

Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam

Kurzfassung
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

Kurzfassung

Zielsetzung und Inhalte des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe

Eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen ist Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen 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, 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. Es bildet die strategische Grundlage für die Sicherung, Mobilisierung, Entwicklung und den Erwerb von Gewerbeflächen für die Landeshauptstadt Potsdam.

Das STEK Gewerbe beinhaltet:

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

Strategische Leitlinien

Als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam und das Handlungs- und Maßnahmenkonzept des STEK Gewerbe werden Strategische Leitlinien formuliert. Dafür wurden die vorliegenden Leitlinien bzw. wichtigsten Zielstellungen im Flächennutzungsplan-Entwurf, dem Standortentwicklungskonzept (SEK), dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und dem Wirtschaftsförderungskonzept gutachterlich bewertet, weiterentwickelt und konkretisiert. In ihren Unterpunkten – die hier auszugsweise vorgestellt werden – werden die Strategischen Leitlinien jeweils in ihrem Flächenbezug spezifiziert. Die Strategischen Leitlinien lauten:

1. **Infrastruktur für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Potsdam sichern und verbessern** (u.a. Sicherstellung einer ausreichenden, zeit- und nachfragegerechten Versorgung mit Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Qualitäten).
2. **Möglichkeiten zur Unterstützung der lokal verankerten Wirtschaft ausschöpfen** (u.a. Sicherung und Verbesserung der standort- und gebäudebezogenen Rahmenbedingungen für die Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks).
3. **„Stärken Stärken“ und klares Profil schaffen** (u.a. Ausrichtung der flächen- und immobilienbezogenen Planungen und Maßnahmen der Landeshauptstadt Potsdam auf die spezifischen Stärken des Wirtschaftsstandorts, u.a. Wissenschaftslandschaft, Branchenkompetenzfelder, hohe Qualität weicher Standortfaktoren, Landeshauptstadt).
4. **Innenentwicklung vor Außenentwicklung** (u.a. sparsamer Umfang mit Flächen durch die vorrangige Nutzung von Entwicklungs- und Verdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich oder Siedlungsrandbereich).

5. **Kooperation und Abstimmungen verbessern** (u.a. ressortübergreifende, verwaltungsinterne Abstimmungen bezogen auf einzelne wichtige Erweiterungs-, Ansiedlungs- oder Entwicklungsvorhaben).
6. **Konsistenz und Verbindlichkeit der Leitlinien erhöhen** (u.a. klare Orientierung von Politik- und Verwaltungshandeln an beschlossenen Konzepten).

Branchenentwicklung

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 wuchsen in diesem Zeitraum um gut 17 Prozent. Insbesondere die Beschäftigtenzahl in den unternehmensnahen Dienstleistungen stieg deutlich an: 2008 arbeiteten mit über 18 000 Beschäftigten anderthalb mal so viele Menschen in diesem Wirtschaftsbereich als 1999. Noch dynamischer entwickelte sich der Wirtschaftszweig Forschung und Entwicklung (FuE). Die Zahl der in FuE-Beschäftigten hat sich mehr als verdoppelt und betrug 2008 über 2 500. Hingegen hat die Zahl der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe im Betrachtungszeitraum stark abgenommen (Beschäftigungsabbau von gut 40 Prozent auf nunmehr 5 400 Beschäftigte). Am stärksten sichtbar wird dies im Baugewerbe, das im betrachteten Zeitraum die Hälfte seiner Beschäftigten verlor. Beim Produzierenden Gewerbe 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. 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.

Wirtschaftsgruppen und Standorttypen

Um das vorhandene Gewerbeflächenpotenzial qualitativ zu erfassen unterscheidet das STEK Gewerbe fünf unterschiedliche Standorttypen (vgl. Übersicht 1.1). 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 die verfügbaren Flächengrößen, bei integrierten, urbanen Bürostandorten die ausschließliche Eignung für Büronutzungen von Relevanz.

Übersicht 1.1: Standorttypen des STEK Gewerbe

Standorttyp	Kriterien der Flächeneignung	Beispiele Potsdam
Einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort	<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 < 3km, ohne Durchfahrung Wohngebiete/Ortskerne)</p> <p>Verfügbarkeit großer Parzellen (> 1 ha)</p> <p>→ <i>insbes. Unternehmen der Wirtschaftsgruppen: Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe; Baugewerbe; Logistik und Lagerhaltung</i></p>	<p>Industriegebiet Potsdam-Süd</p> <p>Friedrichspark (Vorhaltefläche), wenn keine Sonderentwicklung</p>
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	<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>→ <i>insbes. Unternehmen der Wirtschaftsgruppen: Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe</i></p> <p>→ <i>teilweise Unternehmen Wirtschaftsnahe Dienstleistungen; Sonstige Dienstleistungen; Nicht zentrenschädlicher Einzelhandel/ KfZ-Handel; Forschung, Entwicklung, Medien</i></p>	<p>Babelsberg-Süd</p> <p>Drewitz / Kirchsteigfeld (mit wenigen Ausnahmen)</p>
Standorte für produzierendes Handwerk	<p>Kriterien wie höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark</p> <p>Zusätzlich: kleine Grundstückszuschneite (< 1.000 m²) vorhanden, vorgesehen bzw. ohne größeren Aufwand entwickelbar</p> <p>→ <i>Handwerksunternehmen der Wirtschaftsgruppen: Emissionsintensives und emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe; Baugewerbe</i></p>	<p>Babelsberg-Süd (Teilbereiche)</p>
Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte	<p>Flächen kommen mindestens bedingt auch für Büros und/oder büroähnliche Nutzungen in Betracht</p> <p>Gute Umfeldqualität (landschaftlich oder städtebaulich qualitativvolle 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 < 1km</p> <p>→ <i>insbes. Unternehmen der Wirtschaftsgruppe: Forschung, Entwicklung, Medien</i></p> <p>→ <i>teilweise Unternehmen Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe, Wirtschaftsnahe Dienstleistungen</i></p>	<p>Telegrafenberg/ Speicherstadt</p> <p>Wissenschaftspark Golm</p> <p>Medienstadt Babelsberg</p> <p>Bornstedter Feld (Flächen nahe pct)</p>
Integrierte, urbane Bürostandorte¹	<p>Flächen sind für Büros und/oder büroähnliche Nutzungen geeignet</p> <p>Hohe Umfeldqualität (landschaftlich oder städtebaulich besonders qualitativvolle Umgebung)</p> <p>keine störenden oder „unansehnlichen“ Nutzungen vorhanden oder zu erwarten</p> <p>Gute ÖPNV-Erreichbarkeit (10 min.-Takt), geringe Zentrumsentfernung</p> <p>→ <i>insbes. Unternehmen der Wirtschaftsgruppe: Wirtschaftsnahe Dienstleistungen</i></p>	<p>Umfeld Hauptbahnhof</p> <p>Com City, Schiffbauergasse etc.</p>

¹ Dieser Standorttyp ist nicht Teil der Betrachtungen des STEK Gewerbe.

Gewerbeflächenbedarf: Flächenprognose bis 2020

Der effektive Neubedarf an Gewerbeflächen bis zum Jahr 2020 ergibt sich aus dem zusätzlichen Bedarf nach Gewerbeflächen bis zu diesem Jahr abzüglich der Flächen, die infolge von Verlagerungen, Schrumpfung von Betrieben und der vollständigen Aufgabe von Unternehmensstandorten frei werden und gewerblich auch tatsächlich wiedergenutzt werden können. Der größte Teil der Gewerbeflächennachfrage kommt von ansässigen Unternehmen und Einrichtungen.

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. Die Unternehmen dieser Wirtschaftsgruppen haben jeweils ähnliche Standortanforderungen (vgl. Übersicht 1.1). Für die genannten Wirtschaftsgruppen 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 (vgl. Tabelle 1.1). Der Flächenbedarf von Unternehmen des produzierenden Sektors beträgt etwa 5 ha, etwa genauso viel, wie der Bedarf für die Wirtschaftsgruppe Logistik, Lagerhaltung.

Tabelle 1.1: 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
Gesamt	5.909		67,4

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.

Dem zusätzlichen Flächenbedarf in Höhe von 67 ha 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.

Tabelle 1.2: 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
Gesamt	67,4	28,1	39,3

Quelle: Eigene Annahmen und Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

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 (vgl. Tabelle 1.2). Offensichtlich wird, dass, rein quantitativ betrachtet, 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.

Der Umfang der Gewerbeflächen, die durch Unternehmen und Einrichtungen aus dem Dienstleistungssektor (z.B. wirtschaftsnahe Dienstleistungen oder Forschungseinrichtungen) genutzt werden, steigt nach der Prognose von heute 60 Prozent auf etwa 73 Prozent im Jahr 2020 an. Der Anteil der Beschäftigten des tertiären Sektors in Gewerbegebieten wächst nach der Schätzung in den nächsten elf Jahren sogar auf über 80 Prozent (gegenüber 71 Prozent im Jahr 2009). Damit wird sich auch der Charakter vieler Gewerbegebiete weiter ändern.

Bewertung des vorhandenen Gewerbeflächenpotenzials hinsichtlich Eignung und Aktivierbarkeit

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.² 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, wie z.B. rechtliche Restriktionen, Kosten für den Erwerb und die Aufbereitung der Fläche oder das Fehlen eines Entwicklungs- bzw. Bauträgers. Die wesentlichen Aktivierungshemmnisse liegen allerdings 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

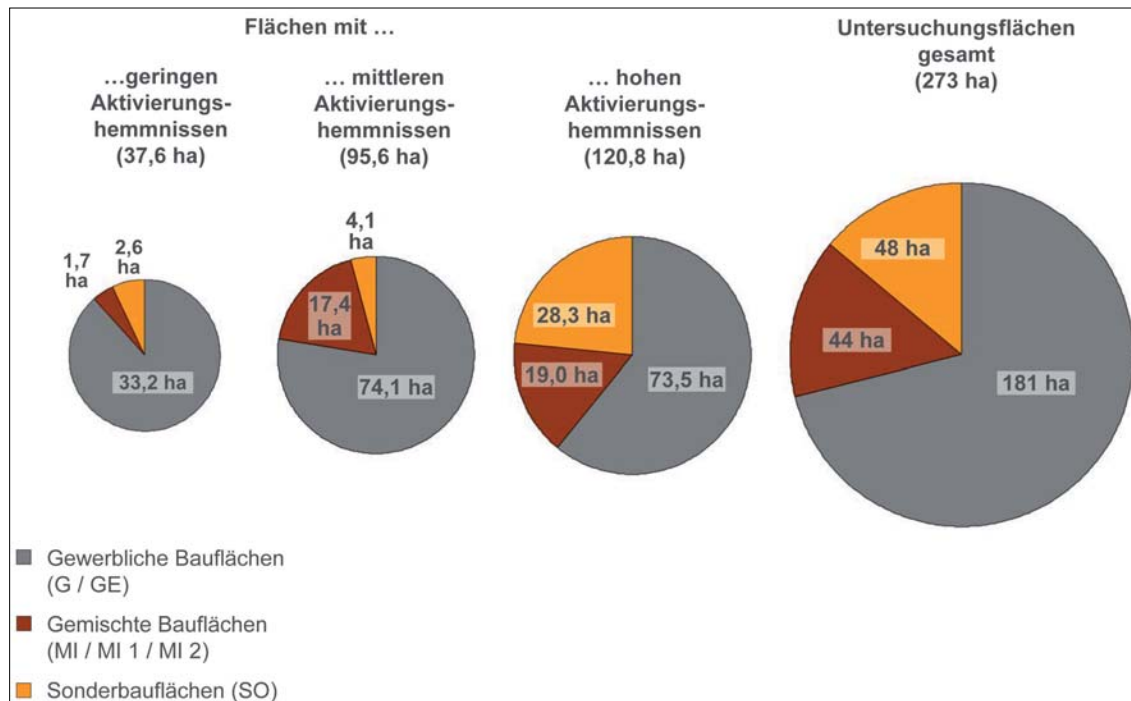
² Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam sind 488 ha gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, davon 234 ha genutzte Flächen und 254 ha Potenzialflächen (entspricht 52 Prozent aller gewerblichen Bauflächen). Hinzu kommen gemischte Bauflächen mit einer Größe von ca. 624 ha, 226 ha Sonderbauflächen (davon mit der Zweckbestimmung Medien, Hochschule und Forschung, Hotel und Verwaltung 193 ha) sowie 101 ha genutzte Sondergebietsflächen mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung Hochschule/Forschung und Verwaltung (Landeshauptstadt Potsdam 2008a, S. 82 ff).

oder für andere „höherwertige“ Nutzungen orientieren. Solche Erwartungen wurden in der Vergangenheit mehrfach durch politische Entscheidungen bestätigt.

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 gewerbliche Bauflächen) mit relativ geringem Aufwand für eine Gewerbenutzung aktivierbar. Bei weiteren 96 ha (74 ha gewerbliche Bauflächen) wurden mittlere Aktivierungshemmnisse festgestellt, fast die Hälfte der Flächen (121 ha) ist sowohl für einfache als auch für höherwertige Gewerbenutzungen schwer aktivierbar (vgl. Abbildung 1.1).

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, wie oben beschrieben bedingt durch die verbreitete Hoffnung der Eigentümer, eine „höherwertige“ Nutzung als Gewerbe durchsetzen zu können. Flächenaufbereitungskosten und fehlendes Planungsrecht spielen eine geringere Rolle, können im Einzelfall jedoch ebenfalls entscheidend sein.

Abbildung 1.1: Gewerbe-Potenzialflächen in Potsdam, nach Planungsziel (FNP bzw. B-Plan) und Aktivierbarkeit



Quelle: Gewerbeflächen-Potenzialerhebung, Spath+Nagel

Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

Einfache Gewerbegebiete/ Logistikstandorte

Einfache Gewerbegebiete bzw. Logistikstandorte werden insbesondere vom emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbe sowie den Wirtschaftsgruppen Baugewerbe und Logistik und Lagerhaltung nachgefragt. 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, jedoch gibt es keine Flächen mit geringen Aktivierungshemmnissen, so dass selbst kleinere Erweiterungs-, Verlagerungs- und Neuansiedlungsvorhaben nicht bedient werden können.**

Höherwertige Gewerbegebiete, Gewerbeparks

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 Gewerbestandorte in gemischten Bauflächen (16 ha, davon 9 ha mit mittleren und 5 ha mit hohen Aktivierungshemmnissen). **Bei diesem unzureichenden Flächenangebot sind Maßnahmen zur zeitnahen Aktivierung zusätzlicher Flächen in diesem Nachfragesektor sind daher dringend geboten (vgl. Handlungs- und Maßnahmenkonzept).**

Standorte für produzierendes Handwerk

Für Flächen des Standorttyps „produzierendes Handwerk“ ergibt sich aus der Prognose lediglich ein geringer Flächenneubedarf. Aber selbst der geringe Bedarf lässt sich kaum befriedigen. **Das Angebot an kleinteilig entwickelbaren Flächen für das produzierende Handwerk, die für Kunden gut erreichbar sind, keine störungsempfindliche Nachbarschaft haben und preislich 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, für die es fast keine Angebote gibt.

Wissenschafts- Technologie- und Medienstandorte

Für Unternehmen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung und Medien wird ein zusätzlicher Flächenbedarf von 15,0 ha prognostiziert, der sich je zur Hälfte auf höherwertige Gewerbegebiete und auf spezielle Wissenschafts- bzw. Medienstandorte richtet. Für die Bereich Biotechnologie und Life Sciences sowie Medien wurde die Bedeutung räumlicher Nähe als Standortfaktor im Rahmen der Untersuchung zu den Entwicklungskonzepten empirisch belegt. 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.** Speziell für Gründer und spin-offs sind bezahlbare Flächen und Räume Mangelware. 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 oder nur zu spezifischen Bedingungen in Technologie- und Gründerzentren zur Verfügung stehen.

Zusammenschau von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen gewerbeflächenbezogenen Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken, die im Analyseteil des STEK Gewerbe ermittelt wurden. Stärken und Schwächen beschreiben dabei die Ist-Situation, perspektivisch werden Chancen und Risiken benannt, die sich aus der Potsdamer Situation und den sich verändernden externen Rahmenbedingungen ergeben.

Übersicht 1.2: Stärken und Schwächen der Gewerbeflächenentwicklung in Potsdam

Stärken	Schwächen
<p><i>(Gewerbeimmobilien-)Standort allgemein</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gute wirtschaftsstrukturelle Ausgangslage • Hervorragendes Image Potsdams als Wissenschafts- und Dienstleistungs- und Wohnstandort • Gute Förderkulisse (Regionaler Wachstumskern, Ziel 2-Region) • Umfangreiches Gewerbeflächenpotenzial in Bestandsflächen • Urbane und integrierte Gewerbestandorte für hochwertige gewerbliche Nutzungen, teilweise mit herausragenden weichen Standortfaktoren (historische Bausubstanz, Wasserlagen) • Ansätze einer Profilierung von Gewerbestandorten <p><i>Wissenschaft, Technologie, forschungsnahе Betriebe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Starke Forschungs- und (teilweise) starke Unternehmensbasis in den Branchenkompetenzfeldern • Etablierte Standorte mit klarem Kompetenzprofil (Medienstadt, Wissenschaftspark Golm, Telegrafenberg) und Führungsvorteilen • Differenziertes Angebot von Technologie- und Gründerzentren <p><i>Verarbeitendes Gewerbe, Handwerk</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Handwerk als wichtiger Bestandteil der lokalen Ökonomie • Einzelne Unternehmen des emissionsarmen verarbeitenden Gewerbes mit „Wegweiser-Charakter“ (Katjes, Erhard Automotive) und mögliche technologieorientierte Ansiedlungen (Glucometrix) 	<p><i>(Gewerbeimmobilien-)Standort allgemein</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hohes Bodenpreisniveau als Aktivierungshemmnis insbesondere für preissensible Nutzergruppen (z.B. Handwerk, Teile des verarbeitenden Gewerbes, Gründer) • Kaum Gewerbeflächen in direktem städtischen Besitz (keine aktive Liegenschaftspolitik der Stadt möglich) • Gewerbeflächenpotenziale vor allem im privaten Bestand: vielfältige weitere Aktivierungshemmnisse (neben hohem Bodepreisniveau) • Teilsegmente eines „modernen“ Gewerbeflächenangebots nicht vorhanden bzw. nicht entwickelbar (z.B. Logistikpark) (aber: im Umland in ausreichendem Maße vorhanden) • Teilweise problematische innerstädtische Verkehrssituation (Nadelöhre Havelbrücken) • Schlechte überregionale Bahnanbindung <p><i>Wissenschaft, Technologie, forschungsnahе Betriebe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Akute bzw. mittelfristige Engpässe bei wissenschaftsnahen Gewerbestandorten (Grundstücke und Mietangebote) für wissenschaftliche Einrichtungen, Gründer, und Ansiedlungen (z.B. Telegrafenberg, Medienstadt Babelsberg, Wissenschaftspark Golm) <p><i>Verarbeitendes Gewerbe, Handwerk</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend hohe Aktivierungshemmnisse bei Flächen für „einfaches“ Gewerbe und produzierendes Handwerk • Aufwertungsbedarf wichtiger Gewerbestandorte (z.B. Infrastruktur) (insbesondere Industriegebiet Potsdam Süd) • Fehlende Flächen- und Immobilienangebote (z.B. preiswerte Hallenflächen) • Umwidmung bestehender Gewerbeflächen <p><i>Gewerbeflächenpolitik³</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Konzentration auf Ansiedlung; „gefühlte“ Vernachlässigung der ansässigen Betriebe • Defizite Information über Flächenangebot • Mangelnde Unterstützung von Projektentwicklungen (unklare Kommunikation planerischer Möglichkeiten ...)

³ Einschätzungen aus Expertengesprächen

Übersicht 1.3: Chancen und Risiken der Gewerbeflächenentwicklung in Potsdam

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

Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik – Szenarien

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 ohne aktive kommunale Flächenpolitik, teilweise Nichtdeckung der Nachfrage bzw. des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs: **Szenario 1 „Status Quo“**;
- Deckung der prognostizierten Gewerbeflächennachfrage durch aktive kommunale Flächenpolitik mit verfügbaren bzw. möglichst einfach aktivierbaren Flächen: **Szenario 2 „Aktiv, Stärkung des derzeitigen Standortprofils“**;
- Deckung der prognostizierten Gewerbeflächennachfrage durch aktive Flächenpolitik mit verfügbaren bzw. möglichst einfach aktivierbaren Flächen sowie zusätzliche Schwerpunktsetzung in bestimmten Wirtschaftsbereichen bzw. bei bestimmten Standorttypen über den jeweils prognostizierten Bedarf hinaus: **Szenario 3 „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt bei einfachen Gewerbegebieten / Logistikstandorten“**, **Szenario 4 „Aktiv, mit zusätzlichem Schwerpunkt bei Wissenschafts- und Technologiestandorten“**.

Ein „Weiter so“ bei der Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen (Szenario 1 „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 2 „Aktiv, Stärkung des derzeitigen Standortprofils“ deutlich höher. Die Risiken sind vergleichsweise gering, da genau der prognostizierte Bedarf bedient werden würde.

Das größte Flächenpotenzial wird im Szenario 3 „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 Schwerpunktfächen nicht garantiert ist. Etwas ungünstiger ist das Verhältnis zwischen Chancen und Risiken beim Szenario 4 „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 der genannten Aspekte und unter Berücksichtigung auch nichtmonetärer Kriterien (z.B. Standortimage) wird Szenario 2 „Aktiv, Stärkung des derzeitigen Standortprofils“ zur Umsetzung empfohlen. Das vorgeschlagene Handlungs- und Maßnahmenkonzept bezieht sich auf dieses Szenario.

Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Gewerbeflächenpolitik

Prioritäre Handlungsfelder und übergreifende Einzelmaßnahmen

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

1. **Aktive Liegenschaftspolitik der Landeshauptstadt Potsdam:** Zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Potsdam sollten strategisch wichtige Grundstücke gekauft, erschlossen, entwickelt und vermarktet werden. Zur Unterstützung und ggf. Durchführung einer aktiven Liegenschaftspolitik ist auch die Einbeziehung städtischer Gesellschaften zu prüfen. Dazu sind auch die Möglichkeiten ihrer organisatorischen Weiterentwicklung zu untersuchen.
2. **Sicherung gewerblicher Bauflächen und Unterstützung der Entwicklung von spezifischen Flächenpotenzialen:** Diese ist 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. **Neuordnung, Profilierung und Aufwertung von räumlichen Schwerpunktbereichen:** Dies umfasst die Erarbeitung gebietsspezifischer 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. **Unterstützung von Projektentwicklungen:** Angesichts der großen Bedeutung von Mietlösungen sowohl im Produzierenden Gewerbe als auch bei Dienstleistungsunternehmen kommt 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 Gewerbehofs Babelsberg als ein wichtiges Pilotprojekt angesehen. Schließlich ist die Unterstützung zielgruppenbezogener, privater Projektentwicklungen von Bedeutung.
5. **Verbesserung der flächenbezogenen Information und Kommunikation.** Hier ist zunächst das bestehende „Gewerbestättenkataster“ als verwaltungsinternes Informationssystem zu qualifizieren sowie das Gewerbeflächenangebot im städtischen Internetauftritt auszubauen. Als weitere Einzelmaßnahme sollten die Beratungsangebote städtischer Stellen gegenüber Flächeneigentümern, Investoren und potenziellen Nutzern in Standortfragen ausgebaut werden.
6. **Projektbezogene Verwaltungskooperation:** Konkrete Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der projektbezogenen Verwaltungskooperation sind die bessere Abstimmung der planungsrechtlichen Grundlagen im Zusammenwirken der betroffenen städtischen Fachbereiche sowie die Einrichtung einer „Arbeitsgruppe investive Vorhaben“.

Einzelflächenbezogene Maßnahmen

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 Standorttypen „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.

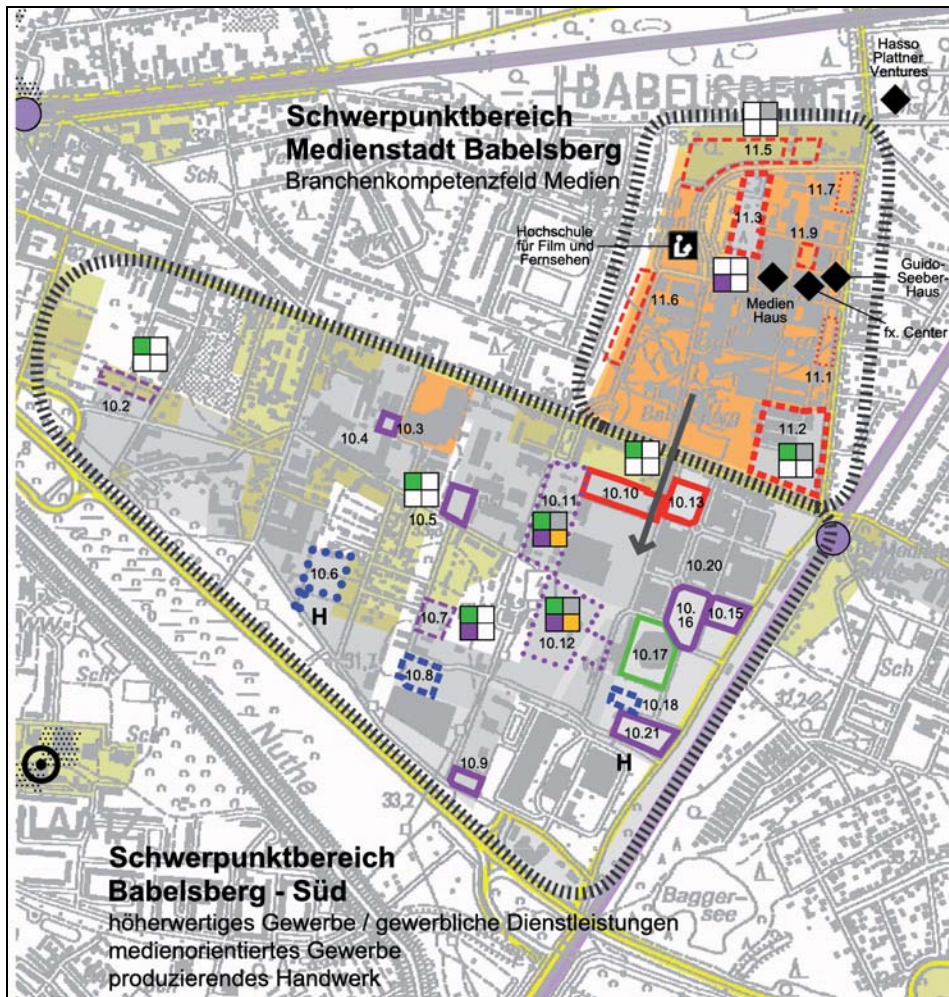
Die Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzepts zur Nutzung der Potenzialflächen und zur Priorität ihrer Inanspruchnahme beschreiben ein mögliches Gleichgewicht von Flächenbedarf und Flächenangebot. Der Ausfall einzelner Flächen für die im Konzept angenommene Nachfragekategorie bzw. Prioritätsstufe sollte daher - etwa durch die Prüfung neuer Flächen oder die Neubewertung der Prioritätszuweisungen - 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).

Die notwendigen Aktivierungsmaßnahmen sind abhängig von den jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen. Das Konzept unterscheidet dabei zwischen:

- Maßnahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik (z.B. Flächenvorhaltung, Bodenordnung, Zwischenerwerb),
- Entwicklung bzw. Änderung von Planungskonzepten (z.B. Bebauungs- und Nutzungskonzepte, Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen), wo in Abstimmung mit den Eigentümern möglich,
- Maßnahmen zur Aufbereitung der Fläche (z.B. Erschließung, Abrisse, Altlastenberäumung) im Wesentlichen auf städtischen Arealen sowie
- besonderen flächenspezifischen Maßnahmen zur Unterstützung der Vermarktung (z.B. direkte Ansprache von Eigentümern, Erarbeitung gemeinsamer Vermarktungskonzepte).

Die flächenbezogenen Ergebnisse und Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe werden in einer Übersichtskarte (vgl. das Beispiel in Abbildung 1.2) zusammengefasst dargestellt.

Abbildung 1.2: Exemplarischer Auszug aus der Übersichtskarte zum STEK Gewerbe



Stadtentwicklungskonzept Gewerbe
Übersichtskarte - Legende

Gegenwärtige Flächenwidmung (FNP / B-Plan)

- gewerbliche Baufläche
- gemischte Baufläche
- Sonderbaufläche mit gewerblicher Bedeutung
- zentraler Versorgungsbereich

Übergeordnetes Erschließungsnetz

- übergeordnetes Straßennetz Bestand / Planung
- 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

Prioritätsstufe

- | | | | |
|----|----|----|---|
| 1. | 2. | 3. | Aktivierungsaufwand
gering mittel hoch |
| | | | |
| | | | |

H Prüfflächen produzierendes Handwerk

4.3 Flächen-Nr. ohne Abgrenzung = keine Priorität vor 2020

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 (z.B. auch Maßnahmen zur Aktivierung / Unterstützung der Eigentümer...)

Aufwand und Erträge

Für die **Beseitigung von Aktivierungshemmnissen** fallen sowohl bei (zumeist privaten) Flächeneigentümern als auch bei der öffentlichen Hand (Stadt und städtische Unternehmen) Kosten an (z.B. Kosten der Flächenaufbereitung, Planungskosten). 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. Hinzu kommen laufende „Betriebskosten“ im Zusammenhang mit den neu genutzten Gewerbeflächen, die vollständig bei der öffentlichen Hand entstehen. Dem stehen jedoch zusätzliche fiskalische Erträge (Grundsteuer B, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer) gegenüber.

Für eine **aktive Liegenschaftspolitik** wären zusätzliche Mittel für den Flächenerwerb und die Flächenvermarktung einzusetzen – ergänzend zu den oben genannten Ausgaben zur Beseitigung von Aktivierungshemmnissen (z.B. zur Flächenentwicklung). In welchem Zeitraum sich die entsprechenden Investitionen amortisieren würden, hängt von vielen Faktoren ab, wie etwa der Organisationsform, der zu erzielenden „Entwicklungsrendite“, den zukünftigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und anderem mehr. Es wird empfohlen, entsprechende Organisations- und Wirtschaftlichkeitsüberlegungen anzustellen und gegebenenfalls durch flankierende Gutachten eine belastbare Diskussions- und Entscheidungsgrundlage zu erarbeiten.

Ausblick: Gewerbeflächenmonitoring und Evaluation des STEK Gewerbe

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 Gewerbeflächennachfrage wird vorgeschlagen, die übergreifenden sowie die flächenbezogenen 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.