarien sowie der Strategischen Leitlinien werden sechs prioritäre Handlungsfelder und ihnen zugeordnete Einzelmaßnahmen formuliert:

1. Es soll der Einstieg in eine **aktive Liegenschaftspolitik** durch den Kauf von Schlüsselgrundstücken, entsprechenden Maßnahmen der Bodenordnung (Einsatz des Instruments Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) sowie eine strategische Neuausrichtung der Gewerbeflächenpolitik der Pro Potsdam GmbH erfolgen.
2. Es ist die **Sicherung gewerblicher Bauflächen und Unterstützung der Entwicklung von spezifischen Flächenpotenzialen** durch ein Flächensicherungskonzept Gewerbliche Bauflächen und die Sicherung von Gewerbestandorten außerhalb von Gewerbegebieten zu gewährleisten. Zudem wird die Schaffung eines städtischen Förderprogramms Flächenaktivierung für konzeptionelle Vorarbeiten bei der Mobilisierung einzelner Flächen in Privatbesitz vorgeschlagen.
3. Ein weiteres prioritäres Handlungsfeld ist die **Neuordnung, Profilierung und Aufwertung von räumlichen Schwerpunktbereichen**. Dies umfasst die Erarbeitung gebietspezifischer Entwicklungskonzepte sowie die Initiierung bzw. Förderung der am Standort vertretenen Unternehmen und Einrichtungen (Standortgemeinschaften) sowie Prüfung der Schaffung von eigenen Organisationsstrukturen für die Gebietsentwicklung (Gebietsmanagement).
4. Angesichts der großen Bedeutung von Mietlösungen sowohl im Produzierenden Gewerbe als auch bei Dienstleistungsunternehmen kommt der **Unterstützung von Projektentwicklungen** eine hohe Bedeutung zu. In diesem Handlungsfeld ist zum einen das Angebot an städtischen Technologie- und Gründerzentren bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Für das produzierende Handwerk wird die Entwicklung des Handwerker- und Gewerbehofes Babelsberg als ein wichtiges Pilotprojekt angesehen. Schließlich ist die Unterstützung zielgruppenbezogener, privater Projektentwicklungen von Bedeutung.
5. Dringlich ist die **Verbesserung der flächenbezogenen Information und Kommunikation**. Hier ist zunächst das bestehende „Gewerbestättenkataster“ als verwaltungsinternes Informationssystem zu qualifizieren sowie die Internet-Schnittstelle des „Gewerbestättenkatasters“ auszubauen. Als weitere Einzelmaßnahme sollten die Beratungsangebote städtischer Stellen gegenüber Flächeneigentümern, Investoren und potenziellen Nutzern in Standortfragen ausgebaut werden.

6. Die **projektbezogene Verwaltungskooperation** sollte besser organisiert werden. Konkrete Einzelmaßnahmen dabei sind die bessere Abstimmung der planungsrechtlichen Grundlagen im Zusammenwirken der betroffenen städtischen Fachbereiche sowie die Einrichtung einer „Arbeitsgruppe investive Vorhaben“.

### Exkurs: Monetäre Abschätzung des Aufwands einer aktiven Gewerbeflächenpolitik

Für die Bewertung der Optionen einer zukünftigen Gewerbeflächenpolitik ist es hilfreich, die mit den Handlungsempfehlungen verbundenen zusätzlichen Kosten bzw. Aufwände zumindest grob abzuschätzen. Dabei werden nur die großen Kostenpositionen bewertet; die Vielzahl von Einzelmaßnahmen lassen sich im Rahmen dieses Gutachtens nicht verlässlich beurteilen.

Zwei große kostenrelevante Bereiche sind auseinander zu halten:

- Die Beseitigung von Aktivierungshemmnissen sowie
- die Kosten einer aktiven Liegenschaftspolitik.

In beiden Bereichen werden zunächst nur realistische Größenordnungen genannt, die bei jeweils konkreter Entscheidungsvorbereitung spezifiziert und geprüft werden müssen.

#### Beseitigung von Aktivierungshemmnissen

Im zur Umsetzung empfohlenen Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ wurden die Kosten bereits beziffert. Es wurde unterschieden in Kosten für die (erstmalige) Erschließung von Gewerbegebieten, den Kosten für die Beseitigung von Aktivierungshemmnissen sowie den jährlichen „Betriebskosten“, die der Stadt Potsdam im Zusammenhang mit zusätzlichen Gewerbeflächen entstehen. Bei der Betrachtung der Kosten für die Beseitigung von Aktivierungshemmnissen wurde zunächst bewusst davon abstrahiert, ob diese direkt von der Stadt selbst getragen werden oder ob indirekte Kosten entstehen, wie beispielsweise durch die Schaffung von Rahmenbedingungen zur Beseitigung preisbezogener Aktivierungshemmnisse.

Der zusätzliche Flächenbedarf, der durch unterstützende Maßnahmen der Stadt gedeckt werden sollte, entsteht wächst gleichmäßig bis zum Zieljahr der Prognose 2020 auf ein Volumen von insgesamt 67,4 ha (werden die in diesem Zeitraum entstehenden wiedernutzbaren Flächen mitberücksichtigt beträgt der Flächenbedarf im Saldo 39,3 ha; vgl. Kapitel 3.5). In dem Zeitraum 2010 bis 2020 (elf Jahre) sind dies pro Jahr ca. 6,1 ha (bzw. 3,6 ha). Da auch bei den freifallenden und dann wiedergenutzten Flächen in der Regel Kosten für die Wiedernutzbarmachung entstehen, wird der gesamte Flächenbedarf in Höhe von 67,4 ha zur Grundlage der Berechnungen herangezogen (analog der Vorgehensweise bei der quantitativen Diskussion der Strategieoptionen; vgl. Kap. 6).

Die Kosten für die Aktivierung von Flächen steigen im Zeitraum bis zum Jahr 2020 sukzessive an, da die Annahme ist, dass leicht aktivierbare Flächen – so vorhanden – zuerst „angefasst“ werden und dann erst die Flächen mit mittleren Aktivierungshemmnissen<sup>65</sup>. Die zusätzlichen „Betriebskosten“ verhalten sich linear zum Wachstum der neu genutzten Gewerbeflächen.

Es zeigt sich, dass in den ersten Jahren – solange im Wesentlichen nur Flächen mit einfachen Aktivierungshemmnissen aktiviert werden müssen – die Aufwands-Ertragsrelation noch positiv ist (vgl.

---

<sup>65</sup> Die Schätzung der entsprechenden Werte erfolgt durch ein Polynom zweiten Grades ( $y=ax^2+bx+c$ ), wobei angenommen wird, dass nach sieben von elf Jahren die Hälfte der gesamten Kosten zur Beseitigung der Aktivierungshemmnisse anfällt.

Tabelle 7.1). Dies kehrt sich erst etwa ab 2015 um, wenn die Flächen mit höherem Aktivierungsaufwand zur Nutzung geführt werden müssen.

Tabelle 7.1: Jährliche Kosten bzw. Aufwandsertragsrelation für die Aktivierung von Gewerbeflächen im empfohlenen Umsetzungsszenario, gerundet

Jahr	Kosten	Erträge abzgl. Kosten
2010	1.300.000	1.000.000
2011	1.500.000	800.000
2012	1.700.000	600.000
2013	2.000.000	300.000
2014	2.200.000	100.000
2015	2.400.000	-100.000
2016	2.600.000	-300.000
2017	2.800.000	-500.000
2018	3.000.000	-700.000
2019	3.200.000	-900.000
2020	3.500.000	-1.200.000
<b>Summe</b>	<b>26.200.000*</b>	<b>-900.000</b>

\* Der genaue Wert der kumulierten Kosten aus dem Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ beträgt 26.251.600 Euro (Einmalige Aufwendungen in Höhe von 21.939.600 zuzüglich der jährlichen Aufwendungen in Höhe von jährlich 392.000 Euro in elf Jahren).

Da die fiskalischen Erträge (Grundsteuer B, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer), die im Kommunalhaushalt etwa durch die Nutzung zusätzlicher Flächen und entsprechenden Beschäftigtenzuwachs entstehen, den Ausgaben praktisch nicht direkt gegengerechnet werden können, müssen ggf. auch Finanzierungskosten berücksichtigt werden.

#### Kosten einer aktiven Liegenschaftspolitik

Kosten für eine aktive Liegenschaftspolitik entstehen vor allem durch den Erwerb, die Entwicklung und (in geringem Umfang) durch die Vermarktung von Gewerbeflächen. Hinzu kommen laufenden Kosten für die Betrieb einer entsprechenden Organisationseinheit und einmalige Kosten, sofern die Gründung einer neuen Betriebs angestrebt wird (abhängig von der Rechtsform und der möglichen Eingliederung in bestehenden Organisationen).

Erträge entstehen durch den Verkauf von Grundstücken und die entsprechenden Entwicklungserträge. Für den Einstieg in eine aktive Liegenschaftspolitik wird ein Startkapital benötigt – spätere Verkaufserlöse werden zur Refinanzierung und im Sinne eines revolving Modells für weitere Grundstückskäufe genutzt.

Da sich die aktive Liegenschaftspolitik auf strategisch wichtige Grundstücke konzentrieren sollte, werden für die Modellrechnung als „Anfangsbestand“ zwei Flächen mit besonderem Entwicklungsschwerpunkt ausgewählt (Wissenschaftspark Golm, Nordost-Erweiterung (9,2 ha) und Telegrafenberg Telekom Nord (6,5 ha). Die nutzbare Gewerbefläche beträgt etwa 10,8 ha, das entspricht rechnerisch der Deckung des Gewerbeflächenbedarfs für etwa drei Jahre.

Die Kapitalausstattung der Organisation müsste nach der groben Schätzung etwa 13 Mio. Euro betragen. Dies ist im Wesentlichen abhängig von den Kosten für den Grunderwerb. Diese Kosten wurden hier nach groben Erstschätzungen der Gutachter angesetzt. Entsprechende Bodenwertgutachten müssen hier zu belastbaren Zahlen kommen.

Durch die Entwicklung und den Wiederverkauf der Flächen müssten sowohl die Kapitalmarktzinsen (ggf. Kommunalkreditkonditionen) und die laufenden Kosten gedeckt werden können. Die Kosten für die Entwicklung der Flächen (Beseitigung von Aktivierungshemmnissen) sowie für die Vermarktung sind bereits oben berücksichtigt worden und müssen hier nicht ein zweites Mal angesetzt werden.

Übersicht 7.3: Modellannahmen der Aufwendungen und Erträge einer aktiven Liegenschaftspolitik

							Summe p.a.
<b>Ausgaben</b>							
<b>Kauf</b>					<b>Lfd. Betrieb p.a.</b>		
	Fläche qm	Preis pro qm		Kreditzinsen p.a.			
Fläche 1 (Golm)	92.000	50 €	4.600.000 €				
Fläche 2 (TB)	65.000	120 €	7.800.000 €				
<b>Summe</b>			<b>12.400.000 €</b>	<b>3%</b>	<b>372.000 €</b>	<b>500.000 €</b>	
<b>Einnahmen</b>							
<b>Verkauf</b>							
Fläche 1 (Golm)		150 €	13.800.000 €				
Fläche 2 (TB)		170 €	11.050.000 €				
<b>Summe</b>			<b>24.850.000 €</b>				
<b>Entwicklungsgewinn</b>			<b>Entwicklungszeitraum: 4 Jahre</b>			<b>3.112.500 €</b>	

Nach dem Berechnungsmodell ließe sich bei einem entsprechenden Flächenumschlag von ca. 16 ha in vier Jahren (danach könnten weitere Flächen erworben werden) mit den angenommenen Entwicklungsgewinnen nach etwa sechs Jahren der Kapitalstock refinanzieren. Danach könnte die entsprechende Organisationseinheit ohne weitere Zuschüsse der Stadt und mit ausreichendem Eigenkapital die aktive Liegenschaftspolitik fortsetzen.

Grundsätzlich müssen die Kosten und Erträge der aktiven Liegenschaftspolitik und die der Beseitigung von Aktivierungshemmnissen bei einer Gesamtbetrachtung zusammengerechnet werden. Hier wurde darauf verzichtet, da sie an jeweils unterschiedlichen Stellen bzw. Organisationseinheiten anfallen. Bei einer politischen Entscheidung für die Umsetzung einer aktiven Gewerbeflächenpolitik müssen entsprechende Effekte im Hinblick auf einen Ausgleich der entsprechenden (Teil-)Haushalte berücksichtigt werden.

Ganz kurz

Der grobe Kostenrahmen für die Beseitigung von Aktivierungshemmnissen entsprechend dem prognostizierten Bedarf beträgt ca. 22 Mio. Euro, verteilt auf 11 Jahre bis 2020. Hinzu kommen laufende „Betriebskosten“ in Höhe von ca. 4,3 Mio. Euro im Zusammenhang mit den neu genutzten Gewerbeflächen. Diesem Betrag von ca. 26,3 Mio. Euro stehen zusätzliche fiskalische Erträge (Grundsteuer B, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer) in Höhe von ca. 25,4 Mio. Euro gegenüber. Die Investitionen in Gewerbeflächen amortisieren sich bereits nach 12 Jahren; in den folgenden acht Jahren (Betrachtungszeitraum 20 Jahre) entstehen zusätzliche Erträge in Höhe von etwa 15,3 Mio. Euro.

Rechnet man die Kosten zur Beseitigung von Aktivierungshemmnissen aller Flächen mit der ersten und zweiten Prioritätsstufe zusammen (insgesamt 96 ha und damit wesentlich mehr als der abzudeckende Bedarf) entstünde ein reiner Aktivierungsaufwand in Höhe von 35 Mio. Euro.

Für eine aktive Liegenschaftspolitik wäre ein Kapitalstock von knapp 13 Mio. Euro einzusetzen, der ausreichen würde, um längerfristig notwendige Flächen erwerben, entwickeln und an den Markt bringen zu können. Die Zinsen dafür und die laufenden Kosten einer entsprechenden Organisationseinheit lassen sich aus den Erträgen wieder decken. Darüber hinaus können Gewinne erwirtschaftet werden, die zur Tilgung des eingesetzten Kapitalstocks in einem überschaubaren Zeitraum eingesetzt werden können.

### 7.3 Einzelflächenbezogene Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Flächenpotenzialen

#### 7.3.1 Einführung: Aufgabe, Methodik, Darstellung der Ergebnisse

##### 7.3.1.1 Aufgabenstellung

Der Abgleich von Angebot und Nachfrage (s. Kap. 6) zeigt einen Überhang an Gewerbeflächenpotenzialen bei gleichzeitiger Knappheit an tatsächlich für spezifische Nachfragergruppen zeitnah verfügbaren Flächenangeboten. Ein Ziel der städtischen Gewerbeflächenpolitik muss daher darin bestehen, das Flächenangebot in quantitativer, qualitativer und zeitlicher Hinsicht besser auf die unternehmerischen Anforderungen abzustimmen. Dabei geht es vorrangig um die Weiterentwicklung bestehender Standorte, um die Überwindung von Aktivierungshemmnissen an für die Nachfrager attraktiven Standorten, um den Schutz von vorhandenen Gewerbeflächen in begehrten Lagen vor Umnutzung für andere Zwecke und – im Sinne der Nachhaltigkeit – um die Wiedernutzung von brachgefallenen Flächen.

Vor diesem Hintergrund identifiziert das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe die für den erwarteten Bedarf an Flächen mit unterschiedlicher Nutzungseignung verfügbaren Potenziale und benennt Maßnahmen, die zu ihrer Aktivierung für unterschiedliche Standorttypen erforderlich sind. Da nicht alle Flächen gleichzeitig benötigt werden, gibt das Konzept darüber hinaus Empfehlungen zur Priorität der Flächeninanspruchnahme.

##### 7.3.1.2 Zuweisung von Nutzungspräferenzen

Als Voraussetzung für eine Abstimmung von Flächenangebot und –bedarf werden die in die Bestandsanalyse einbezogenen Flächen jeweils einem Standorttyp zugeordnet, wobei – entsprechend der Bedarfsprognose - zwischen den Flächentypen „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ und „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ unterschieden wird und zusätzlich Standorte mit besonderer Eignung für wissenschaftsorientierte Unternehmen, medienorientierte Unterneh-

men und Betriebe des produzierenden Handwerks identifiziert werden. Zuordnungskriterium ist vor allem die Flächeneignung (nach den in der Bestandsanalyse differenziert erfassten Aspekten). Soweit für eine Fläche mehrere Zuordnungen gleichermaßen in Frage kommen, wird die Standortkategorie mit der größeren „Angebotslücke“ gewählt. Unabhängig von der Bedarfsprognose werden „Vorhaltestandorte“ zur Wahrnehmung besonderer Entwicklungschancen vorgeschlagen, die nicht prognostizierbar sind und sich nicht vorausschauend einer bestimmten Flächenkategorie zuordnen lassen.

Für einige der zunächst in die Untersuchung einbezogenen Flächen – insbesondere für reine Bürostandorte - kann bei näherer Prüfung eine Eignung für eine der Nutzungen, die Gegenstand des Stadtentwicklungskonzeptes sind, ausgeschlossen werden; diese fallen damit aus der weiteren Betrachtung heraus.

#### 7.3.1.3 Bestimmung von Prioritätsstufen

Den Einzelflächen unterschiedlicher Nutzungseignung wird jeweils eine Prioritätsstufe zugeordnet. Dabei sollen die Flächen der *ersten Prioritätsstufe* mindestens die Hälfte des für die jeweilige Flächenkategorie prognostizierten Flächenbedarfs (zuzüglich einer Flexibilitätsreserve) und zugleich auch die wesentlichen räumlichen Schwerpunkte der Nachfrage abdecken. Die Flächen der *zweiten Prioritätsstufe* umfassen die zur rechnerischen Abdeckung des weiteren Bedarfs empfohlenen Flächen. Da erfahrungsgemäß stets mit Ausfällen zu rechnen ist (d.h. die Flächen kommen innerhalb des Planungszeitraums nicht auf den Markt oder sie entsprechen nicht den Anforderungen der Nachfrager), werden über die rechnerisch ausreichenden Flächen der ersten bzw. zweiten Prioritätsstufe hinaus weitere Flächen benannt (*dritte Prioritätsstufe*). Schließlich wird bei einigen Flächen aufgrund fehlender Nachfrage oder aus anderen Gründen keine Notwendigkeit einer Vorhaltung für die im Stadtentwicklungskonzept betrachteten Nutzungen innerhalb des Zeithorizontes bis 2020 gesehen. Dies bedeutet jedoch nicht unbedingt, dass auf eine längerfristig vorausschauende Flächenvorhaltung ganz verzichtet werden soll.

Die Zuordnung der Prioritätsstufen wurde in Abwägung der folgenden Kriterien vorgenommen:

- Flächeneignung – auch unter Berücksichtigung der so genannten weichen Standortfaktoren,
- voraussichtlicher Aufwand für die Aufbereitung und ggf. Kostensubventionierung der Flächen,
- Chancen einer Überwindung von anderen Aktivierungshemmnissen,
- Nachhaltigkeitsaspekte (Vorrang für bereits für Siedlungszwecke vorge nutzte Flächen, „Innen vor Außen“, Vermeidung von Umweltbelastungen und von Eingriffen in Natur und Landschaft...).

Abhängig vom Umfang des erwarteten Flächenbedarfs und des geeigneten Flächenangebots umfasst die erste Prioritätsstufe auch Flächen mit hohem Aktivierungsaufwand (z.B. Nordost-erweiterung Golm); hier liegt dann ein entsprechend großer Handlungsbedarf vor. Andererseits können auch Flächen mit geringem Aktivierungsaufwand eine nachgeordnete Priorität haben, etwa in wenig nachgefragten Lagen.

#### 7.3.1.4 Vorschläge für Maßnahmen

Auf der Grundlage der in der Bestandsanalyse identifizierten „Aktivierungshemmnisse“ werden Maßnahmen benannt, die zur Aktivierung der Einzelflächen für die jeweils vorgesehene Nutzungskategorie beitragen können. Dabei wird grob unterschieden zwischen Maßnahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik (z.B. Flächenvorhaltung, Bodenordnung, Zwischenerwerb), der Entwicklung bzw. Änderung von Planungskonzepten bzw. Bauleitplänen (z.B. Bebauungs- und Nutzungs-

konzepte, Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen), Maßnahmen zur Aufbereitung der Fläche (z.B. Erschließung, Abrisse, Altlastenberäumung) sowie flächenspezifischen Maßnahmen zur Unterstützung der Vermarktung. Für nicht flächenspezifische, übergreifende Maßnahmen der Gewerbeförderung wird auf Kap. 7.2 verwiesen.

#### 7.3.1.5 Darstellung der Ergebnisse

Die flächenbezogenen Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe werden zunächst im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung der notwendigen Flächen für die einzelnen Bedarfskategorien zusammengefasst dargestellt (Kap. 7.3.2). Auf dieser Grundlage werden die Handlungserfordernisse und Empfehlungen für wichtige Einzelflächen im räumlichen Zusammenhang der gewerblichen Schwerpunktbereiche der Stadt näher erläutert (Kap. 7.3.3). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Potenzialflächen überwiegend in privatem Eigentum befinden; in den Tabellen werden deshalb Handlungserfordernisse, deren Umsetzung bei den Eigentümern liegt und durch die Stadt lediglich angeregt und unterstützt werden kann, entsprechend gekennzeichnet. Detaillierte Informationen zur Bestandssituation und zur Entwicklungsperspektive jeder einzelnen Fläche finden sich schließlich in einer tabellarischen Zusammenstellung sowie in „Steckbriefen“ für die in das Stadtentwicklungskonzept einbezogenen Flächen.

#### 7.3.1.6 Übersichtskarte (Zielplan)

Die wichtigsten flächenbezogenen Ergebnisse und Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe werden zusätzlich in einer Übersichtskarte (Zielplan) dargestellt. Dazu gehören insbesondere die Potenzialflächen der unterschiedlichen Prioritätsstufen mit der ihnen jeweils zugeordneten Standortpräferenz, die zu ihrer Aktivierung vorgeschlagenen Maßnahmen und eine Grobabschätzung des damit jeweils verbundenen Aufwandes, außerdem „Vorbehaltsflächen“ für besondere Entwicklungschancen sowie gewerbliche Schwerpunktbereiche mit einem besonderen Nutzungsprofil. Zur Einordnung in den relevanten städtischen Kontext werden weiterhin die nach gegenwärtiger Flächenwidmung (FNP bzw. B-Plan) gewerblich nutzbaren Flächen, das übergeordnete Erschließungsnetz sowie bestimmte „Ankernutzungen“ (Hochschulen und Forschungseinrichtungen, Medienstandorte, Gründerzentren) dargestellt. Die im Folgenden zur Identifizierung einzelner Flächen angegebenen Nummern beziehen sich auf diese Übersichtskarte.

#### 7.3.1.7 Laufende Anpassung des Konzeptes an die Realentwicklung

Die gewerblichen Potenzialflächen in Potsdam befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Die Möglichkeiten der Einflussnahme der städtischen Gewerbeflächenpolitik auf private Verwertungsinteressen und damit auf die Nutzung und auf den Zeitpunkt der Vermarktung dieser Flächen sind daher begrenzt. Auch die speziellen Anforderungen künftiger Nachfrager lassen sich nicht exakt vorhersagen. Die tatsächliche Entwicklung kann daher von den Annahmen des Stadtentwicklungskonzepts zur Nutzungseignung der einzelnen Potenzialflächen und von den Empfehlungen zur Priorität ihrer Inanspruchnahme abweichen. Da diese Annahmen keine Festlegungen darstellen, sondern lediglich modellhaft eine mögliche Gleichgewichtsstrategie der Flächenentwicklung beschreiben, ist dies i.d.R. unproblematisch, solange ein annäherndes Gleichgewicht von Flächenangebot und -nachfrage wiederhergestellt werden kann. Konkret heißt dies u.a., dass der Ausfall einzelner Flächen für die im Konzept angenommene Nachfragekategorie bzw. Prioritätsstufe an anderer Stelle kompensiert werden sollte, aber auch, dass die Aktivierung zusätzlicher Flächen durch Konzepte zur Nachnutzung von dann nicht mehr erforderlichen Potenzialen begleitet werden sollte. Um zeitnah entsprechend reagieren zu können, ist eine kontinuierliche Beobachtung der Realentwicklung notwendig (s. Kap. 8).

## 7.3.2 Flächenentwicklung für unterschiedliche Standorttypen

### 7.3.2.1 Standorttyp einfaches Gewerbegebiete/Logistikstandort

Ein Zusatzbedarf an gewerblich nutzbaren Flächen der Kategorie „einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort“ wird nach den Ergebnissen der Bedarfsprognose (GIFPRO, s. Kap. 3) innerhalb des Untersuchungszeitraums nicht erwartet. Vielmehr stehen einem erwarteten Nachfragevolumen von 9,3 ha (z.B. im Zusammenhang mit Umsiedlungen oder Erweiterungen von bereits in Potsdam ansässigen Betrieben) Flächenfreisetzungen im Umfang von 15,4 ha gegenüber, die für eine gewerbliche Nachnutzung zur Verfügung stehen. Freigezogene Flächen des Standorttyps „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ sollten i.d.R. für eine gewerbliche Nachnutzung – wo möglich in höherer Dichte - gesichert werden; es sollte frühzeitig deutlich gemacht werden, dass die Eigentümer nicht mit einer Umnutzung (und damit finanziellen Aufwertung) der Flächen rechnen können. Dennoch wird ein Teil der freigezogenen Flächen voraussichtlich nicht wieder für den Nachfragetyp „einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort“ zur Verfügung stehen. Im Folgenden wird deshalb davon ausgegangen, dass sich Neubedarf und Flächenfreisetzungen quantitativ etwa die Waage halten.

Zurzeit ist für Anfragen nach kostengünstigen Flächen mit geringer Stömpfindlichkeit und guter Lkw-Erreichbarkeit kein einfach aktivierbares Angebot vorhanden. Auch kann nicht darauf vertraut werden, dass freigezogene Flächen zum Zeitpunkt einer solchen Nachfrage tatsächlich auf dem Markt sind bzw. den Anforderungen des jeweiligen Nachfragers entsprechen. Um Betriebe und damit auch die entsprechenden Arbeitsplätze im Stadtgebiet halten zu können, wird deshalb die Vorhaltung einer „Flexibilitätsreserve“ in der Größenordnung von 6 ha empfohlen.<sup>66</sup>

Die Untersuchung des Flächenangebots hat für diese Nachfragergruppe grundsätzlich geeignete und planungsrechtlich verfügbare Flächen in ausreichendem Umfang nachgewiesen. Um die genannte Flexibilitätsreserve sicherzustellen, wird es darauf ankommen, für einen ausgewählten Teil der identifizierten Potenzialflächen bestehende Aktivierungshemmnisse abzubauen, die Rahmenbedingungen der Vermarktung zu verbessern und Umnutzungstendenzen frühzeitig entgegenzuwirken.

Eine hohe Priorität wird in diesem Zusammenhang den Flächen am Logistikzentrum im Bereich Friedrichspark (Fläche 5,4, 7,7 ha) zugemessen, wo in einem wenig stömpfindlichen Umfeld in Abstimmung mit dem Eigentümer kurzfristig Gewerbegrundstücke unterschiedlicher Größe verfügbar gemacht werden können. In der längerfristigen Perspektive können im Rahmen einer Überprüfung des Konzeptes für die im Friedrichspark nach Umsetzung der geplanten Flächensolaranlage verbleibenden Flächen bei Bedarf in Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer durch Änderung des Bebauungsplans weitere Flächen als „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ bereitgestellt werden.

In Verbindung mit einigen kleineren Flächen, die keinen besonderen Aktivierungsaufwand erfordern, wäre damit über den Planungszeitraum hinweg eine ausreichende Flexibilitätsreserve für diesen Standorttyp gegeben. Aus Gründen einer besseren räumlichen Ausgewogenheit wird dennoch empfohlen, ein Flächenangebot auch im Stadtraum südlich der Havel vorzuhalten. Aufgrund ihrer relativ geringen Stömpfindlichkeit sollten hierfür mit Priorität Flächen im Industriegebiet Süd herangezogen werden; wo neben dem aufgegebenen Brauereistandort (Fläche 13,9, 7,0 ha) einige kleinere, allerdings nicht einfach aktivierbare Flächen verfügbar sind (13.5, 13.10, 13.14).

---

<sup>66</sup> Es wird angenommen, dass eine laufend vorgehaltene Flexibilitätsreserve von 3 ha maximal zweimal im Untersuchungszeitraum ausgeschöpft wird. Bei der Bemessung dieser Flexibilitätsreserve wurde das unmittelbar verfügbare Angebot an Flächen im Potsdamer Umland berücksichtigt, die i.d.R. kostengünstiger sind, als dies im Stadtgebiet möglich ist. Ohne erhebliche Flächensubventionen ist die Flexibilitätsreserve ist daher nur für solche Nutzer interessant, die eine hohe Präferenz für einen Standort in Potsdam haben. Bei Nachfragern von Flächen in einfachen Gewerbegebieten ist dies häufig nicht der Fall.

Auch Teile der verkehrsgünstig gelegenen Flächen Am Silbergraben in Drewitz (Fläche 12.5) sind – zumindest in ihren von der Wohnbebauung weiter entfernten Teilen – für „einfache“ Gewerbebetriebe gut geeignet.

Als „Vorhaltestandorte“ für unvorhersehbare großflächige Ansiedlungsprojekte sind im Grundsatz der Friedrichspark und das „SAGO-Gelände“ an der Michendorfer Chaussee auch für „einfache“ Gewerbenutzungen geeignet. Die Chancen für eine solche Ansiedlung werden jedoch zurückhaltend beurteilt. Der „Nutzen“ für die Stadt (Arbeitsplätze, Gewerbesteuer) muss jeweils im Verhältnis zu den Kosten gesehen werden, die für die „Subventionierung“ des Bodenpreises, die Flächenvorhaltung und die Aufbereitung der Fläche entstehen würden. Auch für weitere im Grundsatz als „einfache Gewerbegebiete“ bzw. „Logistikstandorte“ geeignete Potenzialflächen werden im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe angesichts der Bedarfsprognose andere Nutzungsperspektiven empfohlen, insbesondere eine Aufwertung als „höherwertige Gewerbegebiete“.

Auf die Flächennachfrage des produzierenden Handwerks, die sich auch auf den Standorttyp „einfaches Gewerbegebiet“ richtet, wird in Kap. 7.3.2.4 gesondert eingegangen.

Tabelle 7.2: Potenzialflächen der ersten und zweiten Prioritätsstufe für den Standorttyp „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“

ID Nr.	Gebietsbezeichnung	Flächenbezeichnung	gewerbliches Grundstücks-potenzial (ha)	Handlungsempfehlung
5.4	Marquardt	Friedrichspark 4 (um Logistikzentrum)	7,8	Eigentümeransprache; Parzellierungs- und Erschließungskonzept, Erschließung (Eigentümer)
6.1	Fahrland	Teilfläche Gewerbezentrum Fahrland	1,0	
10.8	Babelsberg-Süd	nördlich Baumarkt Hellweg	0,4	
13.10	Industriegebiet	Verkehrshof/Handelshof	0,6	Klärung der Eigentumsverhältnisse, Eigentümeransprache
<b>Summe Flächen mit erster Priorität</b>			<b>9,8</b>	<b>Aktivierungsaufwand ca. 3,3 Mio. EUR</b>
12.5	Drewitz	Am Silbergraben, gegenüber Friedhof	1,3	Bebauungsplan neu aufstellen, Eigentümeransprache
13.5	Industriegebiet	Möbelhof	0,8	
13.9	Industriegebiet	ehem. Brauerei	7,0	Eigentümeransprache; Nutzungskonzept; Gebäude anpassen, Vermarktung (Eigentümer)
13.14	Industriegebiet	Brachfläche an der Nuthe	1,9	Eigentümeransprache, Erschließungsmöglichkeit klären,
<b>Summe Flächen mit zweiter Priorität</b>			<b>10,9</b>	<b>Aktivierungsaufwand ca. 2,4 Mio. EUR<sup>67</sup></b>
<i>Zum Vergleich: Bedarfsprognose (einschl. Flexibilitätsreserve)</i>			6,0	

### 7.3.2.2 Standorttyp höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark

Der Zusatzbedarf an Flächen des Standorttyps „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ wird mit 35,4 ha prognostiziert. Davon werden unter Berücksichtigung von frei werdenden Flächen fast

<sup>67</sup> Grobabschätzung Bodenpreisdifferenz sowie Kosten der Flächenaufbereitung. Die Kosten fallen nicht notwendigerweise vollständig im öffentlichen Sektor an, die Aufteilung in „öffentlich“ und „privat“ zu tragende Kosten hängt jedoch von den Umständen des Einzelfalls und der gewählten Aktivierungsstrategie ab und kann hier nicht beziffert werden.

zwei Drittel für wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen, jeweils etwa ein Sechstel für Forschung, Entwicklung und Medien<sup>68</sup> und für (nicht zentrengeeignete) Handelsbetriebe und ein kleiner Rest für das emissionsarme verarbeitende Gewerbe benötigt. Zusätzlich wird die Vorhaltung einer „Flexibilitätsreserve“ empfohlen, um auch bei einem Zusammentreffen besonders günstiger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen ausreichende Flächen verfügbar zu haben; für den Planungszeitraum werden dafür insgesamt 10 ha angesetzt<sup>69</sup>. Nicht alle Nachfrager aus dieser Gruppe sind auf einen Standort in einem klassischen Gewerbegebiet angewiesen. Insbesondere aus der sehr vielfältigen Gruppe der wirtschaftsnahen und sonstigen Dienstleistungen, die in der Prognose entsprechend ihrer gegenwärtigen Verteilung den Gewerbegebieten zugeordnet wurden, kann ein nicht unerheblicher, jedoch nach der vorliegenden Wirtschaftsgruppeneinteilung kaum quantifizierbarer Teil auch andere Standorte nutzen. Im Folgenden wird deshalb differenziert zwischen Flächen in Gewerbegebieten und Mischgebietsteilen mit eindeutig gewerblichem Charakter und Flächen, die für bestimmte Dienstleistungen gut geeignet sind, für anderes Gewerbe dagegen eher weniger in Frage kommen.

Diesem Bedarf steht nach der Grobeinschätzung der Bestandsanalyse zur Flächeneignung ein Angebot von etwa 38 ha an gewerblichen und 14 ha in gemischten Bauflächen mit gewerblichem Charakter gegenüber. Bei dem knappen und überwiegend nicht einfach aktivierbaren Flächenangebot muss nach Wegen gesucht werden, Aktivierungshemmnisse zu überwinden und Flächenreserven des Standorttyps „einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort“, soweit sie für diesen Nutzungstyp nicht benötigt werden, entsprechend aufzuwerten. Dabei sind die unterschiedlichen Anforderungen der „höherwertige“ Gewerbeflächen beanspruchenden Nachfragergruppen (Dienstleistungen, Handel, Forschung und Entwicklung, produzierendes Gewerbe) hinsichtlich der Lage im Stadtraum, der Erreichbarkeit auch für Beschäftigte und Besucher sowie der Qualität des baulich-räumlichen Umfeldes zu berücksichtigen. Für viele, wenn auch nicht für alle Unternehmen dieser Gruppe ist weiterhin eine gewisse „Störungsunempfindlichkeit“ der Umgebung ansiedlungsrelevant.

Für eine Inanspruchnahme in der ersten Prioritätsstufe stehen etwa 17,4 ha zur Verfügung. Dazu gehören 4,0 ha mit geringen Aktivierungsproblemen in Babelsberg-Süd sowie das Gewerbegebiet an der Marquardter Straße in Fahrland (Nr. 6.2). Für das größte Flächenpotenzial in dieser Kategorie im Bereich Kirchsteigfeld-Ost entlang der Autobahn (Nr. 12.3, 7,5 ha) sollte bei den Eigentümern darauf hingewirkt werden, dass die bisherigen Bodenpreis- und Dichteerwartungen auf ein realistisches Maß zurückgenommen werden; die Erschließung des rückwärtigen Bereichs muss ggf. noch ergänzt werden. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen und Neuaufstellung des Bebauungsplans werden darüber hinaus 2,7 ha am Silbergraben in Drewitz (Nr. 12.6 und 12.7) zur Verfügung stehen.

Über das Stadtgebiet verteilte Flächen im Umfang von 15,1 ha werden der zweiten Prioritätsstufe zugeordnet. Dazu gehören u.a. Teile der freigezogenen Flächen Am Raubfang in Bornstedt (Nr. 2.21, vormals PAKT), früher durch die Telekom genutzte Flächen an der Michendorfer Chaussee (Nr. 9.4, 3.3 ha) sowie Teilflächen der früheren Karl-Marx-Werke in Babelsberg-Süd (Nr. 10.11), die in eine Untersuchung zur Ergänzung der Medienstadt einbezogen werden sollen. Darüber hinaus wird in der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen (Stadtentwicklungskonzept Wohnen) die Vorhaltung von Flächen im südlichen Teil des so genannten „FEMO-Geländes“ an der Heinrich-Mann-Allee (Nr. 13.1/13.2, 3,4 ha) für diesen Standorttyp empfohlen. Die Aktivierung dieser Flächen erfordert fast durchweg einen mittleren bis höheren Planungs-, Aufbereitungs- und/oder Vermarktungsaufwand (s. Abschn. 7.3.3). Angesichts der erwarteten Nut-

---

<sup>68</sup> Diese Zahl bezieht sich auf die Nachfrage dieser Nutzergruppe nach höherwertigen Gewerbegebieten allgemein, nicht auf die Nachfrage nach Flächen in speziellen Forschungs- bzw. Medienstandorten, auf die in Abschn. 8.2.4 näher eingegangen wird.

<sup>69</sup> Es wird angenommen, dass eine laufend vorgehaltene Flexibilitätsreserve von 5 ha maximal zweimal im Untersuchungszeitraum in Anspruch genommen wird.

zungskonkurrenz um das relativ knappe Flächenangebot an „höherwertigen“ Gewerbeflächen müssen entsprechende Maßnahmen frühzeitig eingeleitet werden, um mittelfristig Flächenengpässe zu vermeiden.

Mit einem etwas längeren Zeithorizont gilt dies auch für die Flächen der dritten Prioritätsstufe, zumal aus verschiedenen Gründen mit „Ausfällen“ bei den Flächen der ersten und insbesondere der zweiten Priorität gerechnet werden muss. Ein hoher Planungs- und Aktivierungsaufwand ist insbesondere bei den Flächen an der Glasmeisterstraße in Babelsberg (Nr. 7.3, ehem. Gaswerk) und an der Michendorfer Chaussee (Nr. 9,6, südl. Telekom) zu erwarten.

Tabelle 7.3: Potenzialflächen der ersten und zweiten Prioritätsstufe für den Standorttyp „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“

ID Nr.	Gebietsbezeichnung	Flächenbezeichnung	gewerbliches Grundstücks-potenzial (ha)	Handlungsempfehlung
2.6	Bornstedter Feld	Nedlitzer Str./ Peter-Huchel-Str. Süd	0,5	
6.2	Fahrland	Gewerbegebiet Marquardter Straße	2,4	innere Erschließung ergänzen (Eigentümer); Teilfläche für Handwerk
8.2	Teltower Vorstadt	Gewerbegrundstück Schlaatzweg	0,8	Sicherung gewerbliche Nutzung, Ausbau Schlaatzweg
10.2	Babelsberg-Süd	Rudolf-Moos-/ H-v-Kleist-Straße	0,3	Gewerbliche Teilfläche herauslösen, gesondert vermarkten (Entwicklungsträger)
10.3	Babelsberg-Süd	Westlich Weidendamm	0,2	Preiserwartung zurücknehmen (Entwicklungsträger)
10.5	Babelsberg-Süd	Gartenstraße 38-40	0,4	Prüfung Erweiterungsmöglichkeit auf Nachbargrundstück (Entwicklungsträger)
10.9	Babelsberg-Süd	Restfläche Einfahrt Betriebshof	0,2	
10.15	Babelsberg-Süd	GiP E2 (südl. Exploratorium)	0,5	
10.16	Babelsberg-Süd	GiP E3 (nördl. Zirkus)	1,0	
10.21	Babelsberg-Süd	GiP G4 (Südrand)	0,8	
12.3	Kirchsteigfeld	Kirchsteigfeld Ost/ Autobahn	7,5	Feinerschließung ergänzen; Vermarktungskonzept (Eigentümer)
12.6	Drewitz	Am Silbergraben, MI-Flächen	0,6	B-Plan fertig stellen, Anteil Gewerbe sicherstellen
12.7	Drewitz	Am Silbergraben, GE-Flächen	2,1	B-Plan fertig stellen
<b>Summe Flächen mit erster Priorität</b>			<b>17,4</b>	<b>Aktivierungsaufwand ca. 5,9Mio. EUR</b>

2.21	Bornstedt	Am Raubfang (hinter Lidl)	1,5	äußere Erschließung klären; Zulässigkeit Gewerbe klären; Nutzungskonzept, B-Plan
4.5	Golm	nördl. Kossätenweg	1,6	Klärung Gewerbeanteil; Umlegung; Erschließung
9.4	Templiner Vorstadt	Michendorfer Chaussee. 8-12 (ehem. Telekom, Nordteil)	3,3	Konzept, Teilberäumung, Erschließung (Eigentümer); B-Plan
10.7	Babelsberg Süd	Kolonie Grüner Winkel	0,6	Kleingärten kündigen; beräumen; Zufahrtsstraße ausbauen
10.11/10.12	Babelsberg Süd	Grünstraße/ verl. Ahornstraße, MaxiMum	3,2	Standort Bestandteile des Konzepts Ergänzungsstandort für die Medienwirtschaft
13.1	Waldstadt	FEMO-Gelände, Nordwest	1,6	Abstimmung Planungskonzept, Sicherung als gewerbliche Fläche im B-Plan; Erschließung,
13.2	Waldstadt	FEMO-Gelände, Südost	3,4	Abstimmung Planungskonzept, Sicherung als gewerbliche Fläche im B-Plan; Erschließung,
<b>Summe Flächen mit zweiter Priorität</b>			<b>15,1</b>	<b>Aktivierungsaufwand ca. 6,8Mio. EUR</b>

Bedarfsprognose<sup>70</sup> s. Tab. 7.4

<sup>70</sup> Die Bedarfsprognose gemäß GIFPRO (s. Kap.4) bezieht sich zu großen Teilen auf wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen, für die auch die im folgenden Abschnitt benannten Flächen in Frage kommen. Der Abgleich von Angebot und Bedarf erfolgt deshalb dort (Tab. 7.4).

### 7.3.2.3 Flächen für wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen

Die Prognose macht deutlich, dass über 60 Prozent der Nachfrage nach Flächen des Typs „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ von Unternehmen aus dem Bereich der wirtschaftsnahen und der sonstigen Dienstleistungen ausgeht.<sup>71</sup> Diese Nutzungen finden teilweise in enger Mischung mit anderen Gewerbebetrieben ihren Standort, teilweise stellen sie jedoch besondere Standortanforderungen, z.B. im Hinblick auf die Erreichbarkeit für Kunden und Beschäftigte und die Qualität ihres Umfeldes. Flächen, die für bestimmte gewerbliche Dienstleistungen gut geeignet sind, für anderes Gewerbe dagegen eher weniger in Frage kommen, sollten zur Entlastung des Angebotes an „höherwertigen“ Gewerbeflächen genutzt werden.

Bei der Einschätzung der Potenzialflächen wurden solche Flächen im Umfang von 15,6 ha identifiziert, von denen 14,4 ha der ersten und zweiten Priorität zugeordnet werden. Da es sich zumeist um erschlossene und planungsrechtlich verfügbare, kurz- oder mittelfristig aktivierbare Flächen im städtischen Kontext handelt, liegt das Handlungserfordernis hier in der Regel darin, in der Konkurrenz mit anderen Büro- oder auch Wohnnutzungen einen angemessenen Flächenanteil für Dienstleistungen verfügbar zu halten, die ansonsten nach der Bedarfsprognose Flächen in Gewerbegebieten beanspruchen würden. Dass dies i.d.R. nur auf Teilflächen sinnvoll ist bzw. gelingen kann, ist in den diesbezüglichen Flächenannahmen berücksichtigt. Flächen dieses Typs liegen u.a. im Bereich um den Hauptbahnhof (Nr. 7.1 - Babelsberger Straße, 7.2 - Lotte-Pulewka-Straße, 9.2 - Brauhausberg), an der Heinrich-Mann-Allee (Nr. 9.6 - ehem. Straßenbahndepot), sowie im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld entlang der Pappelallee (Nr. 2.10 und 2.11) und der Nedlitzer Straße (Nr. 2.1 Campus am Jungferensee). Auch in den geplanten zentralen Versorgungsbereichen im Bornstedter Feld (Nr. 2.5, 2.13) sollten Teilflächen für zentrumsergänzende gewerbliche Dienstleistungen vorgesehen werden. Soweit diese Flächen im Eigentum der Pro Potsdam GmbH oder in einem festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsbereich liegen, sollten die damit gegebenen Möglichkeiten der Einflussnahme auf eine Flächenvorhaltung genutzt werden.

#### Flächenreserven

Die Flächen der ersten und zweiten Prioritätsstufe (Tabellen 8.3.2 und 8.3.3) reichen rechnerisch zur Abdeckung des erwarteten Bedarfs in der Kategorie „höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerpark“ aus. Falls sich aufgrund von nicht überwindbaren Aktivierungshemmnissen auch unter Berücksichtigung der „Ausfallreserve“ der Prioritätsstufe 3 gravierende Flächenengpässe abzeichnen, können die „Vorbehaltsflächen“ Friedrichspark (Nr. 5.3) und Michendorfer Chaussee (SAGO, Nr. 14.1) in die Überlegungen einbezogen werden. Die periphere Lage beider Standorte, ihre eher ungünstige Erreichbarkeit und das fehlende städtische Umfeld sowie bisher anders geartete Planungsziele stehen einer entsprechenden Ausweisung jedoch entgegen, so dass ein erheblicher Planungsvorlauf und Aktivierungsaufwand einzukalkulieren wäre. Um ein attraktives Umfeld, etwa im Sinne eines Gewerbeparks, und eine angemessene ÖPNV-Anbindung gewährleisten zu können, müsste eine „kritische Masse“ an passenden Betrieben erreicht werden, für die zurzeit die nachfrageseitigen Voraussetzungen (noch) nicht gesehen werden.

---

<sup>71</sup> Hier im Fokus stehen entsprechend der Aufgabenstellung des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe nur solche (wirtschaftsnahe und sonstige) Dienstleistungen, die nach den statistischen Annahmen der Bedarfsprognose Flächen in Gewerbegebieten nachfragen. Im Folgenden wird dafür abkürzend der Begriff „gewerbliche Dienstleistungen“ verwendet. Der Flächenbedarf anderer Dienstleistungen, soweit sie nicht den Branchenkompetenzfeldern zuzuordnen sind, ist nicht Gegenstand des Stadtentwicklungskonzeptes. Da sich erfahrungsgemäß auch in vielen Gewerbegebieten in teilweise erheblichem Umfang reine oder überwiegende Bürodienstleistungen, Einrichtungen des Handels und der Gastronomie usw. ansiedeln, ist eine eindeutige Trennung, z.B. nach Wirtschaftsgruppen, von „gewerbegebietstypischen“ und „sonstigen“ Dienstleistungen nicht möglich.

Tabelle 7.4: Potenzialflächen der ersten und zweiten Prioritätsstufe für den Standorttyp „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ mit besonderer Eignung für wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen

ID Nr.	Gebietsbezeichnung	Flächenbezeichnung	gewerbliches Grundstücks-potenzial (ha)	Handlungsempfehlung
1.1	Zentrum	Alte Feuerwehr/ Brockesches Pal.	0,5	Sicherung einer Teilfläche für gewerbl. Dienstleistung im B-Plan
2.10	Bornstedter Feld	Kaserne Pappelallee Mitte	1,5	Vorhaltung für gewerbl. Dienstleistung (Entwicklungsträger)
4.6	Golm	am Bahnhofsvorplatz	0,3	
7.1	Hauptbahnhof-Nord	Babelsberger Strasse Süd	1,3	
7.2	Zentrum-Ost	Lotte-Pulewka-Str	1,0	Konzept, ggf. in Varianten (Eigentümer); Aufstellungsbeschluss B-Plan
9.2	Teltower Vorstadt	Brauhausberg	0,8	Sicherung gewerblicher Nutzung im Masterplan und B-Plan
<b>Summe Flächen mit erster Priorität</b>			<b>5,5</b>	<b>Aktivierungsaufwand ca. 4,0 Mio. EUR</b>
2.1	Bornstedter Feld	Nedlitzer Kaserne - Campus	4,1	Entwicklungs- und Vermarktungskonzept; Erschließung (Eigentümer)
2.5	Bornstedter Feld	Nedlitzer/ Peter-Huchel-Str. Nord	0,3	Vorhaltung Teilfläche für gewerbl. Dienstleistung (Entwicklungsträger); Sicherung im B-Plan
2.8	Bornstedter Feld	Am Schragen Ostseite	0,7	Vorhaltung Teilfläche für gewerbl. Dienstleistung (Entwicklungsträger); Sicherung im B-Plan
2.11	Bornstedter Feld	Ruinenbergkaserne Nord	0,3	Vermarktung einer Teilfläche für wohnverträgliches Gewerbe (Eigentümer)
2.13	Bornstedter Feld	Kaserne Kirschallee (angrenzend zentraler Versorgungsbereich)	0,5	Vorhaltung Teilfläche für gewerbl. Dienstleistung (Entwicklungsträger), Sicherung im B-Plan
6.11	Groß Glienicke	Mischgebiet Potsdamer Chaussee Nordseite.	1,1	Berücksichtigung von Gewerbe im Umlegungsverfahren; Sicherung im B-Plan; Erschließung
9.6	Teltower Vorstadt	ehem. Straßenbahndepot	1,1	Vorhaltung Teilfläche für gewerbl. Dienstleistung (ProPotsdam)
12.2	Kirchsteigfeld	Kirchsteigfeld Nord/ Priesterweg	0,8	Aufteilungs- und Vermarktungskonzept (Eigentümer)
<b>Summe Flächen mit zweiter Priorität</b>			<b>8,9</b>	<b>Aktivierungsaufwand ca. 2,6 Mio. EUR</b>
<b>Summe Standorttyp höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark (Tab. 8.3.2 und 8.3.3) insgesamt (Priorität 1 und 2)</b>			<b>46,9</b>	
<i>Zum Vergleich: Bedarfsprognose (einschl. Flexibilitätsreserve)</i>			<i>45,4</i>	

#### 7.3.2.4 Flächen für Forschung, Entwicklung und Medien

Einem prognostizierten Bedarf von 9,6 ha für Flächen speziell für Forschung, Entwicklung und Medien (zzgl. 6 ha Flexibilitätsreserve) steht rechnerisch ein ausreichendes Angebot gegenüber. Aufgrund der spezifischen Flächenanforderungen der unterschiedlichen Nachfragergruppen bestehen dennoch Handlungserfordernisse, an besonders nachgefragten Standorten sind Flächendefizite bereits spürbar oder zeichnen sich in naher Zukunft ab. Dies gilt insbesondere für die Branchenkompetenzfelder Geoinformationswirtschaft, Life Sciences und Medien, deren Flächennachfrage

sich auf die etablierten Standorte Telegrafenberg, Golm<sup>72</sup> und Medienstadt Babelsberg mit ihrem unmittelbaren Umfeld konzentriert. Die diesbezüglichen Handlungserfordernisse werden deshalb standortbezogen im Kapitel 7.3.3 (Flächenentwicklung in den Schwerpunktbereichen) dargestellt.

Eine Flächennachfrage für Forschungs- und Entwicklungsstandorte ist auch im Zusammenhang mit der Vielzahl sonstiger Einrichtungen der Wissenschaft und Forschung in Potsdam anzunehmen. Genauere Aussagen dazu liegen jedoch nicht vor und lassen sich auch aus der Bedarfsprognose nicht ableiten. Die Bestandsanalyse weist Flächenangebote u.a. im räumlichen Umfeld der Fachhochschule Potsdam und des pct (Flächen 2.8, 2.10, 2.12, 2.13), der Schiffsbauversuchsanstalt (Fläche 2.19) und des Instituts für Agrartechnik (Flächen 2.17 und 2.18) aus. Diese Flächen sollten mit Vorrang für zugeordnete Nutzungen vorgehalten werden.

Eine Entwicklung als Standorte für forschungs- bzw. technologiebezogene Nutzungen ist weiterhin von privater Seite für den „Campus am Jungfernsee“ (Fläche 2.1) und für die Kaserne Krampnitz (Flächen 6.8-6.10) angedacht. Angesichts der besonderen Qualitäten dieser beiden Standorte ist eine solche Profilierung aus Sicht des Stadtentwicklungskonzepts sinnvoll und sollte nicht durch eine vorschnelle Vergabe von Teilflächen für „profilfremde“ Nutzungen in Frage gestellt werden. Hier fehlt es jedoch an „Ankernutzungen“, und auch ein Ausweichen einer nicht abgedeckten Nachfrage im Zusammenhang mit bestehenden Einrichtungen in diese Bereiche ist zzt. nicht wahrscheinlich. Eine besondere Attraktivität für das jeweils angestrebte Profil ist daher noch herzustellen, um entsprechende Nutzungen gezielt akquirieren zu können.

Für nicht in engerem Sinne standortgebundene forschungs- und technologiebezogene Unternehmen mit Dienstleistungscharakter sind im Innenstadtbereich und im Umfeld des Hauptbahnhofs eine Reihe von geeigneten Potenzialflächen vorhanden, die Handlungserfordernisse konzentrieren sich auf die Unterstützung von Investitionen in entsprechende Immobilien, im Bereich der Speicherstadt kommt die Notwendigkeit einer Sicherung und Aufbereitung der Flächen für Forschung, Entwicklung und Medien hinzu.

---

<sup>72</sup> Der Standort Hermannswerder weist nur noch sehr geringe Flächenpotenziale, ausschließlich in Mietflächen auf und kann deshalb hier außer Betracht bleiben.

Tabelle 7.5: Potenzialflächen der ersten Prioritätsstufe für den Standorttyp „Forschung, Entwicklung, Medien“

IDNr.	Gebietsbezeichnung	Flächenbezeichnung	gewerbliches Grundstücks-potenzial (ha)	Handlungsempfehlung
2.12	Bornstedter Feld	Kaserne Kirschallee Ost	0,6	Vorhaltung Teilfläche für gewerbl. Dienstleistung insbes. pct-Unternehmen (Entwicklungsträger)
4.4	Golm	Wissenschaftspark, südl. GO:IN	4,0	
4.8	Golm	Wissenschaftspark, NO-Erweiterung	6,9	Bodenordnung, ggf. Zwischenerwerb; Konzept, B-Plan; Erschließung
9.1	Templiner Vorstadt	Speicherstadt	2,2	Vorhaltung Teilfläche für Forschung, Entwicklung, Medien; Sicherung im B-Plan; Beräumung
9.3	Teltower Vorstadt	Brauerei am Brauhausberg	0,6	Ansprache Eigentümer
10.10	Babelsberg-Süd	nördl. MaxiMum	1,2	Flächenvorhaltung für Medien (Entwicklungsträger)
10.13	Babelsberg-Süd	GiP A (Nordwestecke/ Ahornstraße)	0,7	
11.3	Babelsberg Medienstadt	östl. Parkanlage Marlene-Dietrich-A.	1,3	Erschließung gem. B-Plan (Eigentümer)
11.5	Babelsberg Medienstadt	nördl. Marlene-Dietrich-Allee	2,0	Ausschluss Wohnnutzung
<b>Summe Flächen mit erster Priorität</b>			<b>19,4</b>	<b>Aktivierungsaufwand ca. 12,2 Mio. EUR</b>
<i>Zum Vergleich: Bedarfsprognose (einschl. Flexibilitätsreserve)<sup>73</sup></i>			15,6	

### 7.3.2.5 Flächen für produzierendes Handwerk

Das produzierende Handwerk fragt Flächen in „einfachen“ ebenso wie in „höherwertigen“ Gewerbegebieten nach, die für Kunden gut erreichbar, kleinteilig entwickelbar und nicht besonders störungsempfindlich sind. Das nach diesen Kriterien in Frage kommende Flächenangebot ist begrenzt, vor allem aber für diesen Nutzungszweck zu tragbaren Kosten schwer aktivierbar. Ein erheblicher Teil der Nachfrage richtet sich auf kostengünstige Mietflächen, die nur in geringem Umfang angeboten werden und für deren Errichtung geeignete Grundstücke verfügbar sein müssen. Daher bestehen in diesem Sektor besondere Schwierigkeiten, den quantitativ eher geringen Flächenbedarf (Prognose: 0,4 ha) zu decken, zumal auch hier eine Flexibilitätsreserve für kurzfristige Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsfälle anzustreben ist (Annahme: 1,0 ha).

Da ein großer Teil der bisherigen Nachfrage auf Verlagerungsfälle innerhalb von Potsdam zurückgeht, sind angesichts des knappen Angebots an Ausweichflächen und der oft hohen Verlagerungskosten zunächst die planungs- und immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, handwerkliche Bestandsnutzungen in gemischten städtischen Lagen zu sichern, ihnen wo immer möglich eine (begrenzte) Expansion zu gestatten und auf frei gezogenen Flächen einer handwerklichen Nachnutzung Vorrang einzuräumen. Angesichts der Lage vieler dieser Flächen im Umfeld einer Wohnbebauung und des Konkurrenzdrucks durch andere städtische Nutzungen kann dies jedoch nur teilweise gelingen, so dass in der Summe der Verlagerungsfälle ein Flächendefizit verbleibt.

Die Neuerrichtung von Hallenflächen für Handwerksbetriebe ist zurzeit ohne Subvention nur für eine Teilmenge der nachfragenden Betriebe kostendeckend darstellbar. In Babelsberg Süd (Ge-

<sup>73</sup> Wegen spezifischer Standortanforderungen in den unterschiedlichen Branchenkompetenzfeldern ist ein summarischer Abgleich Bestand/ Bedarf wenig aussagekräftig.

werbe im Park) wurde eine solche Entwicklung privat finanziert (Fläche Nr. 10.18); zwei Bauabschnitte sind ganz bzw. teilweise bezogen, ein dritter ist geplant (0,23 ha). Die Entwicklung eines „Handwerkerhofs“ in städtischer Trägerschaft, der bei geringeren Mietpreisen eine Kombination von Hallen- und Freiflächen anbietet, ist an der Fritz-Zubeil-Straße geplant (Nr. 10.6, 0,95 ha); die Lage im Entwicklungsbereich eröffnet hier eine Möglichkeit der Finanzierung. Das Projekt sollte realisiert und daraufhin ausgewertet werden, ob und mit welchem Aufwand eine solche Form der Angebotsplanung nachfragegerecht wiederholbar ist, um laufend ein Mindestangebot vorhalten zu können. Im Zusammenhang damit sollten grundsätzlich geeignete Flächen in den Bereichen Babelsberg-Süd (Nr. 10.21), Kirchsteigfeld (Nr. 12.3) und Drewitz (Nr. 12.7), im Industriegebiet (Nr. 13.8, 13.10) sowie im Nordraum Flächen im Bereich Am Raubfang (Nr. 2.21) und im Gewerbegebiet an der Marquardter Straße (Nr. 6.2) näher geprüft werden. Die Frage einer kostengünstigen Bereitstellung von Grundstücks- und Hallenflächen müsste auch dort gelöst werden. Da sich diese Flächen durchweg in privatem Eigentum befinden, geeignete städtische Flächen jedoch nicht verfügbar sind, ist dabei auch zu prüfen, ob im Rahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik bzw. einer Entwicklungsmaßnahme (Industriegebiet) ein Zwischenerwerb möglich ist.

#### 7.3.2.6 Vorbehaltsflächen und Sonderstandorte

Vier große Potenzialflächen im Potsdamer Stadtgebiet werden im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe nicht für die Abdeckung der „normalen“ Flächennachfrage oder der Flexibilitätsreserve empfohlen, sondern als „Vorbehaltsflächen zur Wahrnehmung besonderer Entwicklungschancen“ eingestuft:

- Friedrichspark Nord (Nr. 5.1, 5.2, 5.3)
- Kaserne Krampnitz (Nr. 6.8, 6.9, 6.10)
- Schiffbauversuchsanstalt (Nr. 2.20)
- Michendorfer Chaussee („SAGO“, Nr. 14.1)

Die Inanspruchnahme dieser Potenziale für den eher kleinteiligen Flächenbedarf, wie er sich aus der Nachfrageprognose ergibt, ist rechnerisch nicht erforderlich. Im Hinblick auf ihre besonderen Qualitäten und Entwicklungsmöglichkeiten ist eine vorzeitige Herauslösung von Teilflächen, die eine koordinierte und zielbezogene Gesamtentwicklung behindern könnte, auch nicht sinnvoll. Ihr möglicher Beitrag zur Beseitigung spezifischer Flächenengpässe ist aufgrund der peripheren Lage zweifelhaft, eine zügige Auffüllung allein schon wegen ihrer Größe so gut wie ausgeschlossen. Die Vorbehaltsflächen sollten deshalb

- zunächst „reserviert“ bleiben für großflächig konzipierte Entwicklungsprojekte mit besonderen Nutzeranforderungen, die nicht „vorhersehbar“ und nicht Gegenstand der Bedarfsprognose sind, für die Potsdam aber dennoch vorbereitet sein will;
- für unterschiedliche Nutzungsoptionen offen sein, auch für Nutzungen, die nicht im engeren Sinne dem Gewerbe zuzurechnen sind;
- auch für eine spätere gewerbliche Nutzung offen bleiben (falls andere Flächen in einem unerwarteten Umfang „ausfallen“ oder gewerbepolitische Prioritäten gesetzt werden, die durch die übrige Potenzialflächenkulisse nicht abgedeckt werden).
- Die Flächendarstellung im Flächennutzungsplan sollte beibehalten werden.
- Als Grundlage für die Beantwortung von Nutzungsanfragen und für eine gezielte Vermarktung sollten darüber hinaus Vorklärungen zu möglichen Entwicklungsprofilen und für die Flächenaufbereitung erforderlichen Maßnahmen erfolgen.

Aufgrund der Unvorhersehbarkeit solcher Entwicklungen wird ihnen jedoch keine Standortpräferenz oder Prioritätsstufe zugeordnet. Weitere Erläuterungen zu den einzelnen Vorbehaltsflächen finden sich im Kap. 7.3.3 unter den jeweiligen Teilräumen.

Als Sonderstandorte werden schließlich die denkmalgeschützten Bestandsgebäude der „Neuen Halle“ des ehemaligen Reichsbahn-Ausbesserungswerks (Nr. 8.1) und des Lokomotivschuppens im GiP-Areal (Nr. 10.17) eingestuft. Angesichts der Schwierigkeit, eine denkmalverträgliche Nachnutzung zu finden, ist es auch hier sinnvoll,

- die Optionen für ein möglichst breites Nutzungsspektrum offen zu halten und
- entsprechende Konzepte einzuladen.

Eine Nachnutzung für Gewerbe ist aus Sicht des Stadtentwicklungskonzepts wünschenswert, stellt jedoch nicht die einzige Möglichkeit dar, so dass diese Flächen nicht den Gewerbeflächenreserven der Stadt zugerechnet werden können.

### 7.3.3 Flächenentwicklung in den gewerblichen Schwerpunktbereichen

#### 7.3.3.1 Nordwestraum (Uetz, Marquardt, Satzkorn)

Im Bereich Friedrichspark/Satzkorn Kienheide liegen östlich des Autobahn- und beiderseits des Eisenbahn-Außenrings zzt. überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächenreserven im Umfang von etwa 80 ha, die im Flächennutzungsplan bzw. in Bebauungsplänen für gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen sowie für Handel (auch mit zentrenrelevanten Sortimenten) vorgesehen sind (Flächen Nr. 5.1 – 5.7).

Im Bereich Friedrichspark wurden erhebliche Vorleistungen zur inneren und äußeren Erschließung des Geländes erbracht. Der gewerbliche Bestand ist jedoch gering – neben einem Baumarkt sind lediglich einige kleinere Gewerbebetriebe mit eher geringen Umfeldanforderungen vertreten, ein neu erstelltes Logistikzentrum stand lange Zeit leer, bevor eine Nachnutzung gefunden wurde. Ein Gebietsprofil ist nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung seiner guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und seiner peripheren Lage im Stadtraum ist der Bereich dem Standorttyp „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ zuzuordnen (auch wenn dies in deutlichem Widerspruch zu den Nutzungs- und Preisvorstellungen des Haupteigentümers steht).

Als einer von wenigen mit begrenztem Aufwand aktivierbaren größeren Standorten dieses Typs wird der Entwicklung der Flächen neben dem Logistikzentrum (Nr. 5.4) eine hohe Priorität zugemessen. Durch Aufteilung der planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesicherten, insgesamt etwa 7,7 ha umfassenden, brach liegenden Flächen sollten hier in einem wenig störungsempfindlichen Umfeld Gewerbegrundstücke unterschiedlicher Größe bereitgestellt werden. Eine vordere Teilfläche ist bereits erschlossen, ein Planungskonzept für die Erschließung der „Hinterlieger“ und eine robuste Flächenaufteilung sollte im Zusammenwirken mit dem Flächeneigentümer kurzfristig erarbeitet werden. Im Interesse der weiteren Entwicklung des Friedrichsparks ist darauf zu achten, dass entlang der Hauptzufahrt das Gebietsimage nicht beeinträchtigt wird.

Die Bebauungspläne für den gesamten nördlichen Friedrichspark (Flächen Nr. 5.0, 5.1, 5.2 und 5.3) sind entsprechend den Vorstellungen des Grundstückseigentümers auf ein spezielles Investitionsprojekt ausgerichtet und setzen einer anderweitigen Nutzung und Vermarktung des Geländes enge Grenzen. Da sich dieses Vorhaben bisher nicht umsetzen ließ, hat der Eigentümer beantragt, den größeren Teil dieser Flächen (ca. 40 ha) über einen Zeitraum von 20 Jahren für eine Flächensolaranlage zu nutzen. Die dazu notwendige Änderung der Bebauungspläne wurde eingeleitet. Im bereits durch Straßen teilweise erschlossenen südlichen Randbereich (Fläche Nr. 5.3) verbleibt eine gut 12 ha große Restfläche, die von der Planung für eine Solaranlage nicht erfasst wird. Die im Bebauungsplan überwiegend als Sondergebiet (Erlebniswelt/ Fachmärkte), in einem etwa 2 ha großen Teilbereich als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche in unmittelbarer Autobahnnähe sollte zunächst weiterhin als „Vorbehaltsstandort“ zur Wahrnehmung besonderer Entwicklungschancen vorgehalten werden. Eine Vergabe von Teilflächen, die eine solche Entwicklungsperspektive in Frage stellen würde, sollte vermieden werden, zumal von der Bedarfssituation her keine Notwen-

digkeit dafür gesehen wird. Bei langfristigem Ausbleiben eines „besonderen Projektes“ kommt auch eine Nutzung für einfaches Gewerbe/Logistik in Frage. Eine entsprechende Nachfrage in dieser peripheren Lage ist jedoch allenfalls längerfristig und auch dann nur schrittweise zu erwarten. In dem als Voraussetzung für die dazu notwendige Änderung des Bebauungsplans durch den Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt zu erarbeitenden veränderten Nutzungs- und Erschließungskonzept sollte auch eine gewerbliche Perspektive für die nördlich anschließenden Flächen nach Auslaufen der Solarnutzung offen gehalten werden. Der planungsrechtlichen Umsetzung eines solchen Konzeptes wird angesichts der eher langfristigen Perspektive nur geringe Priorität zugemessen.

Der Bereich Satzkorn Kienheide ist durch Betriebe der Baustoffindustrie gewerblich vorgeprägt. Die erheblichen Flächenreserven auf den bereits gewerblich genutzten Teilflächen sind als Expansionsreserve der vorhandenen Betriebe anzusehen und nicht separat erschlossen; sie werden daher voraussichtlich nicht auf den Markt kommen. Eine etwa 4,7 ha große, im Grundsatz noch über die FNP-Darstellung hinaus erweiterbare Landwirtschaftsfläche im Norden bis zur Bahnhofstraße (Nr. 5.7) eignet sich nach Lage und Umfeld nur für Gewerbe mit geringen Umfeldanforderungen. Innerhalb dieser Flächenkategorie hat dieser Standort für Maßnahmen der öffentlichen Hand nur eine geringe Priorität.

#### 7.3.3.2 Golm<sup>74</sup>

##### Bestandssituation und Standortprofil

Der Schwerpunktbereich Golm umfasst Flächen im Norden des Ortsteils beiderseits des Eisenbahn-Außenrings. Die Bestandssituation wird geprägt durch Einrichtungen von Wissenschaft und Forschung (Max-Planck-Institute, Fraunhofer-Institute, mathematisch-naturwissenschaftliche Fakultät der Universität Potsdam) mit zusammen mehr als 2.500 Mitarbeitern in einem campusähnlichen Umfeld. Erste gewerbliche Entwicklungen finden statt. Das Innovations- und Gründerzentrum GO:IN ist zu über 80 Prozent ausgelastet, mehr als 18 Unternehmen haben hier ihren Sitz. Die HC Berlin-Pharma AG beabsichtigt, in ihrem Bestandsgebäude in Kürze die Produktion medizinischer Produkte aufzunehmen, die Ansiedlung eines weiteren Produktionsbetriebs befindet sich im Vorbereitungsstadium.

Der „Wissenschaftspark Potsdam-Golm“ ist in den bisherigen Planungen als Standort für Forschungseinrichtungen und forschungsnahes Gewerbe mit Schwerpunkt im Branchenkompetenzfeld „Life Sciences“ vorgesehen. Darüber hinaus bietet es sich an, die Nähe von weiteren themen nahen Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen im Stadtgebiet zur Profilierung des Standortes zu nutzen. Wegen der voraussichtlich anhaltenden Flächennachfrage in den genannten Bereichen sollten die begrenzten gewerblichen Potenzialflächen mit Vorrang forschungsbezogenen, technologisch anspruchsvollen Unternehmen und Ausgründungen sowie Forschungsinstituten und ähnlichen Nutzungen vorbehalten werden, die diesem Profil zugeordnet werden können. Der Standort sollte ergänzt werden durch Dienstleistungsangebote für Beschäftigte, Studenten und Besucher, die dazu beitragen, die Lagedefizite dieses peripher gelegenen und wenig urbanisierten Bereichs abzumildern.

##### Flächenangebot und Handlungserfordernisse

Auf der Grundlage des Gutachtens von PM & Partner (2009a) geht das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe von einer Flächennachfrage durch Life Sciences Unternehmen von 10.000 bis 14.000 m<sup>2</sup>

---

<sup>74</sup> Die Ausführungen zu diesem Schwerpunktbereich, insbesondere zur qualitativen und quantitativen Ausprägung der Flächennachfrage, beruhen auf den Ergebnissen des Gutachtens „Entwicklungskonzept zur Stärkung des Branchenkompetenzfeldes Biotechnologie/Life Sciences mit dem räumlichen Schwerpunkt Wissenschaftspark Potsdam-Golm“ (PM&Partner Marketing Consulting Gmb [PM&P], im Auftrag des Ministerium für Wirtschaft des Landes Brandenburg, September 2009).

bei Mietflächen und 3,0 bis 5,0 ha bei Grundstücksflächen aus.<sup>75</sup> Zusätzlich sollte eine Flexibilitätsreserve für größere Einzelansiedlungen vorgehalten werden; dafür wird eine Größenordnung von etwa 6 ha empfohlen<sup>76</sup>. Da Nachfrager in diesem Branchenkompetenzfeld stark auf Führungsvorteile angewiesen sind und in Hermannswerder bis auf Mietflächen im Umfang von etwa 1.200 m<sup>2</sup> (zzgl. 3.200 m<sup>2</sup> nach Aufgabe eines Bestandsbetriebes) keine Flächen mehr verfügbar sind, bezieht sich der Handlungsbedarf zur Sicherung und Entwicklung der notwendigen Flächen für dieses Branchenkompetenzfeld im Wesentlichen auf den Standort Golm.

Mit der bevorstehenden Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 100 sind hier 4,0 ha erschlossene Gewerbefläche (Fläche Nr. 4.4, aufgeteilt auf 3 Teilflächen, sowie Nr. 4.6 am Bahnhof) unmittelbar für eine Vermarktung verfügbar. Bei der Bebauung und Nutzung der Flächen an der Haupterschließungsachse sollte auf die Einfügung in den Campus-Charakter des Wissenschaftsparks geachtet werden, der ein wesentliches Attraktivitätskriterium für Neuansiedlungen darstellt.

Östlich der Bahn sind im Entwurf des Flächennutzungsplans weitere 6,9 ha gewerbliche Baufläche dargestellt (Fläche 4.7)<sup>77</sup>. Die Fläche eignet sich insbesondere für größere produktionsorientierte Projekte, die zum Profil des Wissenschaftsparks passen. Der kurzfristigen Aktivierung dieser Fläche wird eine hohe Priorität zugemessen, auch um das begrenzte Flächenangebot im engeren Campus-Bereich zu entlasten. Dazu sind sowohl grundstücksbezogene Maßnahmen als auch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zur Vorbereitung des Bebauungsplans und damit zur Verfahrensbeschleunigung sollten in einer Vorstudie die Rahmenbedingungen für die Entwicklung dieser Fläche (Erschließung, Flächenaufteilung, Immissionen, Bodenordnung, Entwicklungsmodell [ggf. Zwischenerwerb durch die Stadt], Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten) geklärt werden. Dabei sollte eine Flexibilität angestrebt werden, die eine Vergabe sowohl an größere Einzelnutzer als auch eine Bereitstellung kleinerer Nutzungseinheiten ermöglicht. Insbesondere im südlichen Teilbereich sollte versucht werden, in Verbindung mit dem geplanten Nahversorgungszentrum Umfeldqualitäten zu entwickeln, die diesen Bereich auch für kleinere forschungsorientierte Nutzer aus der Kernzielgruppe des Wissenschaftsparks attraktiv machen. Notwendige Maßnahmen zur Abschirmung gegenüber der angrenzend vorhandenen bzw. im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbebauung sowie gegenüber der Bahnanlage sollten so konzipiert werden, dass der damit verbundene Flächenverlust gering bleibt.

Mit diesen Flächen stehen über die erwartete Nachfrage aus dem Life Sciences Sektor (3 bis maximal 5 ha, s.o.) hinaus mindestens 5,9 ha als „Flexibilitätsreserve“ für größere Einzelansiedlungen aus diesem Bereich sowie für andere das Standortprofil ergänzende Nutzungen zur Verfügung. Dies erscheint ausreichend, wenn die Flächen innerhalb des Planungszeitraums tatsächlich aktiviert und nicht durch andere, nicht dem Gebietsprofil entsprechende Branchen belegt werden. Im Rahmen der vorgeschlagenen Voruntersuchung sollte deshalb auch geprüft werden, wie solche „Fehlbelegungen“ vermieden werden können.

Darüber hinaus können gemischte Bauflächen im Umfang von etwa 2 ha im unmittelbaren Standortumfeld verfügbar gemacht werden, überwiegend im Mischgebiet nördlich des Kossätenweges (Nr. 4.5), wo allerdings das eingeleitete Umlegungsverfahren abzuschließen ist und Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Da diese Mischgebietsflächen bereits zu erheblichen Teilen durch Sozial- und Wohnnutzungen belegt oder für solche vorgesehen sind (Wohnheim am Fraun-

---

<sup>75</sup> Das Gutachten von PM&Partner 2009a prognostiziert einen Flächenbedarf von 5.100-6.950 m<sup>2</sup> Mietfläche und 3,0-5,0 ha Grundstücksfläche in den nächsten fünf Jahren. Für den längeren Betrachtungszeitraum des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe von 10 Jahren wurde für den zweiten Fünfjahreszeitraum noch einmal der gleiche Bedarf angenommen.

<sup>76</sup> Dabei wird angenommen, dass eine laufend vorgehaltene Flexibilitätsreserve von 3 ha maximal zweimal im Untersuchungszeitraum in Anspruch genommen wird.

<sup>77</sup> Die im Entwurf zur Auslegung (3/2008) dargestellten nur ca. 3,3 ha Gewerbliche Baufläche sollen im Entwurf zur 2. Auslegung nach Osten auf etwa 9,2 ha erweitert werden. Bei Annahme eines Anteils von 25 % für Erschließungsflächen, Lärmschutzvorkehrungen u.ä. ergibt sich eine gewerblich nutzbare Baufläche von etwa 6,9 ha.

hofer-Institut, Kindertagesstätte), sollte darauf hingewirkt werden, dass die verbleibenden Teilflächen im Sinne der Baunutzungsverordnung vor allem für kleinere gewerbliche Vorhaben und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden, die in das Profil des Standortes passen oder es sinnvoll ergänzen.

An Mietflächen sind noch etwa 400 m<sup>2</sup> im GO:IN (Büro- und Laboreinheiten bis max. 200 m<sup>2</sup>) sowie 5.000 m<sup>2</sup> im Gebäude der Berlin-Pharma (Mindestgröße der Einheiten etwa 1.500 m<sup>2</sup>) verfügbar. Dem steht allein im Branchenkompetenzfeld Life Sciences und unter Berücksichtigung von Reserven am Standort Hermannswerder eine erwartete Nachfrage in der Größenordnung von 10.000 m<sup>2</sup> gegenüber; hinzu kommt die Nachfrage aus anderen das Standortprofil ergänzenden Branchen. Die Angebotslücke, insbesondere im mittleren Größenbereich (400-700 m<sup>2</sup>), betrifft sowohl neu gegründete Betriebe, die aus dem Gründerzentrum „herauswachsen“ als auch potenzielle Neuansiedlungen. Im Rahmen der im Gutachten von PM&P zur Schließung dieser Lücke angeregten Machbarkeitsstudie für ein Mietflächenangebot sollte geprüft werden, ob für eine solche Entwicklung die unmittelbar an das GO:IN angrenzenden gewerblichen Bauflächen im B-Plan Nr. 100 „reserviert“ werden können und sollten.

#### Weitere Potenziale/Entwicklungsrichtungen

Längerfristige Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes in Richtung Norden oder Westen sollten offen gehalten werden. Ein kurz- bis mittelfristiger Bedarf hierfür wird zzt. jedoch nur gesehen, wenn die Nordosterweiterung sich als nicht umsetzbar erweisen sollte oder dort keine für forschungsnahe Betriebe attraktiven Qualitäten geschaffen werden können. Wegen der langen Vorlaufzeiten zur Klärung schwieriger Rahmenbedingungen (Landschaftsschutz, Grunderwerb) sollten dennoch entsprechende Untersuchungen rechtzeitig vor Auslastung der Nordosterweiterung eingeleitet werden; das PM&P-Gutachten (PM&P 2009a) nennt dafür eine Größenordnung von 10 ha, um auch Flächen für größere Ansiedlungsprojekte anbieten zu können.

Die Möglichkeit einer Einordnung von gewerblichen Nutzungen auf dem ausgedehnten Campus der Universität oder – perspektivisch – auf benachbarten Militärf Flächen, falls diese frei werden sollten, wurde hier nicht näher untersucht, ist jedoch nicht auszuschließen.

#### Ergänzende Maßnahmen

In der Untersuchung von PM&P wird auf die Schwächen des Nahversorgungs- und Infrastrukturangebotes am Standort Golm hingewiesen. Die Entwicklung eines „urbanen Umfeldes“ an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Ortsteil ist insofern ein wichtiger Standortfaktor. Wesentlicher Baustein ist die geplante Entwicklung eines Nahversorgungszentrums, das neben Einzelhandel auch gastronomische und Dienstleistungsangebote integrieren sollte. Auch eine kleinere im Bebauungsplan Nr. 100 als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche (Nr. 4.6, 0,3 ha) unmittelbar am Bahnhofsvorplatz sollte vorrangig für eine „urbane Ergänzung“ des Nutzungsspektrums im Ortsteil vorgehalten werden.

Die notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der äußeren Erschließung des Standortes und damit ebenfalls zum Ausgleich von Lagenachteilen wurden auf der Grundlage einer Befragung und verschiedener Untersuchungen im Wesentlichen bereits eingeleitet oder befinden sich in einem fortgeschrittenen Planungsstadium. Die Autobahnanbindung ist nicht optimal, schwerverkehrsintensives Gewerbe entspricht jedoch ohnehin nicht dem Standortprofil und wäre auch nicht konfliktfrei integrierbar. Eine direkte Bahnverbindung mit dem Flughafen BBI wurde in den Nahverkehrsplan des Landes aufgenommen und kann bei einer Fahrtzeit von unter 30 Min. wesentlich zur Attraktivität des Standortes für wissenschaftsnahe Nutzungen beitragen.

#### 7.3.3.3 Nordostraum (Fahrland, Groß-Glienicke, Neu Fahrland)

Der Potsdamer Nordostraum umfasst weit verstreute gewerbliche Potenzialflächen in den Ortsteilen Fahrland, Groß-Glienicke und Neu Fahrland (zusammen 8,6 ha, davon 5,5 ha gewerbliche Bauflächen) sowie die ehemalige Kaserne Krampnitz mit noch undeutlichen Entwicklungsperspektiven. Die vorhandenen Nutzungen sind überwiegend der Kategorie „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ zuzuordnen. Auch die Potenzialflächen in diesem Bereich eignen sich nach Lage, Erreichbarkeit und Umfeld nur sehr bedingt für „höherwertige“ gewerbliche Nutzungen. Sie könnten jedoch eine Chance für örtlich gebundene Handwerksbetriebe bieten, zumal dafür geeignete Flächen nördlich der Havel sonst kaum vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für das kleine planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiet an der Marquardter Straße (Nr. 6.2) und für die Flächen nördlich der Potsdamer Chaussee in Groß Glienicke (Nr. 6.11), für die ein Bebauungsplan im Verfahren ist und entsprechend ausgestaltet werden sollte.

Die ehemalige Kaserne Krampnitz stellt in diesem Raum einen Sonderfall dar. Sie weist trotz ihrer isolierten Lage bauliche, landschaftliche und Lagequalitäten auf, die das Interesse von institutionellen oder gewerblichen Nutzern finden können. In einer Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt Potsdam und der privaten Grundstückseigentümerin ist neben umfangreichen Wohnbauvorhaben für eine zusammenhängende gut 10 ha große Fläche (Nr. 6.8-6.10) eine Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen; eine Profilierung in Richtung Forschungs- und Kompetenzzentrum und/oder Sport ist angedacht. Das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe stellt diese Vereinbarung nicht in Frage, jedoch werden noch Spielräume für eine vom Masterplan abweichende Entwicklung, auch mit einem höheren gewerblichen Anteil, gesehen. Die Chancen dieser Fläche liegen jedoch nicht in einer Entwicklung als „normales“ Gewerbegebiet, und auch eine Inanspruchnahme im Zusammenhang mit in Potsdam ansässigen Forschungs- und Entwicklungsfeldern ist in dieser Lage eher unwahrscheinlich. Vielmehr handelt es sich um eine Sonderfläche, die zunächst möglichst ohne planungsrechtliche Vor-Festlegungen und ohne die Verpflichtung zu einer Durchmischung mit Wohnen ungeteilt als Vorbehaltsstandort für „unvorhersehbare“ Projekte und Entwicklungen, auch aus Bereichen, die nicht im engeren Sinne Gegenstand des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe sind, vorgehalten werden sollte. Die Stadt sollte bei einer entsprechenden Vermarktung unterstützend tätig werden.

#### 7.3.3.4 Bornstedter Feld/Bornim

##### Bestandssituation

Im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld gibt es gewerbliche Ansätze und geringe Potenziale entlang der Pappelallee und der Nedlitzer Straße. Dazu gehören das „Potsdamer Centrum für Technologie“ (pct), das Umfeld der Fachhochschule Potsdam sowie Teilflächen der früheren „Roten“ und „Grauen“ Kasernen. Das pct bietet Büro-, Hallen- und Werkstattflächen für junge Unternehmen und Existenzgründer aus den unterschiedlichsten Arbeitsfeldern (u.a. Kommunikation, Computer, Design, Ingenieurwesen, Geoinformation), mit einem hohen Anteil an Bürodienstleistungen. An der Nedlitzer Straße haben sich neben einem Autoteilehandel ebenfalls einige Dienstleistungsunternehmen angesiedelt.

Ein besonderes Standortprofil hat sich nicht herausgebildet, was bei diesen kleinen und verstreut liegenden Flächen auch nicht möglich ist. Qualitäten, an die bei der zukünftigen Entwicklung angeknüpft werden kann, sind die Nähe zur Innenstadt und zu den Wohngebieten des Entwicklungsbereichs, die landschaftlich attraktive Umgebung sowie das als Standort etablierte pct und der Fachhochschul-Campus, wo u.a. die Bereiche Bauingenieurwesen und Design Ansatzpunkte bieten.

## Flächenangebot und Handlungserfordernisse

Mehr noch als in anderen Teilen der Stadt hat die Entwicklung zu einem bevorzugten Wohnstandort, in Verbindung mit relativ hohen Bodenpreisen und einer geringen Nachfrage entsprechend zahlungsfähiger gewerblicher Nutzungen, zu einer Umwidmung von ursprünglich für Gewerbe vorgesehenen Flächen geführt. Von 2006 in Bebauungsplänen vorgesehenen 22,9 ha Gewerbegebiet im Entwicklungsbereich sind nur noch 12,2 ha übrig, von denen 3,0 ha belegt bzw. vergeben sind. Die verbleibenden 9,2 ha unterliegen durch die Nähe von Wohngebieten erheblichen Nutzungsbeschränkungen.

Die noch verfügbaren Flächen in Gewerbegebieten entlang der Pappelallee (Nr. 2.9, 2.10, 2.12, zusammen 2,5 ha) kommen überwiegend nur für nicht wesentlich störende Nutzungen mit Dienstleistungs-, Büro- oder Laborcharakter in Frage. Dennoch sind sie eine wichtige Entwicklungsreserve im Zusammenhang mit dem pct und der Fachhochschule sowie für Nutzungen, die einen gut erreichbaren Standort im Norden der Innenstadt nachfragen, wo das Flächenangebot insgesamt sehr gering ist. Auch wenn sich diese Potenziale erst längerfristig realisieren lassen, sollten die Flächen vom Entwicklungsträger dafür vorgehalten und nicht für andere Zwecke umgewidmet werden.

Das im Bebauungsplan Nr. 83 „Campus am Jungfernsee“ (Fläche Nr. 2.1, 6,1 ha) vorgesehene Gewerbegebiet im Norden der Nedlitzer Straße ist durch die unmittelbare Nachbarschaft eines geplanten reinen Wohngebietes in seinen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt; nach gegenwärtiger Planung sind nur mischgebietsfähige Betriebe zulässig, der Schwerpunkt soll bei Büros und Dienstleistungen liegen. Eine seit den 90er Jahren angestrebte Profilierung als Standort der Informationstechnologie wurde nicht aktiv vorangetrieben, für Bürodienstleistungen gibt es im Stadtgebiet ein ausreichendes Angebot an günstiger gelegenen Grundstücken, Einzelhandel sollte hier ohnehin ausgeschlossen werden. Aus Sicht des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe sollte deshalb geprüft werden, ob das Potenzial des Standortes als eines der wenigen „neuen“ Gewerbegebiete in der Stadt zumindest auf Teilflächen für ein erweitertes Nutzungsspektrum verfügbar gemacht werden kann, das neben gewerbegebietstypischen Dienstleistungen auch produzierende Betriebe umfasst. Auch für größere Einzelnutzer bietet der attraktiv gelegene Standort sehr gute Voraussetzungen; in diesem Fall wäre eine Vor-Festlegung des Erschließungssystems nicht sinnvoll. Um diese Möglichkeiten einschätzen zu können, sollte ein professionelles Entwicklungs- und Vermarktungskonzept für den Standort erarbeitet werden. Da die Fläche in privatem Eigentum liegt, kann die Stadt jedoch in diesem Sinne nur beratend tätig werden.

Von den Flächenreserven in Mischgebieten steht ein erheblicher Teil in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den beiden geplanten Nahversorgungszentren für das Bornstedter Feld (Nr. 2.5 und 2.13), wo der Schwerpunkt sinnvollerweise bei zentrumsergänzenden gewerblichen Nutzungen liegen wird; dazu können u.a. auch kleinere gewerbliche Dienstleister bzw. Handwerksbetriebe gehören. Für den Bereich „Am Schragen“ nördlich der Fachhochschule (Nr. 2.8) wird eine Zentrumsentwicklung dagegen nicht mehr verfolgt. Auch wenn der Schwerpunkt hier zukünftig beim Wohnungsbau liegen wird, sollte der Bebauungsplan im unmittelbaren Umfeld der Fachhochschule und der Straßenbahn auch Flächen für mischgebietsfähige gewerbliche Nutzungen vorsehen.

Die Nachfrage von jungen Unternehmen im Zusammenhang mit dem pct und der Fachhochschule wird sich voraussichtlich überwiegend auf Flächen in Gebäuden richten. Im pct sind zzt. noch rd. 1.000 m<sup>2</sup> in Büros, sowie rd.900 m<sup>2</sup> Hallen-, Werkstatt- und technische Gewerbeflächen frei. In der Ruinenbergkaserne und der Roten Kaserne ist die Entwicklung von Wohnstandorten weit vorangeschritten, jedoch sind noch geringe gewerblich nutzbare Restpotenziale vorhanden. Angesichts der in Potsdam insgesamt eher geringen gewerblichen Flächenangebote in attraktiven Altbauten sollte versucht werden, diese Flächen für nicht (wesentlich) störende gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Darüber hinaus sollte geprüft werden, in welcher Form an der Pappelallee Flä-

chenangebote für Unternehmen geschaffen werden können, die aus dem pct „herauswachsen“ oder aus förderrechtlichen oder anderen Gründen dort nicht (mehr) integrierbar sind.

Außerhalb des Entwicklungsbereichs bietet ein freigezogenes Gewerbegrundstück Am Raubfang (Nr. 2.21) Potenzial für hochwertiges Gewerbe, aber auch für kleinere Handwerksbetriebe, wenn die Erschließung gelöst wird. Angesichts der Flächenknappheit für diesen Sektor einerseits und des zu erwartenden Umnutzungsdrucks andererseits sollten mindestens 50 Prozent der Fläche für eine gewerbliche Nachnutzung gesichert werden. Als Vorbereitung für den voraussichtlich erforderlichen Bebauungsplan sollte ein Planungs- und Erschließungskonzept erarbeitet werden.

Die im Umfeld des Instituts für Agrarwirtschaft identifizierten Potenzialflächen (Nr. 2.17, 2.18) sollten Nutzungen, die im Zusammenhang mit dieser Einrichtung stehen, vorbehalten werden. Gleiches gilt für die Sonderbaufläche um die Schiffsbauversuchsanstalt, die jedoch aufgrund ihrer Größe und Lage am Kanal zugleich als „Vorbehaltsfläche“ Entwicklungschancen für spezielle, nicht vorhersehbare Projekte bietet. Für eine unspezifische Entwicklung als Gewerbegebiet wird dagegen weder Eignung noch Bedarf gesehen.

#### 7.3.3.5 Zentrum/Berliner Vorstadt

Die im Bereich der Innenstadt und der Berliner Vorstadt gelegenen noch ungenutzten gemischten Bauflächen kommen nach Lage, Umfeld und Bodenpreis für die im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe betrachteten Nutzungen kaum in Frage. Auf einzelnen Flächen ist eine Nutzung im Zusammenhang mit den Branchenkompetenzfeldern Geoinformationswirtschaft bzw. Medien oder sogar für kleinere innenstadttypische gewerbliche Dienstleistungen (Fläche Nr. 1.1) wünschenswert, der mögliche Beitrag zur Deckung des Flächenbedarfs in diesen Sektoren kann jedoch für Zwecke des Stadtentwicklungskonzepts vernachlässigt werden.

#### 7.3.3.6 Umfeld Hauptbahnhof

Die im nördlichen und südlichen Umfeld des Hauptbahnhofs gelegenen Potenzialflächen im Umfang von zusammen 7,9 ha (davon 5,2 ha gewerbliche Bauflächen) sind aufgrund ihrer zentralen Lage und guten Erreichbarkeit ebenfalls attraktiv für Büronutzungen, bieten jedoch grundsätzlich auch Ansiedlungsmöglichkeiten für Dienstleistungen eher gewerbegebietstypischer Prägung und sogar – wie die Standortwahl von Erhardt Automotive gezeigt hat – für produzierendes Gewerbe. Die Lage dieser Flächen nahe der Nuthestraße, die eine schnelle Verbindung mit Berlin sowie zukünftig auch mit dem Flughafen BBI herstellt, bietet besondere Entwicklungschancen und sollte in der künftigen Vermarktung genutzt werden.

Da sich die Bodenpreiserwartungen der Eigentümer an der Hoffnung auf eine Büro- oder Wohnnutzung orientieren, bleiben die Flächen jedoch oft eher über längere Zeiträume liegen, als dass eine „geringerwertige“ Nutzung akzeptiert wird. In guter Lage gibt es daher große brach liegende Flächen an der Babelsberger Straße (Nr. 7.1) und an der Lotte-Pulewka-Straße (7.2), bei deren künftiger Entwicklung, in angemessenem Umfang auch gewerbliche Dienstleistungen berücksichtigt werden sollten, um Flächenengpässen im Bereich der „hochwertigen“ Gewerbeflächen entgegenzuwirken. Dies ist potenziellen Entwicklern frühzeitig deutlich zu machen. Ähnliches gilt für die Fläche des ehemaligen Gaswerks Nowawes an der Glasmeisterstraße (Nr. 7.3), die jedoch aufgrund der hohen Aktivierungserfordernisse (Altlasten) einer niedrigen Prioritätsstufe zugeordnet wird. Für die Fläche 7.2 sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die Entwicklung in Abstimmung mit den Anforderungen des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen planungsrechtlich steuern zu können.

Anders liegen die Verhältnisse südlich der Bahn, wo sich mit Erhardt Automotive ein Betrieb des verarbeitenden Gewerbes angesiedelt, der noch eine Erweiterungsfläche vorhält. Für die östlich davon gelegene, denkmalgeschützte „Neue Halle“ des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks sollten unterschiedliche Entwicklungsoptionen offen gehalten werden, die nicht im engeren Sinne gewerblicher Art sein müssen; sie wird deshalb im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe als „Sonderstandort“ eingeordnet.

Der Bereich zwischen Schlaatzweg und Nuthe um die MAZ-Druckerei ist gewerblich geprägt, die Nähe einer dichten Wohnbebauung schließt jedoch störintensives Gewerbe aus. Eine freigeräumte Restfläche (Nr. 8.2) steht zum Verkauf, einer gewerblichen Nutzung sollte hier der Vorrang eingeräumt werden. Ein Ausbau des Schlaatzwegs ist schon aus Gründen der Lärminderung angezeigt.

#### 7.3.3.7 Umfeld Telegrafenberg/Speicherstadt

##### Bestandssituation und Standortprofil

Der Schwerpunktbereich Telegrafenberg/Brauhausberg/Speicherstadt (einschließlich der Telekom-Flächen Michendorfer Chaussee 8-10) setzt sich aus mehreren deutlich voneinander abgesetzten Teilstandorten zusammen. Das Standortprofil wird geprägt durch den Wissenschaftspark Albert Einstein auf dem Telegrafenberg mit über 1.300 Arbeitsplätzen, die überwiegend der Geoinformationswirtschaft zuzurechnen sind, mit Schwerpunkten in den Bereichen Fernerkundung und Klimaforschung. Die besondere Qualität des Standortes liegt in der durchgrünteren campusartigen Qualität des durch historische und moderne Gebäude geprägten Wissenschaftsparks mit seinen hochrangigen Forschungseinrichtungen. Damit verbunden sind jedoch schwerwiegende Einschränkungen der inneren Entwicklungs- und äußeren Erweiterungsmöglichkeit des Geländes.

Die Standortbereiche im Umfeld des Telegrafenberg (Brauhausberg, Speicherstadt, Michendorfer Chaussee 8-10) sind nur in geringem Umfang genutzt und tragen zzt. nicht zur Standortprofilierung bei. Die Speicherstadt stellt aufgrund ihrer hervorragenden Lage an der Havel in unmittelbarer Innenstadt- und Bahnhofsnähe ein hochrangiges Entwicklungspotenzial dar. Ähnliches gilt für den Bereich Brauhausberg mit dem in absehbarer Zeit frei werdenden Landtagsgebäude. Das Telekom-Gelände an der Michendorfer Chaussee liegt nur gut 100 m vom Rand des Telegrafenberg entfernt und ist wie dieser inselartig in den Wald eingebettet. Eine direkte Verbindung fehlt jedoch, der Standort wirkt abgelegen und isoliert. Die im Flächennutzungsplanentwurf als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellte Fläche ist in ihrem nördlichen Teil dicht überbaut bzw. versiegelt, jedoch nur extensiv genutzt (Fuhrpark). Der südliche Teil ist praktisch unbebaut, mit einer attraktiven Mischung von Baumgruppen und lichtungartigen Freiflächen.

##### Wissenschaftspark Albert Einstein

Im Wissenschaftspark besteht seitens der ansässigen Einrichtungen ein kurzfristiger zusätzlicher Raumbedarf von mindestens 7.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche; mittelfristig wird ein weiterer Bedarf erwartet. Eine Erweiterung des Geoforschungszentrums ist zurzeit im Planungsstadium. Darüber hinaus besteht eine Nachfrage nach nahe gelegenen Flächen für ausgegründete Unternehmen. Eine stärkere Kommerzialisierung der Forschungsarbeit mit entsprechenden Flächenanforderungen ist Insti-tutsstrategie insbesondere des Geoforschungszentrums, mit dem Ziel von zwei Ausgründungen pro Jahr (davon eine größere). Nach Aussage der befragten Experten konzentriert sich die Nachfrage aus diesem Branchenkompetenzfeld in starkem Maße auf den Telegrafenberg und sein nördliches Umfeld. Zahlreiche Firmen würden sich gerne in der Nähe ansiedeln; benötigt werden überwiegend Büroimmobilien mit guter Erreichbarkeit auch durch öffentliche Verkehrsmittel.

Attraktive ungenutzte oder kurzfristig frei werdende Immobilien, die die gesuchten engen Führungsvorteile anbieten, sind im Umfeld des Telegrafenberg zzt. nicht vorhanden. Institutsteile

mussten bereits an entfernte Standorte ausgelagert werden, weitere Geoforschungsunternehmen sind auf Standorte im übrigen Stadtgebiet ausgewichen (pct, Wilhelmgalerie, Medienstadt).

Aufgrund der problematischen Flächensituation in diesem für Potsdam besonders bedeutsamen Sektor sollte aus Sicht des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe nochmals sorgfältig geprüft werden, ggf. im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens, ob auf dem Telegrafenberg weitere Entwicklungsmöglichkeiten erschlossen werden können, ohne die besondere Qualität dieses Standortes zu gefährden (z.B. auf angrenzenden Friedhofs-Erweiterungsflächen). Auch bei positivem Ergebnis einer solchen Prüfung ist jedoch nicht von einer längerfristigen Bedarfsdeckung an diesem Standort auszugehen, so dass weiterhin nach gut erreichbaren Ausweichflächen zu suchen ist.

#### Speicherstadt

Die Speicherstadt ist aufgrund ihrer besonderen Lagequalitäten und der hohen Grundstücks- und Aufbereitungskosten für die im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe betrachteten klassischen gewerblichen Nutzungen nur begrenzt geeignet, vorrangig kommen nur hochwertige Büro- und büroähnliche Nutzungen in Frage. Der hohe Subventionsbedarf ist nur für die Wahrnehmung ganz besonderer Entwicklungschancen gerechtfertigt. Der gesamte nordöstliche Bereich (2,9 ha) sollte daher als „Premium-Angebot“ für spezielle Ansiedlungsvorhaben aus den Bereichen Wissenschaft, wissenschaftsnahe Unternehmen und hochwertige Dienstleistungen vorgehalten werden. Die im Rahmenplan vorgesehene Entwicklung von Teilflächen für Hotels, Tagungen und Kongresse kann diese Nutzungen ergänzen und befördern. Eine schrittweise Umnutzung für eine Wohnbebauung würde einer für die Vermarktung notwendigen Profilierung dieses Standorts entgegenstehen.

#### Brauhausberg

Im Bereich Brauhausberg ist kurzfristig nur das frühere Brauereigelände mit seinen teils umnutzungsfähigen, teils abgängigen Bestandsgebäuden verfügbar. Die Fläche der Brauerei (Nr. 9.3) befindet sich in Privatbesitz, die Stadt kann nur werbend und unterstützend darauf hinwirken, dass konkretisierten Flächenbedarfen aus dem Wissenschaftsbereich hier Raum geboten wird.

Im Übrigen bietet der Standortbereich Brauhausberg noch umfangreiche Potenziale für Büronutzungen in attraktiver und günstiger Lage zwischen Wissenschaftspark und Hauptbahnhof. Auch wenn diese Option erst mittelfristig umsetzbar ist (Verlagerung Schwimmbad im Januar 2010 beschlossen, Umzug Landtag für 2012/2013 geplant), sollte sie bei den erforderlichen Voruntersuchungen und –planungen mit hoher Priorität einbezogen werden und in der Konkurrenz mit möglicherweise zahlungsfähigeren Nutzungen zunächst Vorrang erhalten, um die hier gegebene Chance der Entwicklung eines „zweiten Pols“ für den Wissenschaftspark offen zu halten. Eine Entwicklung für sonstiges Gewerbe erscheint dagegen kaum realisierbar und auch wenig sinnvoll.

#### Michendorfer Chaussee 8-10

Die „Telekom-Flächen“ an der Michendorfer Chaussee (Nr. 9.4 und 9.5) sind für Einzelnutzer aus dem Wissenschaftsbereich wegen ihrer etwas abseitigen Lage eher unattraktiv. Einer koordinierten Entwicklung als innenstadtnaher hochwertiger Gewerbepark mit einer Profilierung in Richtung wissenschaftsnahes produzierendes und Dienstleistungsgewerbe und einer Öffnung auch für weiteres höherwertiges Gewerbe werden dagegen aufgrund der vorhandenen und weiterhin zu erwartenden Flächenknappheit in diesem Sektor mittelfristig gute Chancen eingeräumt. Um eine „kritische Masse“ als Vorsetzung für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung zu erreichen, bedarf es jedoch erheblicher Entwicklungsanstrengungen, die nur durch einen potenten Projektentwickler geleistet werden können. Im Vorfeld sollten in einer Voruntersuchung (durch den Eigentümer, in Abstimmung mit der Stadt) die zeitliche Verfügbarkeit der unterschiedlichen Teilflächen des Standortes, die Nachnutzungsfähigkeit des Gebäudebestandes, die Erschließungsnotwendigkeiten und die Möglichkeit einer direkten Verbindung mit dem Telegrafenberg geprüft und überschlägige Kostenkalkulationen durchgeführt werden.

Im Hinblick auf die Flächennutzungsplanung sollte die Darstellung als Sonderbaufläche „Hochschule und Forschung“ mit dem Ziel der Ermöglichung eines breiteren Nutzungsspektrums überprüft werden, ebenso der Anspruch (abweichend vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan) auf einen „hohen Grünanteil“ für die weitgehend bebaute bzw. versiegelte nördliche Teilfläche.

#### 7.3.3.8 Medienstadt Babelsberg

##### Bestandssituation und Standortprofil

Die Medienstadt umfasst einen räumlich klar definierten Bereich im Osten von Babelsberg mit einer langen Tradition als Medienstandort. Ankernutzer sind die Studio Babelsberg AG, der RBB, der Filmpark mit der Metropolishalle sowie die Hochschule für Film und Fernsehen. Drei gut ausgelastete Gründerzentren sowie der „Dianapark“ gegenüber vom Haupteingang der Medienstadt bieten weitere Flächen für Nutzer aus der Medienwirtschaft. Mit den durch die Studios angemieteten ehemaligen Eisenbahnhallen sowie einzelnen Unternehmen im angrenzenden Gewerbegebiet (GiP) strahlt der Standort auch auf den Bereich südlich der Großbeerenstraße aus.

Das Standortprofil wird damit durch die Medienwirtschaft bestimmt, mit Schwerpunkt Film und Fernsehen und einer Ergänzung im Event-Bereich durch den Filmpark. Die in diesen und verwandten Bereichen vorhandenen Wachstumspotenziale sollen zur weiteren Profilierung genutzt werden. Die gewerblichen Potenzialflächen sollen deshalb Nutzungen vorbehalten bleiben, die mit dem Standortprofil vereinbar sind bzw. dieses ergänzen, auch durch Dienstleistungsangebote, die spezifische infrastrukturelle Defizite des wenig urbanisierten Standortes ausgleichen.

##### Flächenangebot und Handlungserfordernisse im Kernbereich der Medienstadt

In der Medienstadt sind grundsätzlich noch Gewerbeflächenpotenziale im Umfang von rund 7,4 ha vorhanden. Davon kann aber nur ein kleiner Teil kurzfristig für eine Nutzung durch Medienunternehmen bebaut werden. Auf der Grundlage des Gutachtens von PM & Partner (2009) geht das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe von einer Flächennachfrage durch Unternehmen der Medienwirtschaft von 18.000 bis 26.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche aus<sup>78</sup>, überwiegend in Form von kleinteiligen Mieteinheiten in Bürogebäuden; dies entspricht einem Grundstücksflächenbedarf von etwa 1,0 bis 1,5 ha. Diese Nachfrage richtet sich fast ausschließlich auf den Kernbereich der Medienstadt. Obwohl dort rechnerisch ausreichende Flächenpotenziale vorhanden sind, gibt es Engpässe bei den für die speziellen Anforderungen der Medienwirtschaft geeigneten und kurzfristig verfügbaren Angeboten für kleine und mittlere Unternehmen, insbesondere in Mietflächen.

Um das Nachfragepotenzial ausschöpfen zu können, schlagen die Gutachter auf der Grundlage einer differenzierten Bedarfsanalyse vor, im Kernbereich der Medienstadt kontinuierlich 2 ha für Eigeninvestitionen bzw. die Entwicklung von Mietflächen vorzuhalten und mit dieser Orientierung ein Konzept zur Sicherung des zukünftigen Flächenbedarfs im Kernbereich der Medienstadt zu entwickeln. Neben kleineren Baupotenzialen im Bereich des RBB und des Studiogeländes sollten dabei die folgenden Maßnahmen erwogen werden:

- Unterstützung der Vermarktung des festgesetzten Gewerbegebietes zwischen Kopierwerk und Marlene-Dietrich-Allee (Fläche 11,3, 1,3 ha), zunächst in dem bereits erschlossenen nördlichen Teil (für bis zu 14.000 m<sup>2</sup> GF); in einem zweiten Schritt Bau der im Bebauungsplan vorgesehenen Straße (durch den Eigentümer) zur Erschließung der rückwärtigen Flächen (für etwa 19.000 m<sup>2</sup> GF).

---

<sup>78</sup> Das Gutachten von PM&Partner (2009) prognostiziert einen Flächenbedarf von 9.000-13.000 m<sup>2</sup> Mietfläche in den nächsten fünf Jahren. Für den längeren Betrachtungszeitraum des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe von 10 Jahren wurde für den zweiten Fünfjahreszeitraum noch einmal der gleiche Bedarf angenommen.

- Ausschluss von nicht-gewerblichen Nutzungen im festgesetzten Mischgebiet nördlich der Marlene-Dietrich-Allee, mit Ausnahme eines Streifens entlang der Stahnsdorfer Straße (Fläche 11.5, 2,0 ha), nötigenfalls durch Umwidmung zu einem (eingeschränkten) Gewerbegebiet oder Sondergebiet „Medien“. Aktivierung der nicht durch die Kulisse „Berliner Straße“ belegten Teilflächen (für bis zu 15.000 m<sup>2</sup> GF); nach Verlagerung der Kulisse (z.B. →südl. der Großbeerenstraße) gewerbliche Nutzung der Restfläche (bis zu 10.000 m<sup>2</sup> GF).
- Bebauungs-/Nutzungskonzept für das festgesetzte Gewerbegebiet im Südosten der Filmstadt (Fläche 11.2, 2,8 ha), Prüfung, inwieweit neben einem „Großprojekt“ Teilflächen (z.B. zwischen Fundus und August-Bebel-Straße für ca. 10.000 m<sup>2</sup> GF), bei Bedarf vorgezogen für mediennahes Gewerbe verfügbar gemacht werden können (Eigentümer, in Abstimmung mit Stadt).

Flächenmäßig kann durch diese Maßnahmen über die Abdeckung des erwarteten Bedarfs hinaus eine Flexibilitätsreserve in der Größenordnung von mindestens 40.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche geschaffen werden; weitere Potenziale können längerfristig noch am Westrand der Medienstadt (Fläche 11.6, 0,8 ha) und auf dem Hauptteil der Fläche 11.2 (s.o.) erschlossen werden. Engpässe werden damit eher bei der Bereitstellung eines für die Nachfrager interessanten und bezahlbaren Mietflächenangebots liegen. Die Gutachter PM&P schlagen deshalb eine Bedarfs- und Potenzialanalyse für eine Erweiterung des Mietflächenangebots für Gründungsinteressierte und junge Unternehmen vor (vergleichende Bewertung alternativer Standorte, Empfehlungen zum Flächenangebot, zur Ausstattung und zur Finanzierung), die ggf. in einem Pilotprojekt zu überprüfen wäre.

Weitere Potenziale/Entwicklungsrichtungen

Für eine weitere Flächennachfrage im Umfang von 8.000 bis 12.000 m<sup>2</sup> GF (Grundlage: Schätzung PM&P) vor allem in Werkstatt-, Lager- und sonstigen Flächen kommen auch Standorte im näheren Umfeld der Medienstadt in Frage. Mit den durch die Studio Babelsberg AG gemieteten Eisenbahnhallen und einzelnen Nutzungen im GiP-Areal gibt es südlich der Großbeerenstraße bereits Ansatzpunkte für eine auf die Medienstadt bezogene Entwicklung; Flächenpotenziale in erheblichem Umfang sind dort noch vorhanden (Flächen 10.10-10.13). Für die Ansiedlungen von produktionsorientierten oder filmtechnischen Dienstleistern, die nicht auf einen Standort im Kernbereich der Medienstadt angewiesen sind, haben Unternehmensbefragungen und Fachgespräche ein aussichtsreiches Potenzial angezeigt.

Die Gutachter regen deshalb die Entwicklung eines planerischen Konzeptes für diesen Bereich unter Einbindung der Studio AG, der Grundstückseigentümer und des Entwicklungsträgers an, mit dessen Erarbeitung inzwischen begonnen wurde. Dabei sind auch die Flächenprobleme der Studio AG zu berücksichtigen, die als Ankernutzer hier gehalten werden sollten; ggf. können die Außenkulissen hierher verlagert werden. Im Zusammenhang damit ist ein Verkehrs- und Erschließungskonzept zu entwickeln, das Störungen des Studiobereichs soweit wie möglich vermeidet; der Bebauungsplan Nr. 21 müsste voraussichtlich angepasst werden. Gegenstand eines solchen Konzeptes sollten auch die Finanzierung und die Vermarktung des Standortes sein; die Landesebene sollte deshalb eingebunden werden.

Ergänzende Maßnahmen

In den durch PM&P durchgeführten Fachgesprächen und Interviews wurde durchweg auf das fehlende Nahversorgungs- und Infrastrukturangebot, auf die fehlende Aufenthaltsqualität und das mangelhafte äußere Erscheinungsbild der Medienstadt („Gewerbegebietscharakter“) hingewiesen. Das fehlende „urbane Umfeld“ wird als eine der wesentlichen Schwächen des Standortes identifiziert, insbesondere in der Konkurrenz mit Standorten in Berlin. Im Rahmen der örtlichen Möglichkeiten sollte deshalb versucht werden, diese Defizite abzubauen. Hierfür bieten sich insbesondere die freien Flächen entlang der August-Bebel-Straße zwischen dem Haupteingang der Medienstadt und der Großbeerenstraße an (ggf. Kombination Versorgung/Gastronomie im EG, Flächen für die Medienwirtschaft in den Obergeschossen). Hierfür sowie für Maßnahmen für eine Verbesserung

der Gestalt- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Kernbereichs der Medienstadt sollten zunächst Ideen entwickelt werden.

#### 7.3.3.9 Babelsberg-Süd

##### Bestandssituation und Standortprofil

Der Schwerpunktbereich Babelsberg-Süd umfasst das traditionell gewerblich geprägte, jedoch mit Wohnen und Kleingärten durchmischte Stadtgebiet zwischen Großbeerenstraße, Nutheniederung, Horstweg und Anhalter Bahn. Mehr als die Hälfte dieses Gebietes ist seit 1996 als städtebaulicher Entwicklungsbereich mit dem Ziel einer vorrangig gewerblichen Entwicklung förmlich festgesetzt. Inzwischen ist die Entflechtung der unterschiedlichen Nutzungen und die Ergänzung und Ertüchtigung der Straßenerschließung weitgehend abgeschlossen. Eine ganze Reihe von Gewerbebetrieben, überwiegend aus dem Bereich der gewerblichen Dienstleistungen und des nicht zentrenrelevanten Handels („Babelsberger Automeile“, Baugewerbe und Baustoffhandel...), aber auch aus dem verarbeitenden Gewerbe, konnte neu angesiedelt bzw. am Standort gesichert werden. Einige wenige Flächen sind noch unmittelbar am Markt verfügbar.

Östlich des Entwicklungsbereichs wurden Flächen des früheren Karl-Marx-Werkes bis auf den denkmalgeschützten Lokomotivschuppen freigeräumt und in den 90er Jahren nach dem Konzept „Gewerbe im Park“ (GiP) in privater Trägerschaft mit Hallen und Büroflächen überbaut. Angestrebt und überwiegend auch erreicht wurde ein Standortprofil als hochwertiges Gewerbegebiet mit einem hohen Anteil gewerblicher Dienstleistungen. Die frei gebliebenen Flächen wurden teilweise durch Selbstnutzer bebaut, teilweise liegen die bereits erschlossenen Flächen noch brach und stehen für eine Gewerbenutzung unmittelbar zur Verfügung.

Die westlich angrenzenden Teilflächen des Karl-Marx-Werks wurden an einen privaten Entwickler (MaxiMum) veräußert, der zwei ehemalige Eisenbahnhallen an die Studio Babelsberg AG und weitere Bestandsgebäude und Randbereiche an verschiedene Gewerbebetriebe vermietet hat. Einige Flächen, teilweise mit abgängigem Gebäudebestand, sind ungenutzt. Südlich davon werden größere Flächen durch kommunale Infrastruktur mit gewerblichem Charakter (Straßenbahnbetriebs-hof, Wasserbetrieb) geprägt.

##### Flächenangebot und Handlungserfordernisse

Innerhalb und am Rand des Entwicklungsbereichs sowie auf dem GiP-Areal sind (meist kleinere) Gewerbeflächen im Umfang von insgesamt 5,5 ha bereits aufbereitet, erschlossen und unmittelbar am Markt verfügbar, aufgrund der Grundstückspreise überwiegend für „höherwertiges“ Gewerbe. Über normale Vermarktungsaktivitäten hinausgehende Handlungserfordernisse bestehen diesbezüglich nicht. Lediglich die gewerbliche Nutzung von Teilen der Kleingartenkolonie „Grüner Winkel“ (Nr. 10.7) entsprechend dem festgesetzten Bebauungsplan muss noch durch Maßnahmen zur Aufbereitung und Erschließung der Fläche vorbereitet werden; für die Fläche 10.5 wird durch den Entwicklungsträger eine Erweiterungsmöglichkeit um untergenutzte Teile eines Nachbargrundstücks geprüft.

Da dieser Schwerpunktbereich sich in besonderem Maße für die Anforderungen des produzierenden Handwerks eignet, sollte weiterhin geprüft werden, ob und ggf. wo und wie eine auf diesen Nutzerkreis zielende Flächenentwicklung, die für zwei Grundstücke im Entwicklungsbereich (Nr. 10.6, geplanter Gewerbehof) und im GiP-Areal (Nr. 10.18, teilweise realisierter Gewerbehof) bereits verfolgt wird, auf andere Flächen ausgedehnt werden kann (s. Kap. 7.2.4).

Für die westliche Teilfläche der früheren Karl-Marx-Werke ist im Bebauungsplan eine ergänzende Straßenerschließung festgesetzt, zu deren Realisierung die privaten Eigentümer vertraglich verpflichtet sind. Wie bereits in Kap. 7.3.3.8 erwähnt, haben sich hier mit der Vermietung der ehema-

ligen Eisenbahnhallen an die Studio Babelsberg AG Ansatzpunkte für eine auf die Medienstadt bezogene Entwicklung und damit neue Rahmenbedingungen ergeben. Für den Bereich mit den Potenzialflächen (Nr. 10.10-10.13) sollte deshalb ein neues planerisches Konzept geprüft werden, das u.a. die Flächenprobleme der Studio AG sowie Ansiedlungsmöglichkeiten für produktionsorientierte oder filmtechnische Dienstleister berücksichtigt, die nicht auf einen Standort im Kernbereich der Medienstadt angewiesen sind. Im Zusammenhang damit wäre das Straßenerschließungskonzept so zu modifizieren, dass Störungen des Studiobereichs soweit wie möglich vermieden werden; die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 (Planstraßen A und B) müssten entsprechend angepasst werden. Die Fläche nördlich der Studiohallen (Nr. 10.10), die bereits von Kleingärten freigeräumt ist, sollte für Entwicklungen im Rahmen eines solchen Konzeptes vorgehalten werden. Die westlich und südlich angrenzenden Flächen (Nr. 10.11 und 10.12) müssen noch bebaut und durch den Grundstückseigentümer für eine gewerbliche Nachnutzung aufbereitet werden.

#### 7.3.3.10 Drewitz/Kirchsteigfeld

##### Bestandssituation und Standortprofil

Nachdem die Flächen nordwestlich der Großsiedlung Drewitz belegt sind, umfasst der Schwerpunktbereich noch die Flächen zwischen dem Neubaugebiet Kirchsteigfeld und der Autobahn sowie beiderseits der südlichen Ortsumgehung Drewitz (L 79N). Die beiden Teilbereiche sind durch ein größeres Waldstück voneinander getrennt, das im Entwurf des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Bisher ist in dem Bereich kaum Gewerbe vorhanden. Das Konzept für ein hochwertiges, dicht bebautes Gewerbequartier am Kirchsteigfeld mit einem hohen Dienstleistungsanteil hat sich nicht umsetzen lassen; erst mit dem Wechsel des Eigentümers und einem Abgehen von einer kompakten mehrgeschossigen Bebauung und veränderten Preiserwartungen konnte eine erste gewerbliche Ansiedlung erreicht werden. Die übrigen Flächen liegen brach. Der Teilbereich an der L79N zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe der Autobahnzufahrt Potsdam-Drewitz aus, weist aber bis auf ein Getränke-Auslieferungslager noch keinen nennenswerten Gewerbebestand auf; mit der Erschließung einer nördlichen Teilfläche wurde begonnen.

##### Flächenangebot und Handlungserfordernisse

Im östlichen Kirchsteigfeld (Fläche Nr. 12.3) sind noch im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbeflächen im Umfang von 8,0 ha unmittelbar verfügbar. Die Flächen sind im vorderen Bereich bereits erschlossen, für den rückwärtigen Bereich zur Autobahn ist die Erschließung vorbereitet. Eine Aufteilung in Grundstücke unterschiedlicher (auch handwerksgeeigneter geringer) Größe ist grundsätzlich möglich. Aufgrund der nahe gelegenen Wohngebiete und der etwas umwegigen äußeren Erschließung eignet sich das Gebiet vor allem für hochwertiges Gewerbe und gewerbliche Dienstleistungen. Auch wenn sich die Standortgunst durch die relativ gute Erreichbarkeit des Flughafes BBI verbessert, werden sich die ursprünglich kalkulierten Bodenpreise hier voraussichtlich nicht realisieren lassen. Ein Vermarktungskonzept des Eigentümers, das realistisch mit den heutigen Rahmenbedingungen umgeht, ist deshalb notwendig. Wegen der Knappheitsprobleme gerade bei diesem Standorttyp sollte Bestrebungen zu einer Umnutzung für nicht-gewerbliche Zwecke jedoch mit planerischen Instrumenten und ggf. auch mit politischen Festlegungen entgegengetreten werden.

Die Gewerbe- und Mischgebietsflächen südlich des Dorfes Drewitz (Am Silbergraben, Nr. 12.5, 12.6, 12.7) stehen nach Überarbeitung des Bebauungsplans und Abschluss des Straßenbaus für Gewerbenutzungen zur Verfügung. Einschränkungen ergeben sich durch die Nähe der Wohnnutzung; ein weiteres Heranrücken störepfindlicher Nutzungen an die GE-Flächen sollte vermieden,

der gewerbliche Anteil im Mischgebiet auch im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden. Die Fläche 12.5 sollte als Gewerbegebiet festgesetzt werden, um eine heranrückende Wohnbebauung in diesem ansonsten auch für „einfaches“ Gewerbe geeigneten Bereich zu vermeiden.

Eine Aktivierung der im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellten gewerblichen Bauflächen südlich der Umgehungsstraße (Nr. 12.8) und insbesondere zwischen Autobahnanschluss und Kirchsteigfeld (Nr. 12.4) wäre mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden; überdies sind Teile eines Wasserschutzgebietes betroffen. Vor einer Inanspruchnahme wäre deshalb sorgfältig zu prüfen, ob unter Berücksichtigung des Aufwandes für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (einschließlich Waldausgleich) sowie für Grunderwerb, Bodenordnung und Erschließung hier Gewerbegrundstücke zu einem konkurrenzfähigen Preis zur Verfügung gestellt werden können, zumal die Attraktivität insbesondere für „zahlungsfähiges“ hochwertiges Gewerbe hier kaum größer sein dürfte als auf den reichlich verfügbaren und kostengünstigen Flächen im näheren Potsdamer Umland (s. Kap. 4.4). Nach den in Kap. 7.3.1.3 erläuterten Kriterien werden diese Flächen deshalb der niedrigsten Prioritätsstufe zugeordnet, d.h. nicht für eine Inanspruchnahme innerhalb des Zeithorizontes des Stadtentwicklungskonzeptes empfohlen.

#### 7.3.3.11 Industriegebiet Potsdam-Süd

##### Bestandssituation und Standortprofil

Das Industriegebiet Potsdam-Süd zwischen der Wetzlarer Bahn, der Nuthe und der Stadtgrenze weist ein breites Spektrum an produzierendem Gewerbe, gewerblichen Dienstleistungen, Bau-, Logistik- und Großhandelsbetrieben sowie kommunalen Dienstleistungen auf. Der Anteil der gewerbegebietstypischen, insbesondere kraftfahrzeugbezogenen Dienstleistungen ist hoch, ein besonderes Standortprofil ist jedoch nicht vorhanden. Das Gebiet ist insgesamt dicht belegt, durch Betriebsaufgaben wurden jedoch einzelne Flächen freigezogen, die für eine Nachnutzung in Frage kommen. Einen Bebauungsplan gibt es nicht, die gewerbliche Nutzbarkeit der Grundstücke nach § 34 BauGB steht jedoch außer Frage. Mit dem Bau der Ortsumgehung Drewitz wurde eine attraktive Anbindung an die Autobahn geschaffen, vorhandene Gleisanschlüsse sind teilweise reaktivierbar. Die Verbindung in Richtung Potsdamer Innenstadt ist dagegen – u.a. aufgrund von ebenen Bahübergängen – weniger günstig.

Das Industriegebiet ist der einzige größere Bereich im Stadtgebiet, in dem - einige Randgrundstücke ausgenommen - auch Betriebe mit höherem Störungsgrad und Schwerverkehrsaufkommen angesiedelt werden können. Damit verbunden ist allerdings ein Umfeld, das mit den Erwartungen der Nachfrager von „höherwertigen“ Gewerbeflächen schwer vereinbar ist. Auch die stadträumliche Lage macht Ansiedlungen dieser Kategorie eher unwahrscheinlich, der „Prestigewert“ einer Potsdamer Adresse kommt hier kaum zum Tragen.

##### Flächenangebot und Handlungserfordernisse

Im Industriegebiet Süd wurden Potenzialflächen im Umfang von insgesamt 13,3 ha erfasst, davon 7,0 ha auf dem aufgegebenen Brauereistandort (Fläche 13.9), der Rest auf einige kleinere Flächen verteilt (13.5, 13.10, 13.14). Da es sich überwiegend um vorgenutzte Flächen mit vorhandenen baulichen Anlagen, teilweise auch mit Altlastenproblemen (u.a. ehemaliges Tanklager, Nr. 13.6), Erschließungsmängeln (Nr. 13.11, 13.14) und komplizierten bzw. ungeklärten Eigentumsverhältnissen (Nr. 13.10, 13.14) handelt, ist von einem mittleren bis hohen Aktivierungsaufwand auszugehen; bei dem Brauereistandort stellt der nur für bestimmte Nutzer geeignete Gebäudebestand eine starke Bindung dar. Weiterhin bestehen auf einigen Flächen noch sinnvolle Verdichtungsmöglichkeiten. Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt zur Aktivierung dieser privaten Einzelflächen sind begrenzt. Ein vor wenigen Jahren beauftragtes Gutachten kommt folgerichtig zu Maßnahmeempfehlungen, die sich auf eine Unterstützung der Eigentümer bei der Vermarktung der

Flächen und auf eine Aufwertung des Gebietes insgesamt durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen, Verbesserung der Erschließung (u.a. Schaffung eines kreuzungsfreien Bahnübergangs und Beseitigung von Instandhaltungsmängeln), der Ausschilderung und des äußeren Erscheinungsbildes konzentrieren (Dr. Zauft – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH 2004).

Da die Flächen im Industriegebiet Süd zu den wenigen Reserven des Standorttyps „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ im Stadtgebiet südlich der Havel gehören, liegt ein Handlungserfordernis auch darin, die zurzeit verfügbaren sowie ggf. frei werdenden Flächen für die entsprechenden Nutzungszwecke zu sichern, Verdichtungsmöglichkeiten zu nutzen, Umnutzungstendenzen entgegenzuwirken und damit die relativ niedrigen Bodenpreise auf einem auch für „einfaches“ Gewerbe erreichbaren Niveau zu halten. Der beabsichtigte Ausschluss von Einzelhandel ist in dieser Hinsicht ein wichtiger Schritt. Der Ausschluss weiterer Nutzungsarten zugunsten des produzierenden Gewerbes wäre allerdings mit dem heutigen Standortprofil kaum vereinbar.

Angesichts der komplexen Problemlage sollte geprüft werden, ob die Festsetzung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs – ähnlich wie in Babelsberg-Süd – für die Aktivierung „schwieriger“ Flächen und eine koordinierte Aufwertung des Gebietes bei gleichzeitiger Dämpfung der Preisentwicklung ein geeignetes Instrumentarium bietet; erster Schritt wäre eine „vorbereitende Untersuchung“ gemäß § 165 Abs. 4 BauGB. Dabei wäre auch das eng benachbarte Gewerbegebiet der Gemeinde Nuthetal mit einer sehr ähnlichen Problemlage in die Überlegungen einzubeziehen; auch andere Formen der kommunalen Zusammenarbeit, insbesondere in den Bereichen der Erschließung und Vermarktung, sollten gesucht bzw. ausgebaut werden.

In unmittelbarer Nähe des Industriegebietes, von diesem jedoch getrennt durch die Wetzlarer Bahn, stehen die weitgehend freigeräumten Flächen des früheren Baubetriebs (sog. FEMO-Gelände, Fläche 13,1/13,2) für eine Nachnutzung zur Verfügung. Die Fläche wird durch die geplante Verlängerung der Wetzlarer Straße geschnitten, die hier ggf. durch eine neue Bahnunterführung mit dem Industriegebiet verbunden werden soll. Die damit zu erwartenden verkehrlichen Belastungen stehen einer Wohnnutzung auf der im Flächennutzungsplan vorgesehenen gemischten Baufläche nördlich der Straßentrasse entgegen, deren Schutzbedürfnis überdies die gewerbliche Nutzbarkeit der südlichen Grundstücksteile stark einschränken würde. Einzelhandelsnutzungen wären mit dem Zentrenkonzept der Stadt nicht vereinbar.

Aus Sicht des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe sollte der Bereich daher überwiegend zur Erweiterung des perspektivisch knappen Flächenangebotes im Standorttyp „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ herangezogen werden, allenfalls mit einem untergeordneten Wohnanteil im nördlichen Randbereich. Voraussetzung ist ein ausgearbeitetes Planungs- und Entwicklungskonzept unter Einschluss der Straßenplanung; dabei sollte auch untersucht werden, ob eine Erschließung des Geländes auch im Vorgriff auf den Bau der übergeordneten Straßenverbindungen realisiert werden kann. Unter diesen Prämissen sollte der derzeit in Bearbeitung befindliche Bebauungsplan nochmals überdacht werden. Wegen des zur Klärung erforderlichen Zeitbedarfs wird die Fläche trotz guter Eignung der zweiten Prioritätsstufe zugeordnet.

#### 7.3.3.12 Michendorfer Chaussee (SAGO)

Die ehemals durch Baustellenbüros der Eisenbahn, später in Teilen durch das Landesumweltamt genutzte und für eine Ansiedlung u.a. des Biologischen Bundesamtes vorgesehene Fläche im Wald nahe der Stadtgrenze an der Michendorfer Chaussee bildet mit einer Größe von 34 ha eines der größten zusammenhängenden Flächenpotenziale im Stadtgebiet. Der barackenartige Gebäudebestand ist abgängig. Bei einer Nachnutzung sind die Lage einer das Gelände mittig durchschneidenden Ferngasleitung sowie ein in Teilen erhaltenswerter Baumbestand zu berücksichtigen und der Anschluss an die Bundesstraße auszubauen.

Die Fläche ist durch den Bebauungsplan Nr. 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ als Gewerbegebiet festgesetzt und unterliegt diesbezüglich - abgesehen vom Ausschluss von Einzel-

handel - keinen schwerwiegenden Einschränkungen. Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg stellt hier einen „Vorsorgestandort für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben“ dar. Davon ausgehend wurde zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Grundstückseigentümerin vereinbart, dass die Fläche nur an einen Erwerber veräußert werden soll. Eine Veräußerung von Teilflächen ist damit zunächst ausgeschlossen, Anfragen nach der Gesamtfläche sind bisher nicht eingegangen.

Aufgrund ihrer peripheren Lage im Stadtgebiet, fehlenden siedlungsstrukturellen Einbindung und schlechten ÖPNV-Erschließung ist die Fläche vor allem für großflächige „besondere“ Nutzungskonzepte (nicht zwingend Gewerbe) geeignet, die an anderer Stelle im Stadt-Umland-Raum keinen geeigneten Platz finden. Eine Entwicklung als hochwertiger Gewerbepark ist prinzipiell denkbar, erscheint jedoch nur dann erfolgversprechend, wenn innerhalb kurzer Frist eine „kritische Masse“ an Betrieben erreicht wird, die die Kosten der Erschließung, Aufbereitung und Flächenvorhaltung rechtfertigt und den Standort dann für weitere Nutzer attraktiv macht. Zurzeit werden dafür nachfrageseitig die Voraussetzungen nicht gesehen, es sei denn, es findet sich ein größerer Ankernutzer. Flächenintensive Lager- oder Logistikenutzungen, für die sich möglicherweise Nachfrager finden lassen, würden dem Wert des Standortes nicht gerecht und höherwertige Projekte auf Dauer verhindern.

Aus den genannten Gründen wird die Fläche im Stadtentwicklungskonzept entsprechend den bisherigen Festlegungen als „Vorbehaltsfläche für besondere Entwicklungschancen“ eingestuft. Jedoch sollte geprüft werden, ob die Vereinbarung, die *gesamte* Fläche in einer Hand zu belassen, soweit modifiziert werden kann, dass auch interessante Entwicklungen mittlerer Größenordnung (z.B. für mehr als die Hälfte der Fläche) dadurch nicht verhindert werden.

#### Ganz kurz

Um das Flächenangebot in quantitativer und qualitativer Hinsicht auf die Nachfrage abstimmen zu können, benennt das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe die für den erwarteten Bedarf zu sichernden und zu entwickelnden Potenzialflächen und formuliert Maßnahmen zu ihrer Aktivierung. Entsprechend der Bedarfsprognose wird dabei zwischen den Flächentypen „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ und „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ sowie Standorten mit besonderer Eignung für wissenschafts- bzw. medienorientierte Unternehmen und Betriebe des produzierenden Handwerks unterschieden.

Über die Bedarfsprognose hinausgehend wird die Vorhaltung einer „laufenden Flexibilitätsreserve“ von 3 bzw. 5 ha für „einfache“ bzw. „höherwertige“ Standorte empfohlen, um bei unvorhersehbaren Nachfragen oder bei einem Zusammentreffen besonders günstiger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen ausreichende Flächen verfügbar zu haben. Unabhängig von der Bedarfsprognose werden „Vorhaltestandorte“ zur Wahrnehmung besonderer Entwicklungschancen vorgeschlagen, die nicht auf einen bestimmten Nutzungstyp festgelegt werden sollten.

Da nicht alle Flächen gleichzeitig benötigt werden, wird den einzelnen Flächen eine Prioritätsstufe zugeordnet. Dabei sollen die Flächen der *ersten Prioritätsstufe* mindestens die Hälfte des jeweiligen Flächenbedarfs (zuzüglich der Flexibilitätsreserve) und zugleich auch die wesentlichen räumlichen Schwerpunkte der Nachfrage abdecken, Flächen der *zweiten Prioritätsstufe* den übrigen Bedarf; Flächen der *dritten Prioritätsstufe* dienen als rechnerische Reserve. Bei einigen Flächen wird aufgrund fehlender Nachfrage oder aus anderen Gründen keine Notwendigkeit einer Vorhaltung im Zeithorizont bis 2020 gesehen.

Die Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzepts zur Nutzung der Potenzialflächen und zur Priorität ihrer Inanspruchnahme beschreiben ein mögliches Gleichgewicht von Flächenbedarf und

Flächenangebot. Der Ausfall einzelner Flächen für die im Konzept angenommene Nachfragekategorie bzw. Prioritätsstufe sollte deshalb an anderer Stelle kompensiert werden.

Um die in das Konzept einbezogenen Flächen innerhalb des Planungszeitraums nachfragegerecht verfügbar zu machen, bedarf es erheblicher Aktivierungsanstrengungen; dies gilt fast durchweg für die Maßnahmen der zweiten Prioritätsstufe, jedoch auch für einige strategisch wichtige Einzelflächen der ersten Priorität, insbesondere bei Flächen für die Branchenkompetenzfelder (Nordosterweiterung Golm, Umfeld Telegrafenberg und Medienstadt). Ein besonders schwerwiegendes und zugleich nicht einfach lösbares Problem stellen in vielen Fällen Bodenpreise dar, die für den angestrebten Standorttyp nicht angemessen sind. Der Aktivierungsaufwand (öffentlich und privat) wird grob mit 25 Mio. EUR für sämtliche Flächen der ersten Prioritätsstufe (52 ha) und 18 Mio. EUR für die Flächen der zweiten Prioritätsstufe (43 ha) abgeschätzt.

Die notwendigen Aktivierungsmaßnahmen sind abhängig von den jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen. Das Konzept unterscheidet dabei zwischen Maßnahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik (z.B. Flächenvorhaltung, Bodenordnung, Zwischenerwerb), der Entwicklung bzw. Änderung von Planungskonzepten (z.B. Bebauungs- und Nutzungskonzepte, Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen), Maßnahmen zur Aufbereitung der Fläche (z.B. Erschließung, Abrisse, Altlastenberäumung) sowie besonderen flächenspezifischen Maßnahmen zur Unterstützung der Vermarktung.

Die flächenbezogenen Ergebnisse und Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe werden in einer Übersichtskarte zusammengefasst dargestellt und im Textteil näher erläutert. Detaillierte Informationen zur Bestandssituation und zur Entwicklungsperspektive finden sich in einer tabellarischen Zusammenstellung für die in das Stadtentwicklungskonzept einbezogenen Einzelflächen.

## 8. Monitoring und Evaluation

Grundlage für eine effektive Umsetzung des STEK Gewerbe ist dessen Verankerung in Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft. Dem dient die geplante Beschlussfassung des Konzepts (bzw. dessen Kurzfassung) in der Stadtverordnetenversammlung. Damit das STEK Gewerbe auch mittelfristig ein wirkungsvolles Instrument für die städtische Gewerbeflächenpolitik darstellt, sind seine Datengrundlagen fortzuschreiben. Dies ist Aufgabe eines Gewerbeflächenmonitorings. Zudem ist das Handlungs- und Maßnahmenkonzept vor dem Hintergrund von Umsetzungserfahrungen sowie veränderter Marktgegebenheiten und Rahmenbedingungen zu überprüfen.

### 8.1 Ziele eines städtischen Gewerbeflächenmonitorings

Ziel eines Gewerbeflächenmonitorings ist grundsätzlich die systematische und kontinuierliche Beobachtung von Gewerbeflächenbestand, -entwicklungen und -veräußerungen, um eine möglichst bedarfsgerechte Planung, Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen zu unterstützen.<sup>79</sup> Damit werden die Planungs-, Entscheidungs- und Handlungsgrundlagen rund um das Thema Gewerbeflächen erheblich verbessert. Ein Gewerbeflächenmonitoring erlaubt zudem eine Verbesserung der eigenen Wettbewerbsposition, da Suchkosten von Unternehmen reduziert und Ansprüche an Flächen „passgenau“ befriedigt werden können. Zugleich wird ein Controlling der eigenen Aktivitäten möglich (i.S. einer Evaluation). Existierende Gewerbeflächenmonitoringsysteme sind IT- und in aller Regel GIS-gestützt.

Gewerbeflächenmonitoring kann mit unterschiedlichem finanziellem und personellem Aufwand betrieben werden. Im Folgenden wird ein pragmatisches Konzept vorgeschlagen, das auf die vorhandenen Informationssysteme aufsetzt und die im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe erarbeiteten Datenbestände nutzt und fortschreibt.

#### Gute Beispiele: Monitoring der Gewerbeflächenentwicklung in Leipzig

Die Stadt Leipzig hat im Jahr 1998 einen Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen erarbeitet, in dem – ähnlich dem STEK Gewerbe der Landeshauptstadt Potsdam – die Potenziale bestehender Gewerbegebiete und möglicher Erweiterungsflächen sowie notwendige Maßnahmen zu deren Entwicklung herausgearbeitet werden. Die Umsetzung des STEP Gewerbliche Bauflächen wurde in einem Monitoringbericht überprüft, in dem neben der Beschreibung der wesentlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Kennziffern für die Nachfragesituation ausgewertet wurden. So wurden auf Grundlage der Daten des Gutachterausschusses Zeitreihen zu Flächenumsatz und Lage sowie Kaufpreise bei gewerblichen Bauflächen seit Verabschiedung des STEP analysiert. Auf der Angebotsseite wurden unter anderem die Entwicklung der STEP-Gebiete sowie der Neuzugang an Potenzialflächen erfasst und daraus Konsequenzen für die Überarbeitung des STEP Gewerbliche Bauflächen im Jahre 2005 formuliert. Diese bezogen sich u.a. auf eine stärkere räumliche Schwerpunktsetzung bei der Entwicklung von Bestandsflächen.<sup>80</sup>

<sup>79</sup> Vgl. Grundlegend zu den Funktionen eines Gewerbeflächenmonitorings: BBR (2006): Gewerbeflächenmonitoring. Ein Ansatz zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbeflächenpotenzials in Ostdeutschland. Forschungen Heft 119.

<sup>80</sup> Quellen: Stadt Leipzig (2005): Gewerbeflächenentwicklung. Monitoring zum Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen; Internet: [www.leipzig.de](http://www.leipzig.de) (Pfad: Stadtentwicklung, Raumbewachung, Gewerbe) (Abruf 21.8.2009).

## 8.2 Bausteine des Gewerbeflächenmonitorings

Folgende Arbeitsschritte werden für die Umsetzung eines städtischen Gewerbeflächenmonitorings empfohlen:

### Übernahme der ermittelten Potenzialflächen in das Gewerbestättenkataster

Im „Gewerbestättenkataster“ der Landeshauptstadt Potsdam werden Gewerbebegründstücke sowie Gewerbeobjekte mit Angaben zu Nutzungsmöglichkeiten, Preis, Infrastruktur und Lage erfasst. Aktuell umfasst der Datensatz etwa 200 Immobilien. Ein Teil der Immobilien ist auf der städtischen Internetseite abrufbar. Die im Rahmen des STEK Gewerbe erfassten Potenzialflächen, sind überwiegend noch nicht im Gewerbestättenkataster enthalten. Die hier erhobenen Informationen sollten genutzt werden, um das Kataster zu ergänzen. Vorgeschlagen wird zunächst eine Übernahme sämtlicher in die Erhebung einbezogenen Flächen mit den wesentlichen tabellarisch erfassten Merkmalen (Flächengröße, Planungsrecht...) und die regelmäßige Fortschreibung dieser Informationen (s.u.), um aus dem Gewerbeflächenkataster jederzeit einen aktuellen Gesamtüberblick über die Flächenpotenziale in Potsdam abrufen zu können. Zur wechselseitigen Übernahme der Daten sollte eine Schnittstelle programmiert werden. Die übrigen in dem Kataster verwalteten Informationen können dann nach Bedarf und Verfügbarkeit ergänzt werden. Umgekehrt sollten die nicht in das Gewerbestättenkataster übernommenen Informationen aus der Potenzialflächentabelle des STEK – im Wesentlichen die Einschätzungen zur Eignung und Aktivierbarkeit und die Empfehlungen zu Maßnahmen und Prioritäten in regelmäßigen Abständen (etwa alle zwei Jahre) überprüft (bereinigt, ergänzt und aktualisiert) werden; die Programmierung einer Schnittstelle zum Gewerbestättenkataster erscheint diesbezüglich nicht sinnvoll.

### Laufende Pflege des Gewerbestättenkatasters

Der Datenbestand sollte im Tagesgeschäft laufend von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Bereich Standortberatung der Wirtschaftsförderung aktualisiert werden. In regelmäßigen Abständen sollte der Datenbestand zu prioritären Gewerbeflächen gemeinsam von Wirtschaftsförderung und dem Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung überprüft werden.

### Auswertung des Gewerbeflächenangebots

Auf Grundlage des regelmäßig gepflegten Gewerbestättenkatasters lassen sich die Bestände der verschiedenen Flächenkategorien in ihren Zu- und Abgängen gut überblicken. Damit lässt sich zugleich prüfen, ob und in welchem Maß die im STEK Gewerbe genannten Größenordnungen für die unterschiedlichen Standorttypen eingehalten, über- oder unterschritten werden. Auf dieser quantitativen Basis lässt sich die Notwendigkeit der flächenbezogenen Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen des STEK überprüfen und ggf. anpassen oder neu akzentuieren. Auch die Notwendigkeit aktiver Vermarktungsstrategien wird deutlich.

### Auswertung der Gewerbeflächennachfrage

Eine systematische Beobachtung der Veräußerung von Gewerbeflächen nach Standorten lässt wichtige Rückschlüsse auf die Nachfrage (quantitativ und qualitativ) zu. Sie ermöglicht ein systematischeres Vorhalten und „Bewirtschaften“ der vorrangig nachgefragten Typen an Gewerbeflächen. Außerdem ist sie Grundlage für die umfassende und zielgruppenorientierte Standortberatung von Nutzern und Investoren. Konkret wird als Grundlage eine Fortführung der Datenreihen zu Verkäufen gewerblicher Bauflächen (Gutachterausschuss) sowie zu Anfragen bei der Wirtschaftsförderung (ggf. EDV-gestützt, direkt aus „Gewerbestättenkataster“) empfohlen.<sup>81</sup>

Eine Erweiterung der Gewerbeimmobiliendatenbank (Internet-Schnittstelle des „Gewerbestättenkataster“) wie sie unter H 5.2 vorgeschlagen wird würde eine qualitative und quantitative Analyse

---

<sup>81</sup> Eine solche Lösung wurde beispielsweise für die Stadt Gera im Rahmen des Projekts „Flächen ins Netz (FLITZ)“ entwickelt.

der Angebote, Suchanfragen und Aktivitäten (z.B. Vermarktungsdauer von Objekten) ermöglichen. Diese könnte – nach entsprechenden Programmierungsarbeiten – automatisiert EDV-gestützt erfolgen.

Ein weiterer Aspekt ist in diesem Zusammenhang die Überprüfung der TSB-GIFPRO Bedarfsprognose anhand der tatsächlichen Beschäftigtenentwicklung nach der amtlichen Statistik. Markante Abweichungen geben Hinweis auf eine Anpassung der Flächenbedarfe in den einzelnen Standorttypen des STEK Gewerbe.

#### Berichterstattung

Eine Zusammenführung und Analyse der Auswertungen zur Gewerbeflächenangebot und -nachfrage sollte in Form eines knappen Monitoringberichts alle zwei bis drei Jahre erstellt und in den relevanten Fachausschüssen der Stadtverordnetenversammlung vorgestellt und diskutiert werden. Auch eine Überprüfung der Umsetzung der im Gewerbeflächenkonzept vorgesehenen Maßnahmen sollte im Rahmen dieser Berichterstattung zum Gewerbeflächenmonitoring erfolgen. In der Zusammenschau mit der tatsächlichen Entwicklung von Gewerbeflächenangebot und -nachfrage sollten die übergreifenden sowie die flächenbezogenen Empfehlungen überprüft und ggf. angepasst oder neu akzentuiert werden.

#### Ergänzende Unternehmensbefragungen

Das STEK Gewerbe zeigt auf, dass der Markt für Gewerbeimmobilien von sehr unterschiedlichen Nutzergruppen mit spezifischen standort- und immobilienbezogenen Bedarfen geprägt wird (z.B. produzierendes Handwerk, Medienunternehmen, Life Science). Um näheren Aufschluss zu deren Bedürfnissen zu erhalten, sind differenzierte Befragungen notwendig wie sie etwa im Rahmen der Entwicklungskonzepte zu den Branchenkompetenzfeldern Medien sowie Biotechnologie /Life Sciences durchgeführt wurden. Weitere Einzeluntersuchungen zur Untersetzung der Gewerbeflächenpolitik – etwa in den Bereichen Handwerk oder im Bereich Geo(informations-)wirtschaft – wären grundsätzlich wünschenswert und sollten ggf. in Zusammenarbeit mit Kammern und Branchenorganisationen erfolgen.

Von einer Gesamtbefragung aller Potsdamer Unternehmen zu ihren Gewerbeflächenbedarfen wird dagegen abgeraten. Der erhebliche Kostenaufwand einer eigenen schriftlichen oder telefonischen Befragung wäre nach Auffassung der Gutacher nicht vertretbar.

#### Ganz kurz

Damit das STEK Gewerbe auch mittelfristig ein wirkungsvolles Instrument für die städtische Gewerbeflächenpolitik darstellt, sind seine Datengrundlagen in die vorhandenen Systeme (insbesondere das „Gewerbestättenkataster“ der Wirtschaftsförderung) zu integrieren und als Bestandteil eines fortlaufenden städtischen Gewerbeflächenmonitorings fortzuschreiben. Zusammen mit einer regelmäßigen Auswertung der Gewerbeflächenachfrage wird vorgeschlagen, die übergreifenden sowie die flächebezogenen Empfehlungen des STEK Gewerbe zu überprüfen und ggf. anzupassen. Dazu sollte alle zwei bis drei Jahre ein Bericht zum Gewerbeflächenmonitoring angefertigt und in den relevanten Fachausschüssen der Stadtverordnetenversammlung vorgestellt und diskutiert werden.

## 9. Literatur

- Bauer, Martin, Hans Werner Bonny (1987) Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO, (Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen. Materialien; 4.035), Dortmund.
- Bauer, Martin, Hans Werner Bonny, Klaus Dieter Stark (1988): Prognose der Gewerbeflächennachfrage für den Baulandbereich 1986, in: Raumforschung und Raumordnung, H. 4(1988), S.149-161, Köln.
- BBR (Hrsg.) (2007): Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern auf Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft, Forschungen Heft 123.
- BBR (Hrsg.) (2006): Gewerbeflächenmonitoring. Ein Ansatz zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbeflächenpotenzials in Ostdeutschland. Forschungen Heft 119.
- Bonny, Hanns Werner, Rainer Kahnert (2005): Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs, in: Raumforschung und Raumordnung, Köln.
- Bonny, Hanns Werner (2002): Gewerbeflächenbedarf in Brandenburg. Eine Arbeitshilfe zur Flächenprognose, Planquadrat Dortmund, Dortmund.
- Bonny, Hanns Werner (2001): Zur aktuellen Gewerbeflächenpolitik. Anforderungen an künftige Gewerbeflächen, Planquadrat Dortmund, Dortmund.
- Brohm, Winfried (1990): Öffentliches Baurecht, 2., München.
- Bundesagentur für Arbeit (BA) (2009): Beschäftigungsstatistik, Sonderauswertung, Nürnberg (nicht veröffentlicht).
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2007): Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern auf Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft, Forschungen H. 123, Bonn.
- GfK Marktforschung (2000): Gewerbeflächenpotentialanalyse für die Stadt Göttingen.
- Grabow, Busso, Dietrich Henckel, Beate Hollbach-Grömig (1995): Weiche Standortfaktoren, Kohlhammer, Stuttgart.
- Handwerkskammer Potsdam (2009): Betriebskennzahlen, Sonderauswertung für STEK Gewerbe (nicht veröffentlicht).
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) (Hrsg.) (2002): Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf, Dortmund.
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) (Hrsg.) (1986): Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO (Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, H. 4.035), Dortmund.
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) (Hrsg.) (1985): Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen. Bestandserhebung und Ansatz für eine methodische Bedarfsermittlung. (Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, H. 1.044), Dortmund.
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) (Hrsg.) (1981): Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIFPRO) (Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, H. 4.029), Dortmund.
- Kihm, Markus und Markus Wrede (2002): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Gemeinde Welver. Bedarfsanalyse und Möglichkeiten der Realisierung. Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Dortmund.
- Konze, Heinz, Uwe Münch und Friedhelm Schneiders (2000): Steuerung der Baulandausweisung durch die Gebietsentwicklungsplanung: Erfahrungen aus dem Regierungsbezirk Düsseldorf, in: Klaus Einig (Hrsg.), Regionale Koordination der Baulandausweisung, S. 1006-115, Berlin.
- Landtag Brandenburg (2006): Starke Städte - Masterplan Stadtumbau, Drucksache 4/2385.
- Landeshauptstadt Potsdam (2009): Regionaler Wachstumskern Landeshauptstadt Potsdam. Standortentwicklungskonzept. Umsetzung der Schlüsselmaßnahmen. Bericht an die Interministerielle Arbeitsgruppe Aufbau OST (IMAG).
- Landeshauptstadt Potsdam (2008a): Flächennutzungsplan Entwurf, Teil 1 Begründung.
- Landeshauptstadt Potsdam (2008b): Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam, Fassung nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2008.
- Landeshauptstadt Potsdam (2008c): Kurzkonzept Gewerbehof Babelsberg
- Landeshauptstadt Potsdam (2008d): Statistischer Jahresbericht 2007.
- Landeshauptstadt Potsdam (2007): Integriertes Stadtentwicklungskonzept.

- Landeshauptstadt Potsdam (2006a): Regionaler Wachstumskern Landeshauptstadt Potsdam, Standortentwicklungskonzept.
- Landeshauptstadt Potsdam (2006b): Standortentwicklungskonzept.
- Landeshauptstadt Potsdam (2006c): Wirtschaftsförderung, Büromarktanalyse Potsdam 2006, Nutzerbefragung, Bestandserhebung, Büroflächenprognose.
- Landeshauptstadt Potsdam (2004): Statistischer Informationsdienst 7/2004, Statistiken zur Arbeitsmarkt- und Wirtschaftsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam von 1999 bis 2004.
- Landeshauptstadt Potsdam (2003): Wirtschaftsförderkonzept der Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung.
- Landeshauptstadt München (Hrsg.) (2002): Standortperspektiven für die Wirtschaft – Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm, München.
- Langer, Kerstin und Regine Zinz (2009): Gebietsbezogenes Projektmanagement als Kommunikations- und Koordinationsstrategie zur Aktivierung von schwierigen Flächenpotenzialen, in Stephanie Bock, Ajo Hinzen, Jens Libbe (Hrsg.): Nachhaltiges Flächenmanagement – in der Praxis erfolgreich kommunizieren, S. 87-96.
- Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (MSWV) (2002): Gewerbeflächenbedarf in Brandenburg. Eine Arbeitshilfe zur Flächenprognose, Bearbeitung: Büro Planquadrat.
- Ministerium für Wirtschaft des Landes Brandenburg (2006): Landesinnovationskonzept Brandenburg 2006, Potsdam.
- ÖAR-Regionalberatung GmbH (2002): Systemische Instrumente für die Regionalentwicklung. Endbericht. Gutachten im Auftrag des Bundeskanzleramts, Graz.
- PM & Partner (2009a), Regionaler Wachstumskern Potsdam, Entwicklungskonzept zur Stärkung des Branchenkompetenzfelds Biotechnologie/Life Sciences mit dem räumlichen Schwerpunkt Wissenschaftspark Golm, Abschlussbericht, Berlin.
- PM & Partner (2009b), Regionaler Wachstumskern Potsdam, Entwicklungskonzept zur Stärkung des Branchenkompetenzfeldes Medien mit dem räumlichen Schwerpunkt Medienstadt Babelsberg, Abschlussbericht, Berlin.
- Preuß, Thomas u.a. (2007): Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse? Fiskalische Wirkungsanalyse von Wohn- und Gewerbegebiete, Edition Difu Bd. 3, Berlin.
- Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) (2005): Regionalökonomische Auswirkungen des Industrieparks „newPark“ (Bearb. Rüdiger Budde), Essen.
- Stadtverwaltung Potsdam (2003), Bereich Wirtschaftsförderung: Wirtschaftsförderkonzept der Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung.
- Sakande, D. (2003): Die Bundesrepublik Deutschland – eine Wissensgesellschaft?, Diplomarbeit an der Universität Konstanz, Konstanz.
- Stadt Iserlohn (2005): Stadtentwicklungskonzept. 3. Sachstandsbericht. Iserlohn auf dem Weg ins Jahr 2020.
- Stadt Leipzig (2005): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe, Leipzig.
- Stadt Mülheim a.d. Ruhr (2005): Mülheim a.d. Ruhr 2015. Erläuterungsbericht zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan.
- Stadtverwaltung Potsdam (2004), Bereich Wirtschaftsförderung: Das Produzierende Gewerbe in Potsdam, Potsdam.
- Zauft, Dr. – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH (2004): Untersuchung zum Industriegebiet Potsdam.
- ZukunftsAgentur Brandenburg GmbH (ZAB) (2005), Entwicklung des Branchen-Kompetenzfeldes „Geoinformationswirtschaft“ im Land Brandenburg, Potsdam.
- Zwicker-Schwarm Daniel, Busso Grabow und Antje Seidel Schulze (2009): Flächen im Netz: IT-gestützte Erfassung und Vermarktung von Gewerbeimmobilien in deutschen Kommunen, Difu Papers, Berlin.

## 9.1 Befragte Experten

### Kammern und Unternehmensverbände:

Bettina Kuberka, Dr. Manfred Wäsche, Standortpolitik, IHK

Christine Manzl, Geschäftsführerin, Kreishandwerkerschaft

Rainer Raddatz, Regionalgeschäftsführer, BVMW Bundesverband mittelständische Wirtschaft

Burkhard Rhein, UVB Vereinigung Unternehmensverbände in B./BB.

Norbert Göllitzer, Bezirksgeschäftsführer, Unternehmerverband Brandenburg e.V.

Axel Wunschel, Hauptgeschäftsführer, Bauindustrieverband Berlin Brandenburg

RA Clemens Bober, FG Bau Berlin und Brandenburg e.V., Geschäftsstelle Potsdam

### Anbieter von Flächen

Erich Jesse, Geschäftsführung, Pro Potsdam GmbH

Dr. Rainer Baatz, Geschäftsführer, Frau Zwirn, Stadtkontor GmbH

Olaf Willuhn, Leiter Marketing, Frank J. Schmirigk, Leiter Entwicklung, TLG Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin Bbg

Frau Kurz, Frau Krüger, GiP Verwaltungs-GmbH

### Branchenexperten/Akquisition

Lutz Wunder, Leiter Standortentwicklung, Joachim Jäger, Direktor und Bereichsleiter, Zukunftsagentur Brandenburg GmbH

Frau Vogel, Herr Rätz, Wirtschaftsförderung Landkreis Potsdam-Mittelmark

Frau Farke, Engel&Völkers Commercial

Frau Schmidt, Geschäftsstelle Gutachterausschuss Potsdam

Dr. Peter Hecker, Geschäftsführer GeoKomm (Verband Geoinformationswirtschaft B-BB e.V.)

### Potenzielle Flächennachfrager bzw. aktuelle Ansiedler

Bert Hartmann, SNT Deutschland AG

Dr. Martin Pestke, Leiter Abt. Allg. und Techn. Dienste, Dr. Kapp, GeoForschungsZentrum

## 10. Anhang

### 10.1 Auswertung der IHK-Unternehmensdaten

#### Datengrundlage und methodisches Vorgehen

Um Angaben über die Verteilung der Potsdamer Unternehmen im Stadtgebiet und Informationen zur Branchenzusammensetzung in den Potsdamer Gewerbegebieten zu erhalten wurden Unternehmensdaten der Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam ausgewertet. Der IHK-Datensatz enthält Angaben zur Branchenzugehörigkeit, Unternehmenstätigkeit, Adresse und Anzahl der Beschäftigten<sup>82</sup> von 9 12 Mitgliedsunternehmen in der Stadt Potsdam. Firmennamen sind im Datensatz nicht enthalten.<sup>83</sup> Die Beschäftigtendaten werden in der IHK-Unternehmensstatistik allerdings nicht systematisch fortgeschrieben, so dass diese nicht in allen Fällen den aktuellen Gegebenheiten entsprechen.

Zu einer Mitgliedschaft in der Industrie- und Handelskammer sind alle Betriebe verpflichtet, mit Ausnahme von reinen Handwerksunternehmen, landwirtschaftlichen Betrieben und Freiberuflern, sofern sie nicht im Handelsregister eingetragen sind. Teilweise sind Betriebe sowohl in der IHK als auch in der Handwerkskammer organisiert. Eine solche Doppelmitgliedschaft ist bei denjenigen Handwerksbetrieben der Fall, die auch ein Handelsgeschäft haben.

Die Branchenzuordnung der Betriebe erfolgt nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamts 2008 (WZ 2008). Da für die Berechnung des TBS-GIFPRO- Modells jedoch die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamt 2003 (WZ 2003) zu Grunde liegt, wurde eine Umschlüsselung entsprechend der Vorgaben des Statistischen Bundesamts vorgenommen. In der Gruppe Forschung, Wissenschaft und Medien enthält der Datensatz keine Unternehmen, was zum einen an der Rechtsform der Forschungseinrichtungen, zum anderen an der engen Definition des Medienbereichs im TBS-GIFPRO-Modell liegen dürfte.

Von den 9 12 erfassten Unternehmen, sind bei 267 Unternehmen keine Potsdamer Adressen hinterlegt, da ihr Hauptsitz nicht in Potsdam liegt. Die auf Grund ihrer Lage nicht erfassten Unternehmen beschäftigen rund 800 Personen. Diese Unternehmen konnten in die Analyse zur stadträumlichen Verteilung nicht miteinbezogen werden. Bei 1 90 Unternehmen, also rund 15 Prozent der erfassten Unternehmen, liegen keine Angaben zur Mitarbeiterzahl vor. Diese Unternehmen wurden in Analyse zur stadträumliche Verteilung von Unternehmen berücksichtigt aber ohne Angaben zu den Beschäftigtenzahlen.

#### Betriebsgrößen und Wirtschaftsstruktur

Eine Auswertung der Unternehmen nach Betriebsgrößenklassen macht die kleinbetriebliche Struktur Potsdams deutlich: Rund 73 Prozent aller Mitgliedsunternehmen hat bis zu drei Beschäftigten, weitere 8 Prozent zwischen 4 und 19 Beschäftigten. Mittelgroße Unternehmen mit 20 bis 199 Beschäftigten machen nur knapp 3 Prozent aus, Großunternehmen mit über 200 Beschäftigten nur 0,2 Prozent. Allerdings stellen diese mittelgroßen und die Großunternehmen rund 60 Prozent der erfassten Arbeitsplätze.

Eine Auswertung des Datensatzes nach TSB-GIFPRO Wirtschaftsgruppen (vgl. Kap. 3.3.1) verdeutlicht das starke Gewicht der Dienstleistungen sowohl in Bezug auf den Unternehmensbesatz als auch die Beschäftigtenzahlen. Das Produzierende Gewerbe – also die beiden Gruppen des verarbeitenden Gewerbes sowie das Baugewerbe – machen nur rund 6 Prozent der erfassten Unternehmen mit etwa 9 Prozent der Beschäftigten aus (vgl. Tabelle 2).

---

<sup>82</sup> Einzelbetriebliche Beschäftigtenzahlen sowie nach Beschäftigtengrößenklassen.

<sup>83</sup> Im Folgenden benannte Firmennamen ergeben sich daher nicht aus den IHK-Daten sondern aus anderen Quellen.

## Lage von Unternehmen in Gewerbegebieten

Auf Grundlage der Unternehmensadressen wurden diejenigen Unternehmen bestimmt, die ihren Firmensitz in einem der Gebiete haben, die im FNP-Vorentwurf als Gewerbliche Bauflächen festgesetzt sind sowie die beiden als Sondergebiete festgesetzten Bereiche Medienstadt Babelsberg und Wissenschaftspark Golm (im Folgenden als Gewerbegebiete bezeichnet).<sup>84</sup> In den betrachteten Gewerbegebieten befinden sich insgesamt 813 (8 Prozent) der 9 912 Unternehmen. Diese Unternehmen beschäftigen gut 12 000 Personen. Damit arbeiten rund 28 Prozent der Beschäftigten in IHK-Mitgliedsunternehmen auf diesen Gewerbeflächen.<sup>85</sup>

Die Unternehmens- und Beschäftigtenstruktur der Gewerbegebiete ist etwas stärker „produktionsgeprägt“ als die gesamtstädtische Struktur: Verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe machen zusammen 10 Prozent der Unternehmen aus (gegenüber 6 Prozent auf gesamtstädtischer Ebene) mit 16 Prozent der Beschäftigten (gegenüber 8 Prozent auf gesamtstädtischer Ebene). Insgesamt ist nur ein Bruchteil des Produzierenden Gewerbes in den betrachteten Gewerbegebieten angesiedelt: Beim emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe ist es etwa jedes fünfte Unternehmen, im emissionsarmen verarbeitenden Gewerbe nur gut jedes zehnte Unternehmen. Besonders auffällig ist die Konzentration der Beschäftigten des emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbes, die zu 70 Prozent in Gewerbegebieten arbeiten. Mit rund 40 Prozent ist die Beschäftigtenkonzentration im emissionsarmen verarbeitenden Gewerbe merklich geringer.

Ebenfalls deutlich ist die Gebietspräferenz im Bereich Logistik und Lagerhaltung: Sie stellen rund 8 Prozent aller Betriebe in den Gewerbegebieten (gegenüber 4 Prozent auf gesamtstädtischer Ebene), die allerdings 75 Prozent aller Arbeitsplätze im Logistikbereich stellen.<sup>86</sup>

In Bezug auf die Unternehmens- und die Beschäftigtenzahlen bietet sich bei den weiteren Dienstleistungsgruppen ein differenziertes Bild: Bei den wirtschaftsnahen Dienstleistungen sowie in der Gruppe nicht zentrenrelevanter Einzelhandel/ KfZ-Handel liegt der Unternehmensbesatz in Gewerbegebieten leicht über den gesamtstädtischen Werten. Mit 41 bzw. 24 Prozent aller in Gewerbegebieten befindlichen Unternehmen dominieren diese beiden Wirtschaftsgruppen die dortige Unternehmensstruktur – gemessen an den Beschäftigtenzahlen ist diese Dominanz etwas geringer. In absoluten Zahlen liegen insbesondere die wirtschaftsnahen Dienstleistungen sowohl beim Unternehmens- als auch beim Beschäftigtenbesatz deutlich über dem Produzierenden Gewerbe – so dass insgesamt eine starke Dienstleistungs- und Handelsorientierung der Potsdamer Gewerbegebiete festzustellen ist.

## Struktur ausgewählter Gewerbegebiete

Größte Gewerbegebiete sind – gemessen an der Beschäftigtenzahl – das Industriegebiet Potsdam-Süd (ca. 3 300 Beschäftigte) und das Gewerbegebiet Babelsberg (ca. 3 200 Personen). Es folgen die Standorte Hauptbahnhof (ca. 1 600 Beschäftigte) sowie die Medienstadt Babelsberg (ca. 700 Beschäftigte).

Ein Vergleich von Unternehmens- und Beschäftigtenbesatz verdeutlicht, dass das Industriegebiet Potsdam-Süd sowie das Hauptbahnhofsumfeld mit durchschnittlich 18 und 24 Beschäftigten pro

<sup>84</sup> Der FNP-Vorentwurf enthält gewerbliche Flächen ab 2 ha. Im einzelnen sind dies Industriegebiet Süd, Gewerbegebiet Babelsberg, Medienstadt, Gewerbeflächen in Drewitz, Stern, Kirchsteigfeld, Campus Jungfernsee, Gewerbegebiet am Hauptbahnhof, Potsdam Nord/Satzkorn, Speicherstadt, SAGO-Gelände, Pirschheide, Bornim, Schiffsbauversuchsanstalt, Wissenschaftspark Golm, Gewerbeflächen der Teltower-Vorstadt, Groß Glienicke sowie Bornstedt

<sup>85</sup> Da in dieser Auswertung auch diejenigen Unternehmen mit einfließen, für die keine Angaben zur Beschäftigtenzahl vorliegen, sind die absoluten Angaben zur Beschäftigung systematisch zu niedrig.

<sup>86</sup> Hierbei ist zu beachten, dass rund ein Drittel aller Arbeitsplätze in diesem Bereich der Niederlassung der Deutschen Bahn im Gewerbegebiet Pirschheide zuzurechnen sind.

Unternehmen eher von größeren Unternehmen, die Standorte Gewerbegebiet Babelsberg und insbesondere die Medienstadt mit durchschnittlich 10 bzw. 6 Beschäftigten eher kleinbetrieblich geprägt sind.

Schwerpunkte des emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbes sind das Hauptbahnhofsumfeld mit 34 Prozent der Potsdamer Beschäftigten dieser Wirtschaftsgruppe sowie das Industriegebiet Potsdam-Süd (25 Prozent der Beschäftigten). Am Hauptbahnhofsumfeld ist diese Arbeitsplatzkonzentration allein durch Unternehmen des Druckgewerbes (Märkische Allgemeinen Verlags- und Druckgesellschaft) verursacht. Im Industriegebiet Süd durch mehrere Unternehmen (6 Prozent der Potsdamer Unternehmen), die allerdings vor allem in der Recyclingbranche tätig sind.

Eine leichte Beschäftigtenkonzentration im emissionsarmen verarbeitenden Gewerbe weist das Gewerbegebiet Babelsberg auf (26 Prozent der Potsdamer Beschäftigten). Das Baugewerbe ist im Industriegebiet Süd sowie im Gewerbegebiet Babelsberg mit 7 und 4 Prozent der Potsdamer Beschäftigten vergleichsweise stark vertreten.

Der Bereich Logistik und Lagerhaltung ist im Industriegebiet Potsdam-Süd, Gewerbegebiet Babelsberg sowie am Hauptbahnhof etwa gleich stark vertreten (mit Werten um die 9 Prozent der Potsdamer Beschäftigten).<sup>87</sup>

Eine besonders hohe Konzentration an Unternehmen und Beschäftigten der wirtschaftsnahen Dienstleistungen findet sich im Industriegebiet Potsdam-Süd mit einem Anteil von rund 11 Prozent der Potsdamer Beschäftigten.

Keinen wesentlichen Unternehmens- und Beschäftigtenbesatz verzeichnet die Datenbank für die noch weitgehend ungenutzten Bereiche Speicherstadt, Campus Jungfersee und SAGO-Areal.

#### Lage von Unternehmen außerhalb von Gewerbeschwerpunkten

Betrachtet man die Lage der größten Unternehmen (gemessen an der Beschäftigtenzahl) der einzelnen Wirtschaftsgruppen, die nicht in den untersuchten Gewerbeschwerpunkten liegen, so lassen sich neben den vielfachen Einzellagen ansatzweise Schwerpunkte identifizieren. So finden sich zahlreiche Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes im westlichen Abschnitt der Großbeerenstraße in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet Babelsberg. Zahlreiche Unternehmen finden sich auch in Mischgebieten (z.B. Friesenstraße oder Tuchmacherstraße in Babelsberg). Unternehmen des Baugewerbes befinden sich häufig in den Ortsteilen (z.B. Bornim: Max-Eyth-Allee und Rückertstr., Bornstedt: Potsdamer Str.). Im Bereich Logistik und Lagerhaltung bildet das Gewerbezentrum Fahrland einen kleinen Schwerpunkt. Im Bereich der wirtschaftsnahen Dienstleistungen sind neben der Innenstadt (Am Kanal), die Schiffbauergasse, die Edisonallee (z.B. SNT AG) sowie die Behlerstraße (Com City) zu nennen

---

<sup>87</sup> Eine Ausnahme im Bezug auf die Beschäftigten bildet das Gewerbegebiet am Bahnhof Pirschheide. Hier liegt das Unternehmen mit dem meisten Beschäftigten in Potsdam. Ein Betrieb aus dem Wirtschaftszweig Logistik und Lagerhaltung hat ca. 2 700 Beschäftigte, was eine Beschäftigtenquote von 93,6 Prozent innerhalb des Gebietes darstellt.

## 10.2 Wirtschaftsgruppen des TSB-GIFPRO-Modells

Wirtschaftsgruppen im TSB-GIFPRO-Modell	Gruppe	Abteilungsnummer nach WZ 2003	Besonderheit im TSB-GIFPRO-Modell
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	Gewinnung von Steinen und Erden, sonstiger Bergbau, Textilgewerbe, Bekleidungsgewerbe, Ledergewerbe, Holzgewerbe (ohne Herstellung von Möbeln), Papiergewerbe, Verlagsgewerbe, Druckgewerbe, Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern, Kokerei, Mineralölverarbeitung, Herstellung und Verarbeitung von Spalt- und Brutstoffen, Herstellung von chemischen Erzeugnissen, Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren, Glasgewerbe, Herstellung von Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden, Metallerzeugung und -bearbeitung, Herstellung von Metallerzeugnissen, Maschinenbau, Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen, Herstellung von Möbeln, Schmuck, Musikinstrumenten, Sportgeräten, Spielwaren und sonstigen Erzeugnissen, Recycling	14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 34, 36, 37	18 (Bekleidungsgewerbe) nur zu 50 % einberechnet, 29 (Maschinenbau) nur zu 50% einberechnet, 34 (Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen) nur zu 50 % einberechnet, 36 (Herstellung von Möbeln, Schmuck, Musikinstrumenten, Sportgeräten, Spielwaren und sonstigen Erzeugnissen) nur zu 50 % einberechnet
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	Ernährungsgewerbe, Bekleidungsgewerbe, Maschinenbau, Herstellung von Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräten und -einrichtungen, Herstellung von Geräten der Elektrizitätserzeugung, -verteilung, Rundfunk- und Nachrichtentechnik, Medizin-, Mess-, Steuer- und Regelungstechnik, Optik, Herstellung von Uhren, Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen, Sonstiger Fahrzeugbau, Herstellung von Möbeln, Schmuck, Musikinstrumenten, Sportgeräten, Spielwaren und sonstigen Erzeugnissen	15, 18, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36,	18 (Bekleidungsgewerbe) nur zu 50 % einberechnet, 29 (Maschinenbau) nur zu 50% einberechnet, 34 (Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen) nur zu 50 % einberechnet, 36 (Herstellung von Möbeln, Schmuck, Musikinstrumenten, Sportgeräten, Spielwaren und sonstigen Erzeugnissen) nur zu 50 % einberechnet
Baugewerbe	Baugewerbe	45	
Logistik, Lagerhaltung	Landverkehr; Transport in Rohrfernleitungen, Schifffahrt, Luftfahrt, Hilfs- und Nebentätigkeiten für den Verkehr; Verkehrsvermittlung	60, 61, 62, 63	
Forschung, Entwicklung, Medien	Forschung und Entwicklung, Film- und Videofilmherstellung, -verleih und -vertrieb; Kinos, Rundfunkveranstalter, Herstellung von Hörfunk- und Fernsehprogrammen	73, 92.1, 92.2	92.1 und 92.2 als Dreisteller von 92 (Kultur, Sport und Unterhaltung)
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	Kraftfahrzeughandel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen; Tankstellen, Einzelhandel (ohne Kraftfahrzeuge und ohne Tankstellen); Reparatur von Gebrauchsgütern	50, 52	52 (Einzelhandel (ohne Kraftfahrzeuge und ohne Tankstellen); Reparatur von Gebrauchsgütern) nur zu 30 % einberechnet
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Handelsvermittlung und Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen), Nachrichtenübermittlung, Kreditgewerbe, Mit dem Kredit- und Versicherungsgewerbe verbundene Tätigkeiten, Ver-	51, 64, 65, 67, 71, 72, 74	

	<p>mietung beweglicher Sachen ohne Bedienungs- personal, Datenverarbeitung und Datenbanken, Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen, anderweitig nicht genannt</p>		
<p>Sonstige Dienstleistungen</p>	<p>Energieversorgung, Wasserversorgung, Gastge- werbe, Versicherungsgewerbe, Grundstücks- und Wohnungswesen, Öffentliche Verwaltung, Vertei- digung, Sozialversicherung, Erziehung und Unter- richt, Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen, Abwasser- und Abfallbeseitigung und sonstige Entsorgung, Interessenvertretungen sowie kirch- liche und sonstige Vereinigungen (ohne Sozial- wesen, Kultur und Sport), Kultur, Sport und Un- terhaltung, Erbringung von sonstigen Dienstlei- stungen, Private Haushalte mit Hauspersonal, Ex- territoriale Organisationen und Körperschaften</p>	<p>40, 41, 55, 66, 70, 75, 80, 85, 90, 91, 92, 93, 95, 99</p>	
<p>Nicht erfasste Wirtschaftszweige</p>	<p>Landwirtschaft und Jagd, Forstwirtschaft, Fische- rei und Fischzucht</p>	<p>1,2,5</p>	

### 10.3 Inhalte der Gewerbeflächenerhebung

#### Erhebungskulisse

Flächenart: In die Erhebung wurden alle G-Flächen des FNP-Vorentwurfs Stand 7/2009 sowie alle GE-Flächen in Bebauungsplänen einbezogen. Außerdem MI-Flächen und SO-Flächen im FNP-Entwurf und in Bebauungsplänen, die im STEK Gewerbe betrachteten Nutzungen in Frage kommen. Nicht einbezogen wurden Flächen die voll belegt sind bzw. auf denen aus anderen Gründen kein Gewerbe-Ansiedlungspotenzial (mehr) erkennbar ist. Erhebungseinheit: ist die einzelne Potenzialfläche. Da auch Kleinbetriebe, z.B. Handwerk, von Interesse sind, werden Flächen ab etwa 0,1 ha einbezogen.

#### Erhobene Merkmale

In der Gewerbeflächenerhebung wurden die folgenden Merkmale erfasst:

**ID-Nr.** STEK Gewerbe (Gebietsnummer+Nummer der Einzelfläche); ID-Nr. FNP (wenn vorhanden, für Verknüpfung mit FNP-Datei); ID-Nr. Wirtschaftsförderung (wenn vorhanden, für Verknüpfung mit WiFö-Datei)

#### **Gebietsbezeichnung**

##### Nördlich der Havel:

1. Zentrum (einschl. Behlertstraße und Schiffbauergasse)
2. Bornstedter Feld
3. Potsdam West
4. Golm (einschl. Eiche)
5. Nordwestraum (Uetz-Paaren/ Satzkorn/ Marquardt/ Fahrland/ Sacrow-Paretzer Kanal)
6. Nordostraum (Kaserne Krampnitz/ Groß Glienicke/ Neu-Fahrland)

##### Südlich der Havel:

7. Hauptbahnhof-Nord (Babelsberger Str./ Lotte-Pulewka-Str./ Glasmeisterstraße)
8. Hauptbahnhof-Süd (ehem. RAW/ Schlaatzweg)
9. Speicherstadt/ Telegrafenberg (einschl. Heinrich-Mann-Allee)
10. Babelsberg-Süd
11. Babelsberg-Medienstadt
12. Drewitz/ Kirchsteigfeld
13. Industriegebiet (einschl. Plattenwerk)
14. Michendorfer Chaussee (SAGO)

#### **Flächenbezeichnung**

Angebotsname zur einfachen Identifikation der Potenzialfläche (z.B. „östl. Max-Planck-Institut“, „Pappelallee Ost“, „Speicherstadt“)

#### **Adresse**

Postleitzahl, Straße und Hausnummer (wenn vorhanden)

#### **Bebauung**

Bebaut (ggf. untergeordnete bauliche Ergänzungen noch möglich),

Teilweise bebaut, Bebauung überwiegend gewerblich nutzbar,

Teilweise bebaut, Bebauung überwiegend abgängig oder nur mit hohem Aufwand nutzbar zu machen,

Unbebaut (auch: nur untergeordnete Restbebauung vorhanden).

### **Grundstücksfläche**

Nicht dauerhaft belegte Fläche, netto, d.h. ohne Straßen, Grünflächen...; auf 0,01 ha gerundet.

### **Gewerblich nutzbares Potenzial**

Teilfläche des Grundstücks, die gewerblich nutzbar ist (in Mischgebieten Regelannahme: 50%); auf 0,01 ha gerundet.

### **Fläche in Gebäuden**

Nicht belegte, gewerblich nutzbare Fläche für Werkstätten, Hallen, Labors, Lager, [ohne Büroleerstände]; Nutzfläche bzw. 2/3 der Grundfläche, auf 100 m<sup>2</sup> gerundet

### **Flächennutzungsplan**

Darstellung im FNP-Entwurf (Stand 7/2009)

### **Bebauungsplan**

#### Festsetzung

(GI, GE, MI1, MI2, W, SO, Gr(ünfläche), La(nd)wi(rtschaft); Bei Verfahrensstand „Auslegung“: vorgesehene Festsetzung; bei Verfahrensstand „Einleitung“ keine Angabe.

#### Verfahrensstand

Es werden vereinfachend folgende Verfahrensstände unterschieden:

0. kein Verfahren eingeleitet, Verfahren eingestellt/ abgebrochen, Plan aufgehoben...
1. Bebauungsplan rechtskräftig (auch: rechtskräftig nach Änderung)
5. Verfahren ruht (eingeleitet oder ausgelegt, aber seit 2005 keine Bewegung/ kein neuer Verfahrensstand)
6. Verfahren eingeleitet, aber noch nicht bzw. in überholter Fassung öffentlich ausgelegt
7. mit aktuellen Planungszielen öffentlich ausgelegt, aber nicht rechtskräftig
8. rechtskräftig, Änderungsverfahren (auch: 2., 3... Änderung) eingeleitet
9. rechtskräftig, Änderung (auch: 2., 3... Änderung) ausgelegt.

Es wird der Verfahrensstand für die jeweilige Potenzialfläche angegeben. Änderungen rechtskräftiger Pläne, die die gewerbliche Nutzbarkeit der Potenzialfläche nicht wesentlich verändern, bleiben außer Betracht

Nr. des B-Plans (für Verknüpfung mit B-Plan-Datei)

## 10.4 Methodik Aktivierungshemmnisse

Da die Aktivierbarkeit der Flächenpotenziale für die Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe von zentraler Bedeutung ist, wird eine Kategorisierung der einzelnen Flächen nach der Möglichkeit ihrer Aktivierung für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen vorgenommen, um eine quantitative Auswertung nach dem Kriterium der Aktivierbarkeit zu ermöglichen.

Auf vielen Flächen hängt die Aktivierbarkeit von der Art der geplanten Nutzung, und hier insbesondere von deren „Zahlungsfähigkeit“ ab. Deshalb wird differenziert nach der Aktivierbarkeit für

Ge „einfache“ gewerbegebietstypische Betriebe mit geringen Umfeldansprüchen und geringer Zahlungsfähigkeit (bis ca. 60 EUR/m<sup>2</sup>),

Gh „höherwertige“ gewerbe- bzw. mischgebietstypische Betriebe, auch gewerbliche Dienstleistungen, mit mittleren oder hohen Umfeld- und Erreichbarkeitsansprüchen und höherer Zahlungsfähigkeit (bis ca. 120 EUR/m<sup>2</sup>)

Bü Büros und büroähnliche Nutzungen, Laborflächen...

Dabei wurden alle bekannten Probleme, die mit einer Verfügbarmachung und marktfähigen Aktivierung der Fläche verbunden sind, insbesondere der Bodenpreis (soweit bekannt) bzw. die vermutete Bodenpreiserwartung, die Schaffung von Planungsrecht, der Aufwand zur Aufbereitung der Fläche sowie weitere Faktoren, die einer Aktivierung entgegenstehen, in die Einschätzung einbezogen. Zur Bestimmung des „Schwierigkeitsgrades“ der Aktivierung einer Fläche wurde zwischen den folgenden Kategorien unterschieden:

### geringe Aktivierungshemmnisse:

g Die Preiserwartung bewegt sich im Rahmen der „Zahlungsfähigkeit“ der betrachteten Nutzung, Planungsrecht besteht oder ein notwendiges B-Planverfahren ist bereits eingeleitet, der Erschließungsaufwand und sonstige Aufwendungen für die Aufbereitung der Fläche sind gering (keine größeren Abrisse, keine Altlastenbeseitigung), sonstige Hemmnisse einer Aktivierung sind nicht bekannt oder leicht überwindbar.

### mittlere Aktivierungshemmnisse:

m Die Preiserwartung liegt oberhalb der „Zahlungsfähigkeit“ der jeweiligen Nutzung, ein für beide Seiten noch tragfähiger Kompromiss erscheint jedoch (ggf. nach längerem Brachliegen der Fläche) denkbar. Planungsrecht besteht nicht, es sind jedoch keine gravierenden Hindernisse bekannt, die der Schaffung von Planungsrecht entgegenstehen. Es muss mit mäßigen Aufwendungen für die Erschließung und Aufbereitung der Fläche gerechnet werden, sonstige Hemmnisse einer Aktivierung sind bekannt, erscheinen jedoch (mit einigem Aufwand mittelfristig) überwindbar.

### hohe Aktivierungshemmnisse:

h Die Preiserwartung liegt mehr als doppelt so hoch wie die angenommene „Zahlungsfähigkeit“ der jeweiligen Nutzung, ein für beide Seiten noch tragfähiger Kompromiss erscheint schwer erreichbar, so dass eine Form der Subventionierung gefunden werden müsste. Planungsrecht besteht nicht, der Ausgang eines Bebauungsplanverfahrens erscheint unsicher. Es muss mit hohen Aufwendungen für die Erschließung und Aufbereitung der Fläche gerechnet werden oder es sind schwer überwindbare sonstige Hemmnisse einer Aktivierung bekannt.

### Aktivierung sehr unwahrscheinlich oder nicht sinnvoll:

0 Auch bei hohem Einsatz an finanziellen und personellen Ressourcen kann eine Aktivierbarkeit der Fläche innerhalb des Planungszeitraums (bis 2020) praktisch ausgeschlossen werden, weil absehbar ist dass entgegenstehende Hemmnisse voraussichtlich nicht überwunden wer-

den können, oder weil eine Aktivierung für die betreffende Nutzung städtebaulich und/oder wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Maßgeblich für die Einstufung ist das jeweils stärkste „Aktivierungshemmnis“.

### **Planungsrechtliche Verfügbarkeit der Fläche**

Als planungsrechtlich verfügbar wird eine Potenzialfläche angesehen, wenn Planungsrecht für eine der Darstellung der Fläche im FNP entsprechende und ihrer Lage und Eignung angemessene gewerbliche Nutzung besteht.

- Als kurzfristig verfügbar werden Flächen eingestuft, auf denen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen bereits bestehen oder voraussichtlich innerhalb eines halben Jahres ab Interessenbekundung durch einen Betrieb geschaffen werden können.
- Als mittelfristig verfügbar werden Flächen eingestuft, die im Prinzip bereits vermarktet werden können, da voraussichtlich innerhalb von 1,5 bis 2 Jahren, d.h. noch im Planungshorizont einer „durchschnittlichen“ Betriebsverlagerung Planungsrecht geschaffen werden kann (z.B. eingeleitetes B-Planverfahren muss noch Planreife erreichen).
- Als langfristig verfügbar werden alle anderen Flächen eingestuft, d.h. alle Flächen, die zzt. kaum an gewerbliche Endnutzer vermarktbar sind, da ein Planungshorizont von über zwei Jahren anzunehmen ist (insbesondere bei komplexen im Bebauungsplan zu lösenden Problemlagen, schwer wiegenden Nutzungs- und Interessenkonflikten, Abhängigkeit von bestimmten Vorbedingungen...).
- Ebenfalls nur langfristig verfügbar sind Flächen (lä), deren gewerbliche Nutzung im Sinne des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe eine Anpassung der bisherigen Nutzungsziele (gemäß FNP-Entwurf bzw. verbindlicher Bauleitplanung) erfordern würde. Dazu gehören auch sog. „Suchflächen“ (S), die zzt. für eine Freiflächennutzung vorgesehen sind.

## 10.5 Methodik Flächeneignung

Die Eignung der Potenzialflächen für Betriebe mit bestimmten Anforderungen wird mit

0 = weniger geeignet

1 = bedingt geeignet

2 = gut geeignet

bewertet. Dabei werden die folgenden Kriterien angelegt:

si Störintensive Betriebe:

2: Geeignet für Betriebe, die wegen ihres Störpotenzials mindestens GE ohne weitere Einschränkungen benötigen und/ oder durch ihr übliches Erscheinungsbild das Umfeld-Image deutlich beeinträchtigen;

1: Geeignet für Betriebe, die nach ihrem Störpotenzial auch im Mischgebiet zugelassen werden können und sich städtebaulich einigermaßen einfügen;

0: Nur für wohngebietsverträgliche Betriebe geeignet.

us Umfeldsensible Betriebe:

2: Geeignet für Betriebe, die eine hohe Umfeldqualität mit „Adresse“ und gutem Image suchen, besonders stöempfindlich sind, keine gewerbliche „Unordnung“ in der Nachbarschaft dulden... (landschaftlich oder städtebaulich besonders qualitätvolle Umgebung, keine störenden oder „unansehnlichen“ Nutzungen vorhanden oder zu erwarten);

1: (keine wesentlich störenden oder verunstaltenden Nutzungen in der Umgebung vorhanden oder zu erwarten);

0: (wesentlich störende oder verunstaltende Nutzungen bereits vorhanden oder nicht auszuschließen).

vi Verkehrsintensive Betriebe:

2: Geeignet für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und/oder besonderen Anforderungen an die Straßenerschließung (Lkw-gerechter Ausbau der Erschließung, Autobahn-/ Schnellstraßenanschluss < 3 km entfernt und ohne Durchfahrung von Wohngebieten/ Ortskernen erreichbar);

1: (geringe Erschließungsmängel, Autobahn-/ Schnellstraßenanschluss > 3 km entfernt oder nur mit Durchfahrung von Wohngebieten/ Ortskernen erreichbar);

0: (erhebliche Erschließungsmängel, Betriebe mit Lkw-Andienung in nennenswertem Umfang nicht zulassungsfähig).

es Erreichbarkeits-sensible Betriebe:

2: geeignet für arbeitsplatz- bzw. kundenintensive Betriebe, die für [spezielle] Arbeitskräfte auch aus dem Potsdamer Umland und Berlin und/oder für Kunden mindestens aus dem Stadtgebiet gut erreichbar sein müssen (Hauptbahnhof/ Platz der Einheit < 3km entfernt, Haltestelle mit max. 10-min-Takt < 500 m entfernt, Parkplätze vorhanden oder auf der Fläche möglich);

1: (Hauptbahnhof/ Platz der Einheit < 5km entfernt, Haltestelle mit max. 20-min-Takt < 500 m entfernt, Parkplätze vorhanden oder auf der Fläche möglich);

0: (alle anderen).

wo Wissensorientierte Betriebe: geeignet für Betriebe, die besondere Führungsvorteile mit Einrichtungen von Forschung, Entwicklung oder Medien im unmittelbaren räumlichen Umfeld) suchen:

2: < 0,5 km.

1: <1,0 km.

0: keine dieser Nutzungen im unmittelbaren Umfeld.

kl Kleinbetriebe:

2: verfügbar bzw. vorgesehen für Betriebe, die Kleinflächen (< 1000 m<sup>2</sup>) oder auch Mietflächen benötigen;

1: Aufteilung in Kleinflächen ohne größere Probleme (z.B. ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand) möglich und auch aus anderen Gründen nicht ausgeschlossen;

0: Aufteilung in Kleinflächen ausgeschlossen oder unwahrscheinlich.

bü Büroähnliche Nutzungen:

2: die Fläche kommt ausschließlich für Büros und/oder büroähnliche Nutzungen in Frage;

1: die Fläche eignet sich auch für Büros und/oder büroähnliche Nutzungen, es kommen aber auch andere gewerbliche Nutzungen in Betracht;

0: Die Fläche eignet sich nicht für selbständige Büro- oder ähnliche Nutzungen bzw. diese sind bereits durch Bebauungsplan ausgeschlossen.

**Preis**

Kaufpreis / Preiserwartung/ Bodenrichtwert/ in Analogie vermuteter Bodenwert (in EUR/m<sup>2</sup>);

## 10.6 Ausschnitte des Zielplans zu ausgewählten Schwerpunktbereichen

### Legende

#### Stadtentwicklungskonzept Gewerbe Potsdam

##### Übersichtskarte

###### Gegenwärtige Flächenwidmung (FNP / B-Plan)

-  gewerbliche Baufläche
-  gemischte Baufläche
-  Sonderbaufläche mit gewerblicher Bedeutung
-  zentraler Versorgungsbereich

###### Übergeordnetes Erschließungsnetz

-  übergeordnetes Straßennetz (Planung FNP)
-  S-Bahn bzw. Regionalbahn mit Haltepunkt

###### Vorhandene Ankernutzungen

-  Hochschulen und Forschungseinrichtungen, Medienstandorte
-  Gründerzentren u.ä.

###### Schwerpunktbereiche Gewerbe

-  Abgrenzung des jeweiligen "Kernbereichs"
-  mögliche Expansionsrichtungen

###### Potenzialflächen

###### Nutzungspräferenz für Standorttyp:

-  einfaches Gewerbe / Logistik
-  höherwertiges Gewerbe / gewerbliche Dienstleistungen
-  Forschung, Entwicklung, Medien
-  Prüfflächen produzierendes Handwerk

###### Prioritätsstufe

1.	2.	3.	Aktivierungsaufwand gering mittel hoch
			
			

###### 4.3 Flächen-Nr.

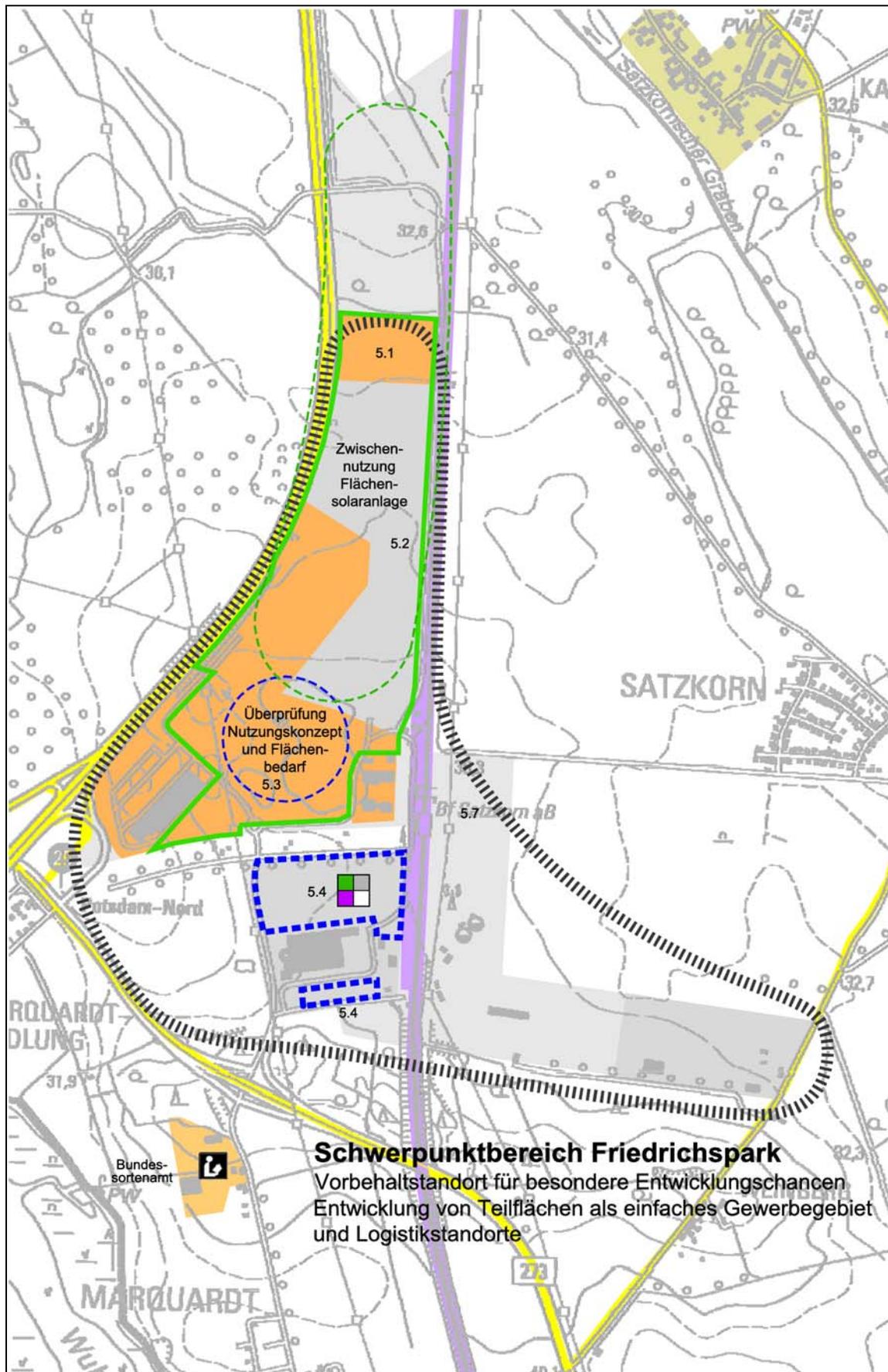
-  Vorhaltefläche für besondere Entwicklungschancen (ohne Prioritätseinstufung)

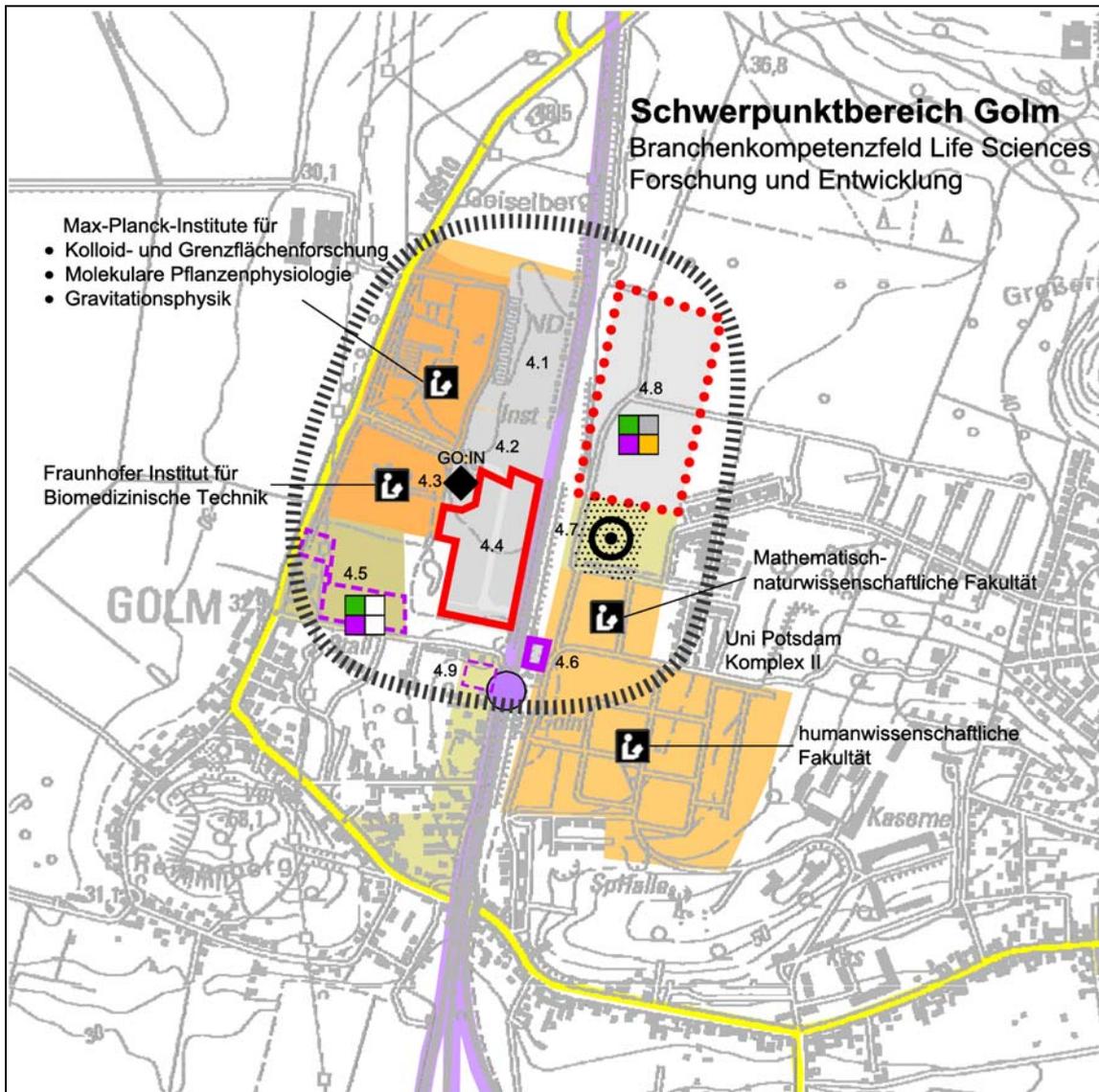
###### Handlungserfordernisse

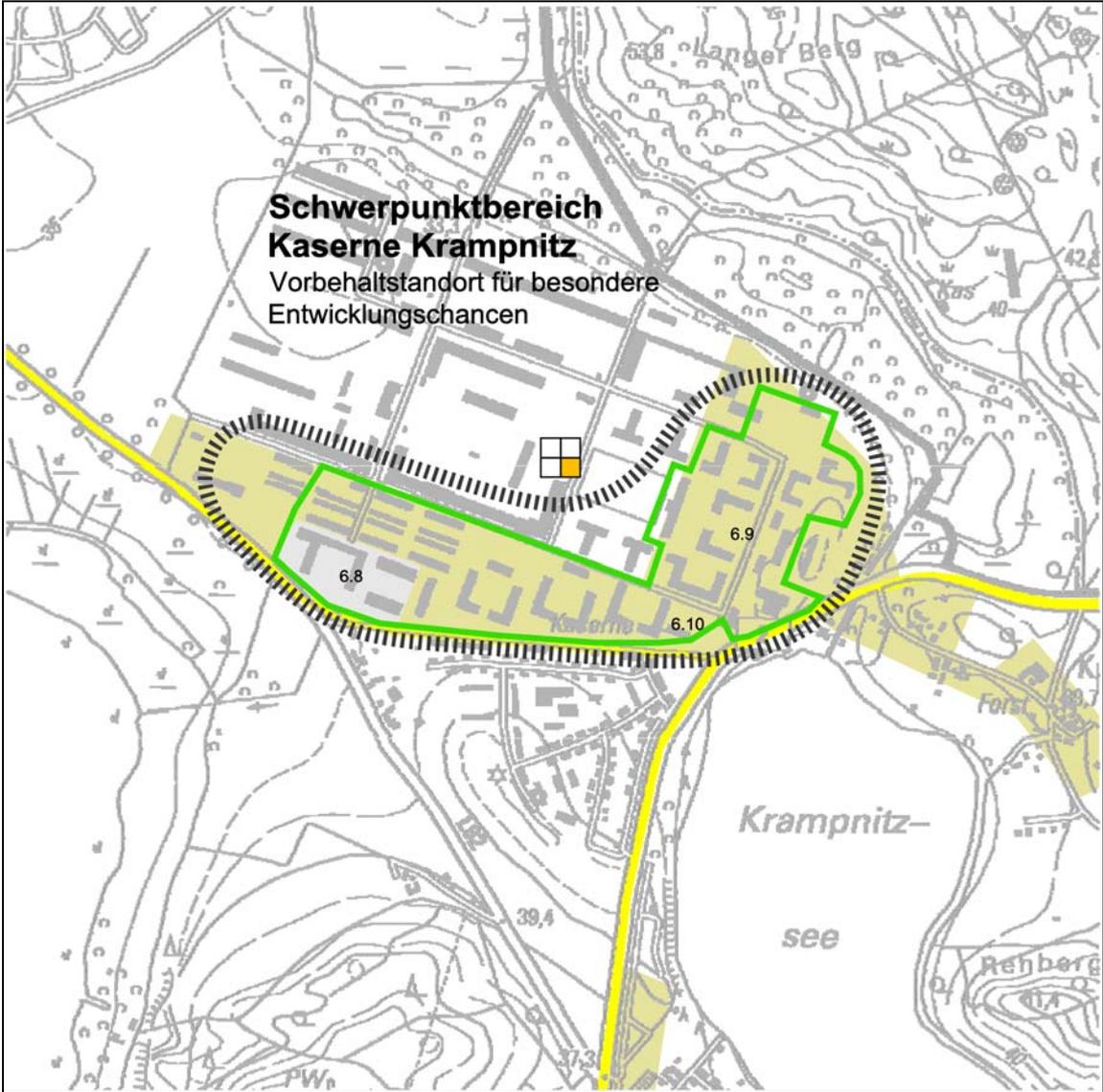
-  Liegenschaftsbezogene Maßnahmen (z.B. Bodenordnung, Zwischenerwerb)
-  Planungskonzept entwickeln, Planungsrecht klären / schaffen / ändern
-  Aufbereitung der Fläche (z.B. Erschließung, Beräumung, Altlasten)
-  Besondere vermarktungsbezogene Aktivitäten (auch Maßnahmen zur Aktivierung / Unterstützung der Eigentümer...)

Stand 2 / 2010

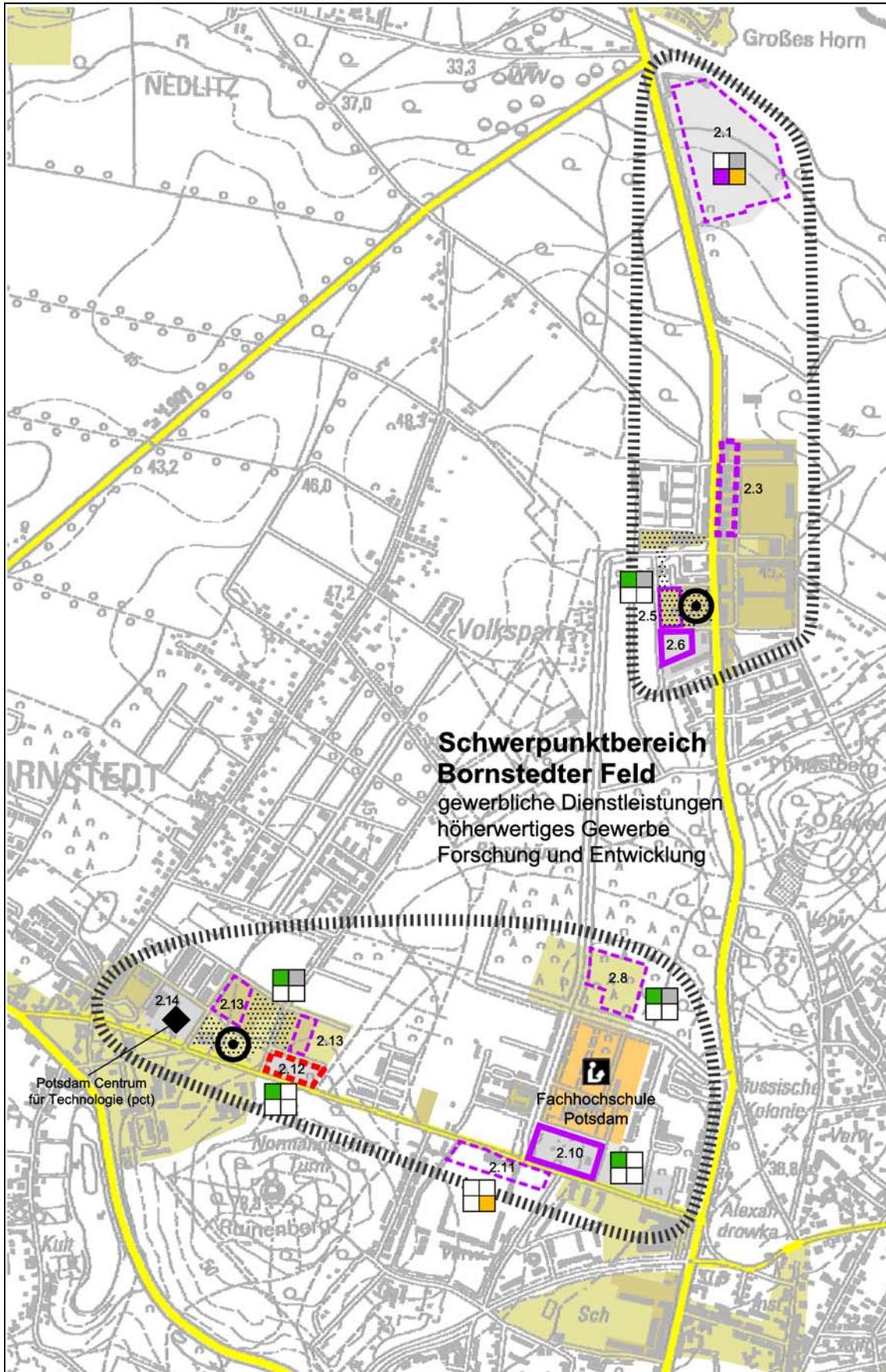
**SPATH | NAGEL**  
BÜRO FÜR STÄDTEBAU | UND STADTFORSCHUNG



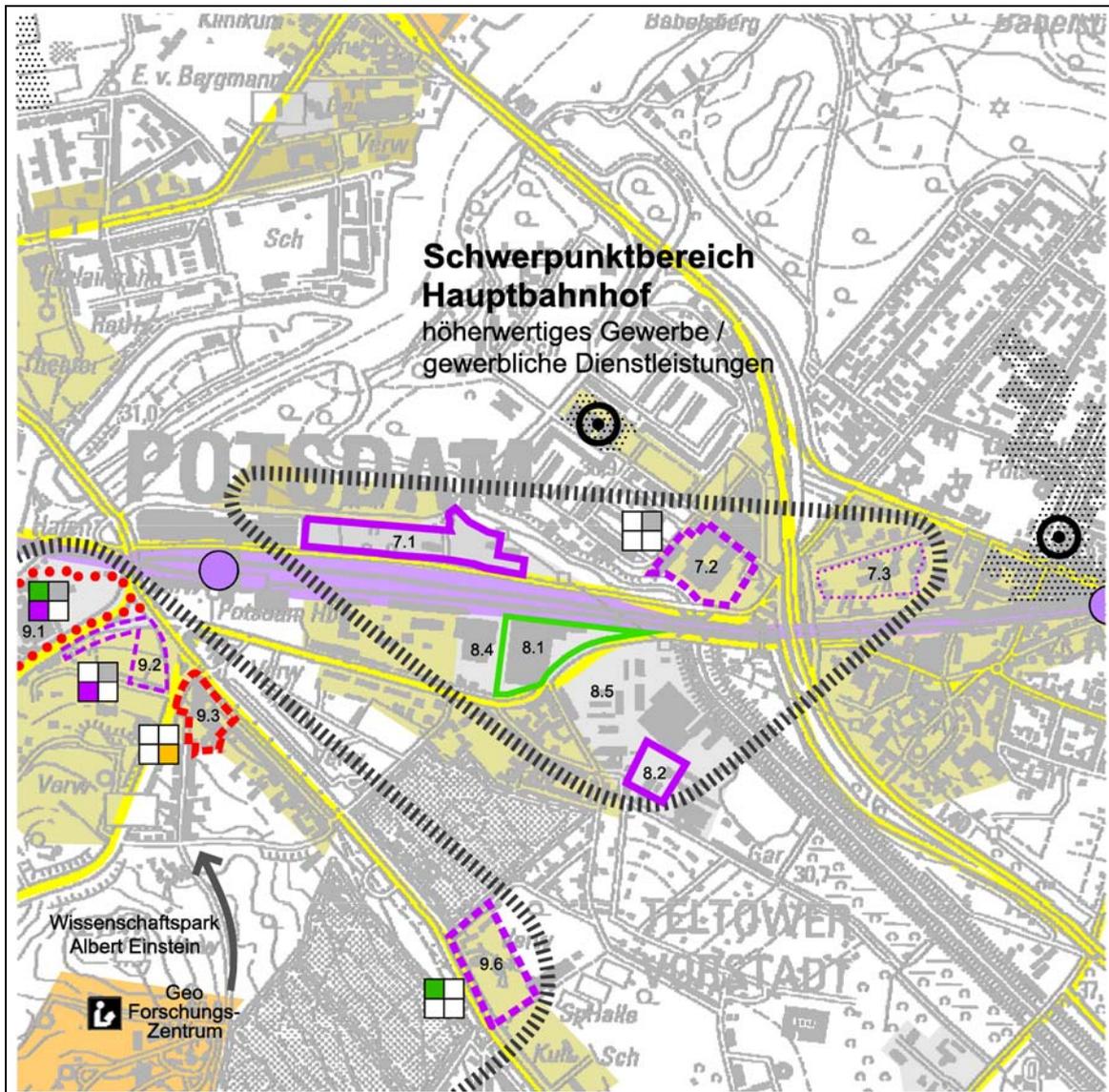


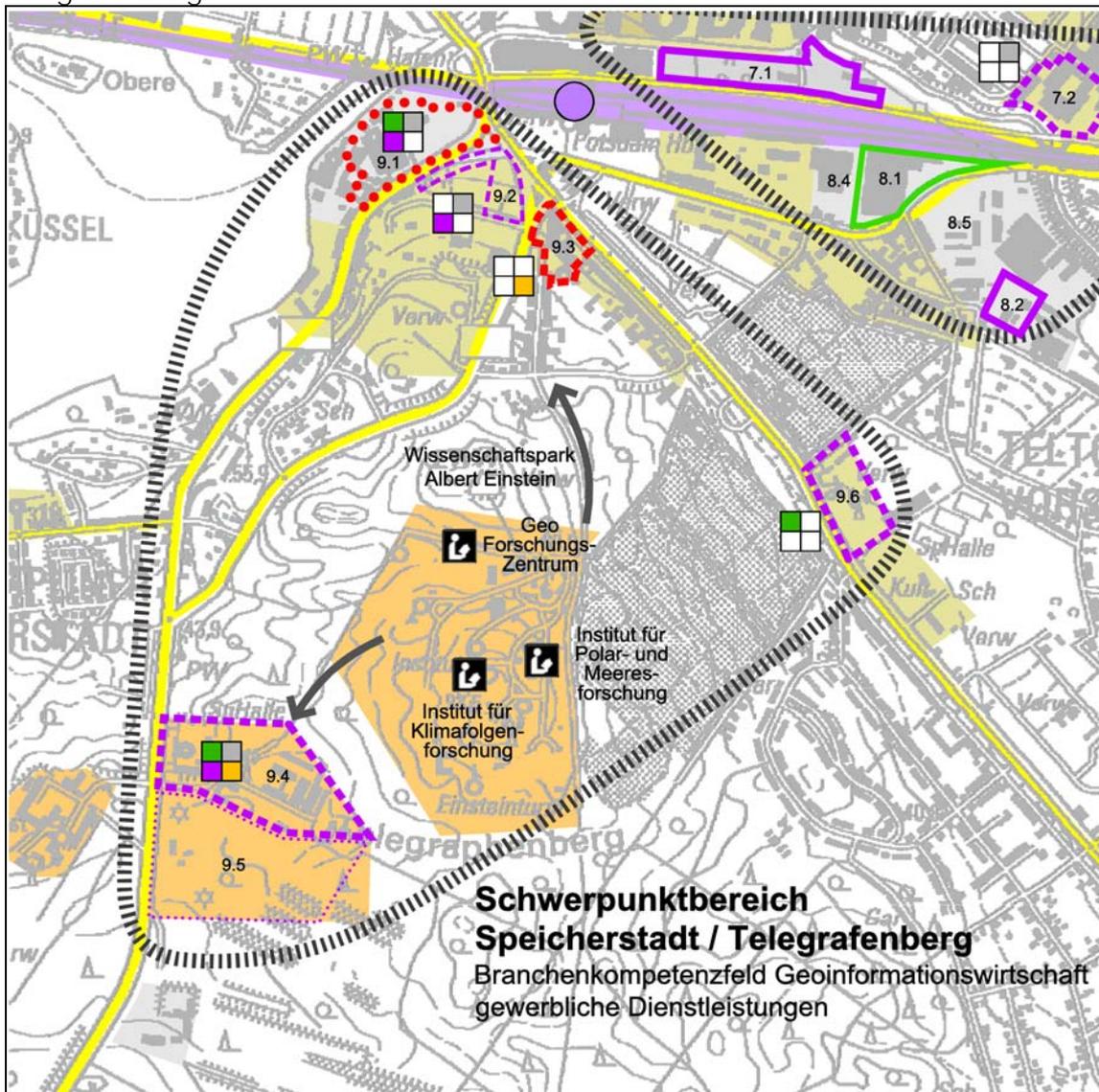


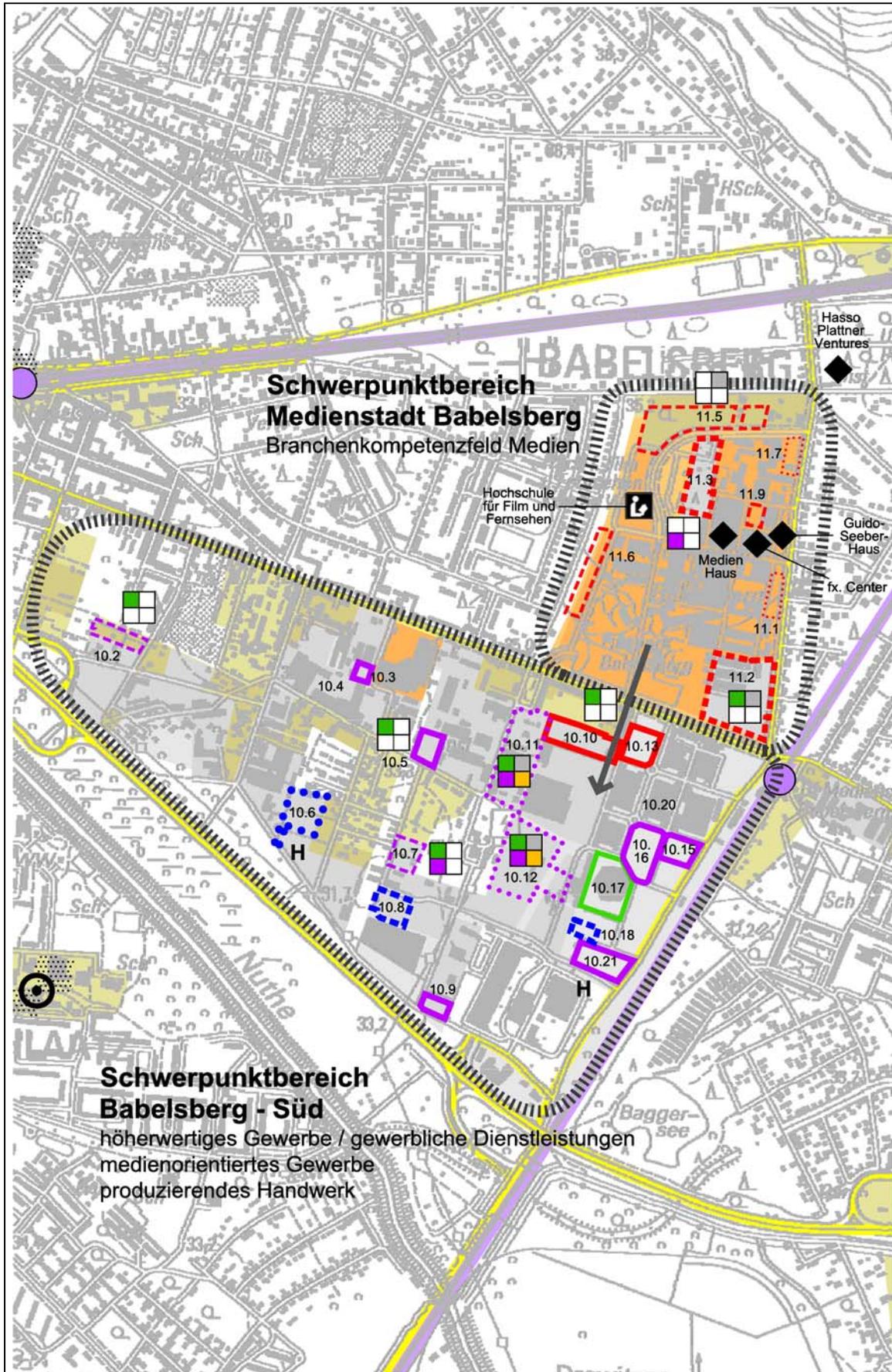
Bornstedter Feld

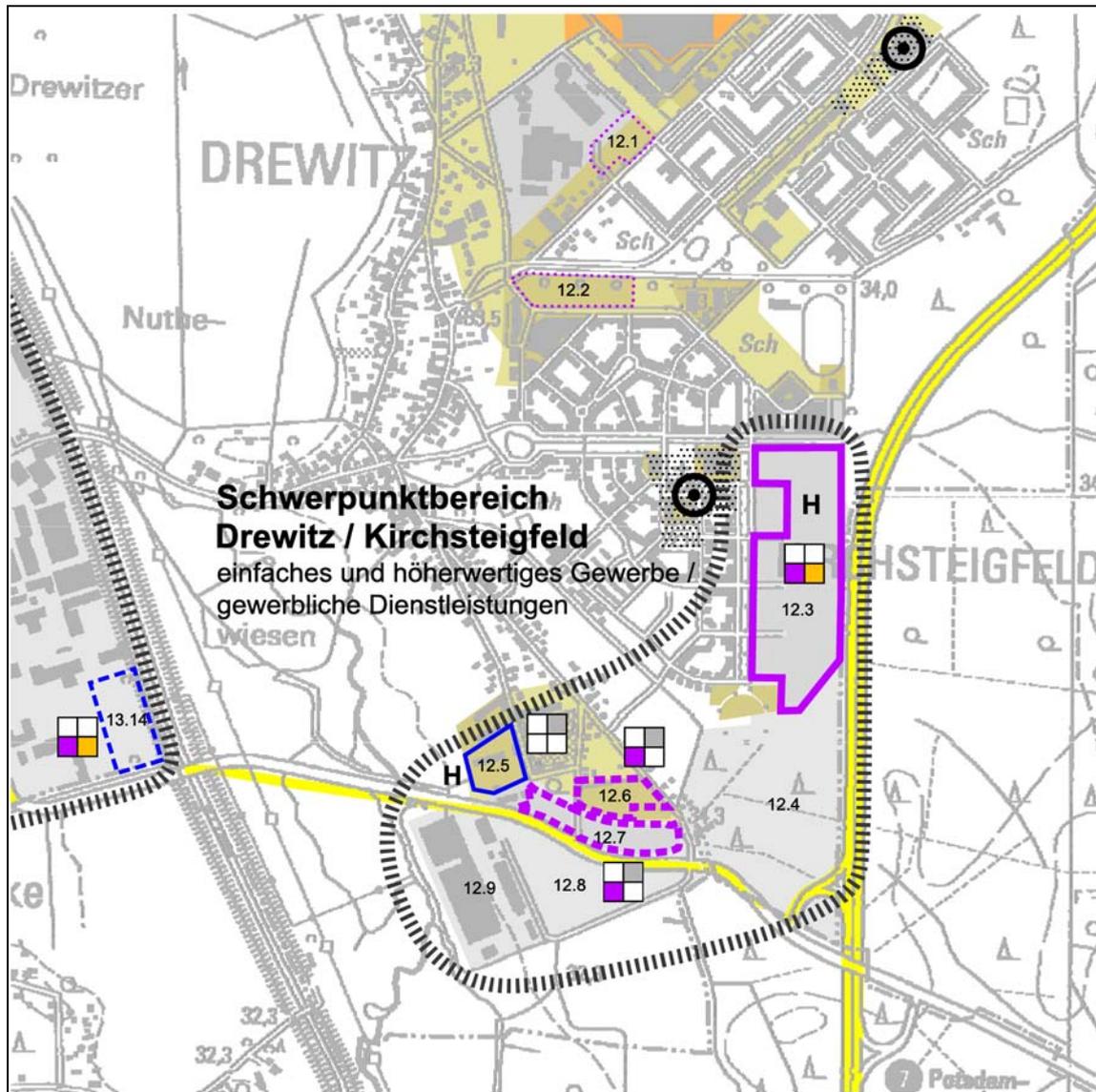


# Hauptbahnhof









Industriegebiet Potsdam-Süd

