

STEK Gewerbe Potsdam 2030

Stadtentwicklungskonzept Gewerbe der Landeshauptstadt
Potsdam 2030

Auszug

Im Auftrag: Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister
Wirtschaftsförderung
Friedrich-Ebert-Str. 79-81
14469 Potsdam



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Bearbeitet von: Sandra Wagner-Endres (Difu)
Dr. Stefan Schneider (Difu)
Ulrike Wolf (Difu)
Christian Spath (Spath+Nagel)
Michael Fenderl (Aengevelt Research)

Berlin, 17.12.2020

STEK Gewerbe Potsdam 2030 im Überblick

Stabile und vorsorgerechte Gewerbeflächenentwicklung ist eine zentrale Voraussetzung für zukunftsfähige Wirtschaftsstandorte. Mit dem Stadtentwicklungskonzept Gewerbe 2030 der Landeshauptstadt Potsdam definiert die Stadt ihre strategischen Leitlinien der Wirtschaftsflächenentwicklung. Diese knüpfen an die Zielstellungen des städtischen Leitbilds der Stadtentwicklung Potsdam an. Das STEK Gewerbe 2030 ist ein umsetzungsorientiertes, gesamtstädtisches, sektorales Konzept. Das ausformulierte Maßnahmenkonzept bildet die programmatische Grundlage, Flächen für die Wirtschaft zu sichern, zu entwickeln und zu qualifizieren. Damit werden die konzeptionellen Voraussetzungen geschaffen, um Ansiedlungen zu fördern und Beschäftigungseffekte zu generieren.

Evaluation

Im Vorfeld der Fortschreibung des STEK Gewerbe wurden die bisherigen Programme der Gewerbeflächenentwicklung (STEK, Gewerbeflächensicherungskonzept und Maßnahmenplan) hinsichtlich ihrer Wirksamkeit überprüft und bewertet.

Die Evaluierung des STEK Gewerbe 2010 der Landeshauptstadt Potsdam zeigt, dass ein konzeptionell untersetzter, strategiegeleiteter Ansatz umsetzbar ist und zu konkreten Ergebnissen führt. Auch wenn die Beschäftigtenentwicklung im betrachteten Zeitraum etwas geringer als in der Prognose ausgefallen ist, sind die positiven Effekte der Sicherung und Verfügbarmachung von geeigneten Gewerbeflächen deutlich erkennbar. Insgesamt hat sich die realisierte Flächennachfrage im erwarteten Umfang entwickelt. Die Nachfrageprojektion im STEK Gewerbe 2010 hat sich somit als ein zutreffender Ansatz gezeigt. Der ermittelte Bedarf an Gewerbeflächen im Umfang von insgesamt 67,4 ha im Zeitraum 2009 bis 2020 bzw. 5,6 ha pro Jahr entspricht auch in etwa der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme von 63,6 ha bis 2018. Hinsichtlich der Beschäftigtenentwicklung rechnete das STEK Gewerbe 2010 im Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2020 mit insgesamt knapp 13.700 zusätzlichen Beschäftigten. Tatsächlich wurden in Potsdam von 2008 bis 2016 insgesamt 7.946 zusätzliche sozialversicherungspflichtig Beschäftigte eingestellt (Beschäftigte am Arbeitsort)¹ bzw. im Durchschnitt 993 pro Jahr. Die positive Entwicklung bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Potsdam wohnen und arbeiten, verläuft dabei schneller als der Zuwachs der Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz in der Landeshauptstadt, so dass der Anteil der Einwohner*innen die gleichzeitig auch in Potsdam arbeiten steigt.

Der Erfolg der durch das STEK Gewerbe initiierten Instrumente zeigt sich am besten beim Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK). Die prioritär für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen P20²-Flächen konnten – bis auf wenige Ausnahmen – wie geplant gesichert werden und bereits einen großen Teil der Nachfrage im Betrachtungszeitraum abdecken. Bis Anfang 2019 wurde mehr als die Hälfte davon in Anspruch genommen (ca. 44 von 79 ha). Nur 4 % der P20-Flächen wurden zu diesem Zeitpunkt anders als durch eine gewerbliche Entwicklung genutzt (3,2 ha). STEK Gewerbe, GSK und Maßnahmenplan haben aber zusätzlich auch zu einer stärkeren Wahrnehmung der Bedeutung einer strategisch ausgerichteten Gewerbeflächenpolitik beigetragen und damit indirekt zur Folge gehabt, dass auch viele Flächen außerhalb der P20-Kulisse für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen wurden (ca. 20 ha).

Der Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Flächenpotenzialen beschreibt verschiedene konkrete Vorhaben der Potsdamer Gewerbeflächenpolitik mit kurzfristigen bis langfristi-

1 Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen - 1. Fortschreibung, 2017, S. 9

2 Bei den P20-Flächen handelt es sich um im Rahmen des Gewerbeflächensicherungskonzepts mit besonderer Priorität behandelte Potenzialflächen (vgl. Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK)).

gen Zielhorizonten. Die Evaluation verdeutlicht, dass einige Vorhaben schon umgesetzt wurden (z. B. Handwerker- und Gewerbehof Babelsberg oder Neubau des GO:IN 2, eines weiteren Büro- und Laborgebäudes im Wissenschaftspark Golm). Viele Vorhaben sind aber noch im Entwicklungsprozess, wie beispielsweise der Aufbau eines städtischen Gewerbeflächenportfolios. Ankäufe von ersten Schlüsselgrundstücken durch die Stadt sind dafür richtungsweisend.

Die wachsende Bedeutung Potsdams als Wohn- und Arbeitsort in den letzten 10 Jahren und die damit verbundenen Flächenansprüche machen es erforderlich, beide Entwicklungen noch stärker als bisher zusammenzudenken. Hinzu kommt, dass die Inanspruchnahme von Flächen auch eine ökologische und soziale Komponente aufweist, die nur durch einen transdisziplinären Stadtentwicklungsansatz angemessen berücksichtigt werden kann. Vor diesem Hintergrund kommt die Evaluation zu dem Schluss, dass das STEK Gewerbe Potsdam 2030 als Baustein für ein integriertes Konzept an den übergreifenden gesamtstädtischen Zielen ausgerichtet und auf diese Weise anschlussfähig für weitere konzeptionelle Bausteine gemacht werden muss.

Wirtschaftsstrukturelle Ausgangslage

Ende 2018 arbeiteten knapp 86.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Potsdam, das sind gut 17 % mehr als 2008. Im Vergleich zur vorherigen Dekade, in der die Beschäftigung um knapp 9 % anstieg, verdeutlichen bereits diese Zahlen die zunehmende Wachstumsdynamik, der die Landeshauptstadt politisch begegnen muss. Obgleich Potsdam mit einem Anteil von 90 % der Beschäftigten ein ausgewiesener Dienstleistungsstandort ist, hat sich der Abwärtstrends im Produzierenden Gewerbe in den letzten 10 Jahren umgekehrt. Seit 2008 sind die Beschäftigtenzahlen in diesem Sektor um 21 % gestiegen.

Die stärksten Branchen mit Zukunftspotenzial sind die fünf Cluster Gesundheitswirtschaft/Life Science, Medien, Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT), Kreativwirtschaft, sowie Klimaforschung, Geoinformations- und Nachhaltigkeitswissenschaften. Das zeigt sich in den Beschäftigtenzahlen: Fast jeder Fünfte sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ist im Gesundheits- und Sozialwesen tätig. Gleichzeitig zählt der Wirtschaftszweig zu den zweitstärksten Wachstumsbranchen. In den Clustern Medien, IKT und Kreativwirtschaft sind die meisten Beschäftigten im Bereich Information und Kommunikation tätig, hinzu kommen weitere u.a. aus dem Wirtschaftszweig Immobilien, freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen. Dieser Wirtschaftszweig verzeichnet ebenfalls hohe Beschäftigtenzuwächse und zählt aktuell zu den drittstärksten in Potsdam. Rund die Hälfte der Arbeitnehmer*innen aus diesem Wirtschaftszweig arbeiten im Bereich Forschung und Entwicklung und können dem Cluster Klimaforschung/Geoinformations- und Nachhaltigkeitswissenschaften zugeordnet werden.

Die Bedeutung der Potsdamer Zukunftsbranchen für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt liegt auch in der regional guten Vernetzung mit Berlin und Brandenburg.

Entwicklungstrends und Herausforderungen

Die ökonomischen, technologischen und gesellschaftlichen Veränderungen beeinflussen die Standortanforderungen an Flächen durch die Wirtschaft und damit auch die Entwicklung von Gewerbeflächen. Im Rahmen des STEK Gewerbe 2030 werden die verschiedenen Trends der Stadtentwicklung analysiert und hinsichtlich ihrer räumlichen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Potsdam eingeschätzt. Darüber hinaus erfolgt eine Betrachtung der strukturellen Ausprägungen der Entwicklungen für die fünf Zukunftscluster.

Als Synthese werden folgende Erkenntnisse für die Wirtschaftsflächenentwicklung in Potsdam abgeleitet:

- Querschnittsthemen, wie Digitalisierung und Cross-Innovation (branchen-/clusterübergreifende Kooperationen) rücken in den Vordergrund ökonomischer Entwicklungen. Die Bedeutung von Möglichkeitsräumen für den Wissenstransfer zwischen unterschiedlichen Branchen und den Zukunftsklustern in Potsdam gewinnt damit zunehmend an Bedeutung.
- Eine stärkere Betonung der Zusammenarbeit mit Blick auf Querschnittsthemen erfordert die bewusste Pflege, Förderung und Vernetzung heterogener Unternehmensgrößen und -typen. Unternehmen und Spin-offs von Universitäten profitieren von der räumlichen Nähe an einem Standort, haben aber sehr unterschiedliche Voraussetzungen und Möglichkeiten in der Flächennachfrage.
- Damit werden eine differenzierte Flächenplanung und konsistente Abgrenzung von Branchen und Sektoren tendenziell schwieriger. Neue diversifizierte Standorttypen werden benötigt, die stärker themen- und anwendungsbezogen ausgerichtet sind. Die Ausdifferenzierung der Flächennachfrage muss sich in der Flächenkulisse und Flächentypisierung widerspiegeln.
- Klein- und Kleinstunternehmen sind wichtiger Teil der lokalen Ökonomie und benötigen durch ein ausreichendes Flächenangebot eine Entwicklungsperspektive am Standort Potsdam.
- In der Stärkung des produktiven Sektors liegt Entwicklungspotential für Potsdam, das anschlussfähig an die bestehenden Branchen und Cluster ist.
- Unternehmen der City-Logistik, Ver- und Entsorgung und des Stadtteilgewerbes bilden die Basis einer funktionierenden und wachsenden Wirtschaft am Standort. Für Unternehmen dieser Art werden Flächen im Stadtgebiet benötigt.
- Die größte Herausforderung liegt in der Sicherung und Aktivierung von Gewerbeflächen in integrierten, gemischtgenutzten Lagen.
- Auf innenstadtnahen Flächen und in Bestandsgebieten können durch die Steigerung der Flächeneffizienz weitere Entwicklungspotentiale gehoben werden.

Bestandsaufnahme und Ergebnisse der Gewerbeflächenanalyse

Gewerbeflächenangebot/-potenzial

Die im Rahmen des STEK Gewerbe durchgeführte Gewerbeflächenerhebung erfasst mit Stand Jahresende 2017 Potentialflächen im Umfang von insgesamt 133,6 ha. Davon waren im März 2020 bereits 27,9 ha genutzt, an einen Endnutzer verkauft oder fest vergeben. Von den verbleibenden 105,7 ha werden 12,3 ha als nur für integrierte Büro-/Dienstleistungsnutzer ohne Affinität zu den Potsdamer Profildbereichen geeignet eingeschätzt.

Das Gewerbeflächenangebot für die im STEK Gewerbe 2030 betrachteten gewerblichen bzw. Profildnutzer der Landeshauptstadt Potsdam beträgt somit **rund 93 ha grundsätzlich noch verfügbare Potentialflächen**.

Die Potentialflächen liegen fast exakt zu gleichen Teilen in den Stadtgebieten nördlich und südlich der Havel. Räumliche Schwerpunkte in größerem Umfang liegen einerseits in den Bereichen Friedrichspark/ Satzkorn (25 ha) und Golm (9 ha) und andererseits an der Michendorfer Chaussee (Telekom, „SAGO“, 26 ha) und im Industriegebiet Potsdam Süd (7 ha).

Die ermittelten Potenzialflächen werden entsprechend ihrer Eignung für gewerbliche Nutzungen differenziert nach den Standorttypen „Einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“, „Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ und „Profildstandorte Wissenschaft, Technologie, Medien, IT“ bewertet. 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 gewerbliche Nutzer zu akzeptablen Bedingungen auf dem Markt zur Verfügung steht. Verschiedene Aktivierungshemmnisse, wie abweichende Nutzungs- und Preisvorstellungen der Eigentümer, rechtliche Restriktionen, Kosten für den Erwerb und die Aufbereitung

der Fläche oder das Fehlen eines Entwicklungsträgers können zur Folge haben, dass Potentialflächen kurz- oder auch längerfristig nicht genutzt werden können. Für die Standorte mit einer Eignung für „Einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ sind entsprechend 10 % der ermittelten Potentialflächen kurzfristig verfügbar. Anders stellt sich die Situation bei den Flächen für „Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ dar: Hiervon weisen nur 1 % der Flächen geringe Aktivierungshemmnisse auf, die übrigen Flächen sind kurz- bis mittelfristig eher schwer aktivierbar. Bei den „Profilstandorten Wissenschaft, Technologie, Medien, IT“ sind hingegen der überwiegende Teil (82 %) kurzfristig verfügbar.

Nachfrageprojektion

Der methodische Ansatz der Nachfrageprojektion im STEK Gewerbe 2030 ist das Prognosemodell TBS-GIFPRO (Trendbasierte Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose). Die Methodik wurde bereits im Vorgängerkonzept verwendet und – wie die Evaluation zeigt – damit die tatsächliche Nachfrage gut vorweggenommen.

Die Ausgangsbasis für die Prognose des zu erwartenden Gewerbeflächenbedarfs bildet die für den Betrachtungszeitraum fortgeschriebene Beschäftigtenentwicklung. Mit 6.160 zusätzlichen Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten bis zum Jahr 2030 bleibt die erwartete Beschäftigtenzunahme in etwa auf dem Niveau, wie es für den vergangenen Betrachtungszeitraum ermittelt wurde. Ein nennenswerter Rückgang der Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen scheint vor dem Hintergrund der Attraktivität Potsdams als Arbeitsort unwahrscheinlich.

Abgeleitet aus der Zahl der zusätzlichen Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Flächenbedarf von 73,4 ha.

Die Prognose berücksichtigt auch die Freigabe von Flächen durch den Rückgang von Beschäftigten in einzelnen Wirtschaftsgruppen aufgrund von Betriebsaufgaben und der Reduzierung von Belegschaften. Einbezogen werden auch Verlagerungen, bei denen zwar Flächenbedarf entsteht, aber gleichzeitig die bisher genutzten Flächen nicht mehr in gleicher Weise benötigt werden. Im Prognosemodell wird deshalb davon ausgegangen, dass dies im Betrachtungszeitraum insgesamt 2.979 Beschäftigte betrifft. Dies entspricht freiwerdenden Flächen im Umfang von 34,9 ha. Allerdings können nicht alle diese Flächen unmittelbar für andere gewerbliche Zwecke verwendet werden. Das Modell berücksichtigt deshalb Wiederverwertungsquoten. Der **effektive Flächenneubedarf** reduziert sich dadurch um 22,4 ha auf insgesamt **51 ha**.

Tab. 1: Flächenbedarf und Flächenwiederverwertung bis 2030 nach Standorttypen in Potsdam

	Zusätzlicher Flächenbedarf	Wiedernutzbare Flächen	Effektiver Flächenneubedarf
	Angaben in ha		
Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	11,9	7,3	4,6
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	42,6	10,5	32,1
Wissenschafts-, Technologie-, Medienstandort	8,5	2,1	6,4
Integrierte Standorte, Bürostandorte	10,4	2,5	7,9
Gesamt	73,4	22,4	51,0

Quelle: Eigene Annahmen und Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

Gegenüberstellung Potenzial und Bedarf

Der Gesamtumfang der ermittelten Potenzialflächen von 93 ha würde nur theoretisch die prognostizierte effektive Nachfrage von 51 ha decken. Unter Berücksichtigung der Aktivierungshemmnisse sind allerdings mit Stand 03/2020 nur noch rund 21 % (20 ha) kurzfristig verfügbar. Rein quantitativ würde

der Umfang von Flächen mit geringen Aktivierungshemmnissen daher nicht ausreichen, um den effektiven Neubedarf bis 2030 (51 ha) zu decken.

Werden die am ehesten auf den Potenzialflächen denkbaren Standortentwicklungen betrachtet, gehen die voraussichtliche Nachfrage und das vorhandene Angebot zum Teil sogar noch deutlicher auseinander. Bei den einfachen Gewerbegebieten/Logistikstandorten stehen dem effektiven Neubedarf im Umfang von 4,6 ha kurzfristig 4,1 ha (Stand 03/2020) gegenüber. Prinzipiell sind sogar knapp zehnmal so umfangreiche Potenzialflächen vorhanden (41,1 ha, Stand 03/2020). Die Nachfrage dürfte in diesem Bereich also bei einer entsprechenden Begleitung durch die Wirtschaftsförderung zu decken sein.

Bei höherwertigen Gewerbegebieten könnte sich dagegen zeitnah ein Engpass zeigen. Das betrifft insbesondere die Standorte SAGO und Friedrichspark. Es müssten nahezu alle theoretisch geeigneten Flächen entsprechend genutzt werden, um die zu erwartende Nachfrage von 32,1 ha zu bedienen. Kurzfristig verfügbar sind nur 0,4 ha (Stand 03/2020) mit geringen Aktivierungshemmnissen. Damit die Angebotslücke geschlossen werden kann, sind Maßnahmen zum Abbau der Hürden für eine entsprechende gewerbliche Nutzung in den betreffenden Gebieten von besonderer Bedeutung und werden in den Handlungsempfehlungen konzeptionell aufgegriffen.

Beim Typ Profilstandort Wissenschaft, Technologie, Medien, IT zeigt sich die Lage bei der quantitativen Betrachtung entspannt. Das bisherige Engagement der Wirtschaftsförderung beispielsweise in Golm, sollte jedoch konsequent weitergeführt werden. Auch bei den integrierten Bürostandorten/Dienstleistungsstandorten dürfte die Nachfrage im dargestellten Rahmen (7,9 ha) zumindest mittelfristig zu decken sein (12,3 ha, Stand 03/2020).

Zusätzlich zum prognostizierten Gewerbeflächenbedarf bis 2030 wird für nicht vorhersehbare Entwicklungen, wie den „Ausfall“ von Flächen durch Umnutzung, zusätzliche Bedarfe durch „Einzelfälle“ von Ansiedlungen oder Sondervorhaben, z. B. durch kommunale Initiative sowie für weitere Entwicklungen nach dem aktuellen Betrachtungszeitraum 2030 eine **Flexibilitäts- und Zukunftsreserve** und damit ein zusätzlicher Flächenneubedarf im Umfang von **rund 18 ha** veranschlagt.

Tab.2: Verfügbare Gewerbeflächen bis 2030: TSB-GIFRPO Prognose sowie bestehendes Gewerbeflächenpotenzial

Standortempfehlung	Erhebungsdatum	Potenzialflächen nach Aktivierungshemmnissen			Σ Potenzialflächen	prognost. Flächen-Neubedarf effektiv
		gering	mittel	hoch		
Einfaches GE/GI-Gebiet Logistikstandort	12/2017	14,7	17,1	21,9	53,7	4,6
	03/2020	4,1	17,1	19,9	41,1	
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	12/2017	3,3	21,8	11,5	36,6	32,1
	03/2020	0,4	21,5	11,5	33,4	
Profilstandort Wissenschaft, Technologie, Medien, IT	12/2017	23,1	0,2	3,2	26,5	6,4
	03/2020	15,5	0,2	3,2	18,9	
Integrierter Büro-/ Dienstleistungsstandort*	12/2017	5,4	11,4	0,0	16,8	7,9
	03/2020	0,9	11,4	0,0	12,3	
Σ	12/2017	46,5	50,5	36,6	133,6	51
	03/2020	20,9	50,2	34,6	105,7	

*soweit in der Gewerbeflächenenerhebung erfasst/ Stand 12/2017 – umfasst alle Potenzialflächen /Stand 03/2020 – umfasst noch verfügbare Potenzialflächen (ohne realisiert/verkauft/Bauantrag gestellt/verfestigte Planung);

Quelle: Erhebungen Spath+Nagel, eigene Annahmen und Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

Strategische Handlungsleitlinien und Maßnahmen

Den strategischen Rahmen für die Handlungsleitlinien und Maßnahmenempfehlungen der Wirtschafts(flächen)entwicklung bilden vier Leitbildziele der Stadtentwicklung Potsdam.

Abb. 1: Leitbildziele der Landeshauptstadt und strategische Handlungsleitlinien des STEK Gewerbe 2030 Potsdam



Quelle: Eigene Darstellung.

Darauf beziehend und abgeleitet aus den Erkenntnissen der Evaluation, den Entwicklungstrends, sowie den Ergebnissen einer unter Beteiligung wirtschaftsrelevanter Stakeholder durchgeführten Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse enthält das STEK Gewerbe 2030 konkrete Maßnahmenempfehlungen für **sechs strategische Handlungsleitlinien** der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam.

Schwerpunkte der Maßnahmen betreffen die **aktive Flächensicherung, -bevorratung und -entwicklung**, die u.a. durch die Fortführung des Gewerbeflächensicherungskonzeptes und die Definition von P30-Flächen abgesichert werden soll. Ein weiterer Fokus liegt auf dem strategischen Flächenankauf durch die Stadt sowie der aktiven Entwicklung und Vermarktung städtischer Flächen. Auch rechtliche und planerische Instrumente, wie beispielsweise die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und die Ausübung des Vorkaufsrechts sollen bei der Neuentwicklung von Flächen zum Einsatz kommen, um Entwicklungen stärker steuern und gestalten zu können. Voraussetzung dafür sind Kenntnisse über Bedarfe und Potenziale, die zukünftig zentral für alle Geschäftsbereiche der Landeshauptstadt erfasst und koordiniert werden sollen.

Die strategische Standortentwicklung ist einerseits prioritär auf die Potsdamer Cluster bzw. Schwerpunktbranchen ausgerichtet und unterstützt im Sinne der **Bestandssicherung** ansässige Unternehmen bei der Suche nach (Erweiterungs-)Flächen. Aber auch für spezifische Nutzungen, wie City-Logistik, Handwerksunternehmen oder (urbane) Produktion werden Flächen bereitgestellt.

Für die Standortkategorie „**Einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort**“ wurden als größere noch nicht gebundene Einzelpotentiale Flächen im Bereich Friedrichspark/Satzkorn, nördlich der Schiffbau-Versuchsanstalt, in Fahrland an der Marquardter Straße, in Groß Glienicke (ehem. Schießplatz), im Industriegebiet Süd (ehem. Tanklager und mehrere kleinere Flächen), südlich der Umgehung Drewitz und an der Michendorfer Chaussee (Teilfläche SAGO) zugeordnet.

Auch wenn für diesen Standorttyp ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, wird es kurzfristig darauf ankommen, aktuelle Engpässe durch Unterstützung bei der Vermarktung und Abbau bestehender Aktivierungshemmnisse zu überwinden und Umnutzungstendenzen frühzeitig entgegenzuwirken. Um Betriebe und damit auch die entsprechenden Arbeitsplätze bei notwendig werdenden Erweiterungen oder Verlagerungen im Stadtgebiet halten zu können, eine fehlende Passgenauigkeit von Angebot und Nachfrage auszugleichen und unvorhersehbare Einzelprojekte zu ermöglichen, wird deshalb die Berücksichtigung einer „Flexibilitätsreserve“ in der Größenordnung von 6 ha empfohlen.

Für die Standortkategorie „**Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark**“ wurden als größere Schwerpunktpotenziale Flächen im Friedrichspark und an der Michendorfer Chaussee (SAGO, Teilfläche) sowie geplante Gewerbestandorte in Krampnitz sowie in Bornstedt (Am Raubfang) zugeordnet. Das Flächenangebot kann den erwarteten Flächenbedarf für diesen Standorttyp nicht vollständig abdecken. Die Flächenpotenziale insbesondere an den Standorten SAGO und Friedrichspark sind deshalb primär für diesen Standorttyp zu sichern und zu entwickeln. Um das Angebot bedarfsgerecht zu erweitern, sollten aktive Maßnahmen zur Überwindung von Aktivierungshemmnissen, sowie die Nutzung von Flächenreserven der Standorttypen „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“, des Standorttyps „Profil“ sowie von Flächen in Mischgebieten und Urbanen Gebieten geprüft werden.

Zusätzlich wird die Berücksichtigung einer „Flexibilitätsreserve“ im Umfang von 10 ha empfohlen, um eine fehlende Passgenauigkeit von Angebot und Nachfrage auszugleichen, nicht abschätzbare Einzelentwicklungen zu ermöglichen und auch bei einem Zusammentreffen günstiger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen ausreichende Flächen verfügbar zu haben.

Für die Standortkategorie „**Profilstandorte Wissenschaft, Technologie, Medien, IT**“ steht insgesamt ein großzügiges im Grundsatz auch relativ kurzfristig aktivierbares Angebot zur Verfügung. Für die verschiedenen Nutzungen wurden räumliche Schwerpunkte der Profilstandorte festgehalten. So sind Potenzialflächen für das Cluster Life Science vor allem im Bereich Golm/Golm-Nord verortet. Für Nutzungen mit dem Profil Medien/IT wurden in der Medienstadt sowie in unmittelbarer Nähe südlich der Großbeerenstraße zugeordnet. Entwicklungsschwerpunkte für ein ausgeprägtes IT-Profil liegen im Umfeld des Hasso-Plattner-Instituts sowie des SAP-Standorts am Jungferensee. Für Nutzungen mit dem Profil Klimaforschung, Geoinformations- und Nachhaltigkeitswissenschaften können – abgesehen von den nur noch geringen Verdichtungspotentialen am Standort Telegrafenberg – geeignete Potenzialflächen auf dem Brauhausberg hinter dem ehemaligen Landtagsgebäude und auf dem ehemaligen Telekom-Standort Michendorfer Chaussee verfügbar gemacht werden.

Der größte Teil dieser Flächen ist bereits planungsrechtlich gesichert oder es sind Bebauungspläne im Verfahren, in denen ein Vorrang für Nutzungen, die der angestrebten Profilierung entsprechen, festgelegt werden soll, während andere gewerbliche Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Als weiterer Standorttyp wurden „**Integrierte Büro-/Dienstleistungsstandorte**“ bei der Flächenanalyse berücksichtigt. Dabei handelt es sich um im Flächennutzungsplan oder in Bebauungsplänen ausgewiesene gewerbliche Bauflächen und um einige gemischte oder Sonderbauflächen, in denen ein gewerblicher Anteil gesichert werden soll, die jedoch nach ihrer Lage, ihrem städtischen Umfeld oder aufgrund von planerischen Vorentscheidungen vorrangig für bürotypische Dienstleistungen vorzusehen sind. Bei weitem größte Einzelfläche dieses Typs ist der autobahnahe Teil der im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche östlich der Ricarda-Huch-Straße im Kirchsteigfeld, wo eine Büroentwicklung beabsichtigt ist.

Das STEK Gewerbe 2030 beinhaltet eine eigenständige **Büromarktanalyse**, die eine Abschätzung des künftigen Büroflächenbedarfs vornimmt. Dabei werden drei Szenarien betrachtet (Stagnation, Status Quo, Wachstum). Im Ergebnis werden für den Büromarkt Potsdam bis zum Jahr 2030 ein Büroflächenbaubedarf zwischen rd. 294.000 m² (Stagnationsszenario) und rd. 470.000 m² Büromietfläche (Wachstumsszenario) prognostiziert.

Die im Rahmen der Bestandsanalyse mit der Einstufung als integrierter Büro-/ Dienstleistungsstandort zugeordneten Flächen kommen grundsätzlich zur Abdeckung des in der Büromarktstudie zum STEK Gewerbe ermittelten Büroflächenbedarfs, auch aus den Profildbereichen, in Frage. Sie reichen dafür jedoch allein nicht aus. Weitere Bürostandorte sind in integrierten Innenstadtlagen und durch Verdichtung anzunehmen.

Fazit

Die Umsetzung der im STEK Gewerbe 2030 dargestellten Maßnahmen ist eine gesamtstädtische Aufgabe und eine Investition in die Zukunft der Landeshauptstadt. Der Erfolg der Wirtschaftsflächenentwicklung in den kommenden 10 Jahren wird sich auch daran entscheiden, inwieweit es gelingt, die strategischen Entwicklungsziele durch das gemeinsame Engagement von Stadt, Wirtschaft, Kammern und Verbänden umzusetzen. Mit dem STEK Gewerbe 2030 wurden die Grundlagen erarbeitet und ein Kompass geschaffen, mit dem weitere rechtliche und planerische Voraussetzungen geschaffen werden können. Die Unterstützung der politischen Entscheidungsträger ist dafür unerlässlich, um Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen zu realisieren.