

# STEK Gewerbe Potsdam 2030

Stadtentwicklungskonzept Gewerbe der Landeshauptstadt  
Potsdam 2030

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

## Inhalt

STEK Gewerbe Potsdam 2030 im Überblick	5
I. Stadtentwicklungskonzepte für Wirtschaftsflächen – Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam	14
1. Einführung – Konzepte für Wirtschaftsflächen	14
2. Anlass der Fortschreibung und Zielsetzung	14
3. Bausteine und methodisches Vorgehen	15
II. Die Strategie der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung in Potsdam im Rückblick	17
1. Gegenstand und Ziele der Evaluation	17
2. Analysekriterien und Bausteine der Evaluation	18
3. Ergebnisse der retrospektiven Betrachtung	19
3.1 Leitlinien und Ziele der Gewerbeflächenpolitik in der Landeshauptstadt Potsdam	19
3.2 Ursache-Wirkungs-Zusammenhänge und weitere Annahmen	22
3.3 Bilanzierung der Zielerreichung der Gewerbeflächenpolitik	24
3.4 Umsetzung konkreter Einzelmaßnahmen	26
4. Schlussfolgerungen aus der Evaluation und Empfehlungen für die Fortschreibung im STEK Gewerbe 2030	27
III. Der Wirtschaftsstandort Potsdam heute und morgen	30
1. Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung im Überblick	30
2. Megatrends und lokale Entwicklungen	39
2.1 Megatrends	40
2.2 Räumliche Entwicklungstrends	43
3. Zur Ausprägung der Entwicklungstrends am Standort Potsdam	45
3.1 Medienwirtschaft	46
3.2 Kreativwirtschaft	47
3.3 Informations- und Kommunikationstechnologie	48
3.4 Gesundheitswirtschaft/Life Science	50
3.5 Klimaforschung, Geoinformations- und Nachhaltigkeitswissenschaften	53
4. Zusammenfassende Schlussfolgerungen für Potsdam	54
IV. Analyse des Gewerbeflächenangebots	57
1. Konzeption der Gewerbeflächenerhebung	57

1.1 Erhebungskulisse	57
1.2 Inhalte der Erhebung	58
Aktivierbarkeit von Flächen	58
2. Ergebnisse der Gewerbeflächenerhebung	60
2.1 Flächenangebot insgesamt	60
2.2 Flächenangebot nach Aktivierbarkeit	61
2.3 Flächenangebot für einfache und höherwertige Gewerbestandorte	63
2.4 Flächenangebot in den Profildbereichen	64
2.5 Flächenangebot nach Eignung	64
3. Gewerbeflächen im Potsdamer Umland	65
V. Zukünftige Gewerbeflächennachfrage	67
1. Methodische Grundlagen der Prognose	67
2. Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2030	70
VI. Angebot und voraussichtliche Nachfrage – im Gleichgewicht?	78
1. Gegenüberstellung Angebot und Nachfrage	78
1.1 Flächenpotenziale und -bedarfe nach Standorttypen	79
1.2 Flächenpotenziale und -bedarfe nach Wirtschaftsgruppen	80
1.3 Zusätzliche Flächenbedarfe für mehr Flexibilität	81
2. Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken – Entwicklungsansätze	82
VII. Handlungsempfehlungen für die Wirtschaftsflächenpolitik	85
1. Übergeordnete Leitbildziele	85
2. Strategische Handlungsleitlinien und Maßnahmenkonzept	86
A. Verdrängung vermeiden/Status Quo sichern	86
B. Ansiedlungs- und Wachstumsmöglichkeiten schaffen	87
C. Flächeneffizienz und Nachverdichtung erhöhen	90
D. Urbane Nutzungskonzepte für neue Arbeitsformen (New Work) entwickeln	90
E. Bestandsmanagement und -qualifizierung verstärken	91
F. Kommunikation, Zusammenarbeit und Kooperation zielgruppenbezogen ausbauen	93
3. Gebietsbezogene Handlungsempfehlungen zur Sicherung und Entwicklung von Flächenpotentialen	94
3.1 Aufgabe und Methodik	94

3.2	Flächenentwicklung für unterschiedliche Standorttypen	96
3.3	Flächenentwicklung in den gewerblichen Schwerpunktbereichen	101
VIII.	Exkurs: Büromarktanalyse	114
1.	Zielstellung und Methodik	114
1.1	Zielstellung	114
1.2	Methodik	114
2.	Büroflächenangebot in Potsdam	115
2.1	Büroflächenbestand	116
2.2	Entwicklung der Bautätigkeit	120
2.3	Büroleerstand	124
2.4	Entwicklung der Büromietpreise in Potsdam	127
3.	Büroflächennachfrage in Potsdam	130
3.1	Büroflächenumsatz	130
3.2	Umsatzdynamik	133
3.3	Beschäftigtenentwicklung	134
3.4	Bürobeschäftigung	135
4.	Prognose des Büroflächenbedarfs in Potsdam bis 2030	138
4.1	Prämissen für Entwicklungsszenarien	138
4.2	Szenarien zur Beschäftigtenentwicklung	139
4.3	Prognosen zur Entwicklung des Büroflächenbaubedarfes	140
IX.	Fazit und Ausblick	143
	Quellen	144
	Anhang	146

## 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)<sup>1</sup> 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 P20<sup>2</sup>-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 „Profilstandorte 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
<b>Gesamt</b>	<b>73,4</b>	<b>22,4</b>	<b>51,0</b>

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.

**Bestandsentwicklung und -management** zielt auch auf eine Verbesserung der Verkehrsanbindung und Vernetzung von gewerblichen Standorten, die konkret u.a. die Wiedereröffnung der Stammbahn, die Anbindung des Industriegebiets Süd, aber auch neue Mobilitätslösungen und die ÖPNV-Anbindung in den Blick nehmen will.

Für Bestandsgebiete wird – soweit möglich – eine höhere **Flächeneffizienz** angestrebt. Die Ausschöpfung von Verdichtungspotenzialen kann durch eine Neuordnung bestehender Standorte und die Prüfung höherer Nutzungsdichten von untergenutzten Gewerbeflächen, beispielsweise durch stapelbares Gewerbe bzw. vertikale Gewerbehöfe erreicht werden. Auch die Transformation des Industriegebietes Süd hinsichtlich einer flächeneffizienten Nutzung soll gefördert werden.

Die Entwicklung und Gestaltung von Formen **neuer urbaner Nutzungsmischung** (Wohnen/Gewerbe/Freizeit) soll durch Modellstandorte (z. B. Krampnitz) erprobt und umgesetzt werden. Flächenangebote für kleinteilige, flexible Nutzungen (Werkstätten, sharing spaces) ermöglichen die Etablierung neuer Arbeitsformen (new work) in Quartieren. Weitere Potenzialstandorte für urbane Produktion sollen identifiziert, gesichert und durch standortbezogene Konzepte entwickelt werden. Die Entwicklungsphasen von gewerblichen Nutzungen an neuen Standorten sollen durch eine aktive Begleitung und Moderation unterstützt werden.

Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung erfordert das Engagement vieler Akteure. Etablierte Formen der **Kommunikation und Zusammenarbeit** innerhalb der Verwaltung aber auch mit Stakeholdern, wie IHK, HWK oder Verbänden sollen fortgeführt und auch projektbezogen intensiviert werden. Der Wirtschaftsrat der Landeshauptstadt Potsdam soll stärker noch als bisher in strategische Entwicklungen eingebunden werden. Ein Schwerpunkt liegt auf der Stärkung und Förderung bestehender Netzwerke, z. B. durch die Nutzung der Kontakte zu Gründungszentren der Universität und die Einbindung der Potsdamer Technologie- und Gründerzentren (TGZP). Räumliche, kommunikative und inhaltliche Beziehungen zwischen Unternehmen unterschiedlicher Standorte können durch „Begegnungsräume“ im Sinne eines „cross-clustering“ gestärkt werden. Auch der Wissenstransfer zwischen Wirtschaft und Wissenschaft soll durch räumliche und kommunikative Angebote und Vernetzungsaktivitäten befördert werden. Von noch größerer Bedeutung für die Wirtschaftsflächenentwicklung der Stadt Potsdam wird in der nächsten Dekade der Kooperationsraum der Metropolregion Berlin-Brandenburg sein. Insbesondere die angrenzenden Gemeindegebiete werden als wichtige Partner für die Einschätzung und bei der Realisierung von Entwicklungsvorhaben im Sinne einer auf den gegenseitigen Vorteil ausgerichteten regionalen Gewerbeflächenstrategie betrachtet.

## **Entwicklung gewerblicher Schwerpunktgebiete**

Ausgehend von den in der Bestandsanalyse identifizierten Aktivierungshemmnissen werden im STEK Gewerbe 2030 auch konkrete gebietsbezogene Maßnahmen vorgeschlagen. Diese betreffen Flächen mit noch nicht gebundenen Einzelpotenzialen. Dazu zählen:

- Friedrichspark
- Golm
- Krampnitz
- Telegrafenberg
- Medienstadt Babelsberg
- Industriegebiet
- Michendorfer Chaussee

Die flächenbezogenen Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe werden im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung der notwendigen Flächen für die unterschiedlichen Standorttypen zusammengefasst dargestellt und zu den gewerblichen Schwerpunktbereichen der Stadt in Bezug gesetzt.

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 m<sup>2</sup> (Stagnationsszenario) und rd. 470.000 m<sup>2</sup> 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.

# I. Stadtentwicklungskonzepte für Wirtschaftsflächen – Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam

## 1. Einführung – Konzepte für Wirtschaftsflächen

Eine ausreichende und passgenaue Versorgung mit Gewerbeflächen ist Voraussetzung für eine positive Entwicklung von Wirtschaftsstandorten. Befragungen unter kommunalen Wirtschaftsförderungen der letzten Jahre zeigen, dass die Entwicklung und Vermittlung von Gewerbeflächen zu den wichtigsten Aufgabenfeldern dieser Institutionen zählt.<sup>3</sup> Wachsende Städte stehen dabei vor vielfältigen Herausforderungen. Denn mit der Attraktivität dieser Standorte entstehen Nutzungskonkurrenzen um die vorhandenen Flächen und steigen Boden- und Mietpreise mit der zunehmenden Nachfrage und den Renditeerwartungen der Investoren. Darüber hinaus wandeln sich die Standortanforderungen der Unternehmen. Vor dem Hintergrund der nachhaltigen Stadtentwicklung rücken die Nähe von Arbeiten, Wohnen und Freizeit sowie die Entwicklung nutzungsgemischter Quartiere in den Fokus der Gewerbeflächenentwicklung. So gewinnen neben den klassischen Industrie- und Gewerbestandorten auch kleinteilige, zumeist urbane Standorte an Bedeutung bei einer sich ausdifferenzierenden Flächennachfrage. Um diese Realitäten abbilden und im Zuge der städtischen Entwicklungsplanung im Blick zu behalten, erweitern viele Fachkonzepte ihre Betrachtungsperspektive und schließen Büroflächen und gemischtgenutzte Standorte als „Orte der Arbeit“ in die Flächenkulisse mit ein. In diesem Sinne werden entsprechende Fachkonzepte auch als Wirtschaftsflächenkonzepte verstanden und teilweise auch so benannt. Vor dem Hintergrund der neuen Anforderungen an Standortentwicklungen beschäftigen sich viele dieser Programme noch stärker als bisher mit Fragen der Umsetzung und integrativen Entwicklungsansätzen. Als wichtiges Planungs- und Steuerungsinstrument sowohl für die Flächenbereitstellung als auch für die strategische Entwicklung von Wirtschaftsstandorten wurden in den letzten Jahren in zahlreichen deutschen Städten entsprechende Programme erarbeitet oder fortgeschrieben.<sup>4</sup>

## 2. Anlass der Fortschreibung und Zielsetzung

Potsdam ist eine stark wachsende Stadt. Ihre Attraktivität als Wohn- und Wirtschaftsstandort basiert einerseits auf günstigen geografischen Rahmenbedingungen, wie der Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin, – andererseits aber nicht zuletzt auch auf der langfristig orientierten und strategisch ausgerichteten Aufgabenwahrnehmung durch die kommunalen Akteure. Daraus ergeben sich große Chancen für eine positive Entwicklung auch in der Zukunft.

Als bedeutender Wirtschaftsstandort innerhalb der Metropolregion Berlin-Brandenburg steht Potsdam – ähnlich wie andere wachsende Städte – jedoch auch vor vielfältigen Herausforderungen. Aus dem Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum resultiert eine steigende Nachfrage nach Wohnungen, sozialer und verkehrlicher Infrastruktur sowie gewerblich genutzten Flächen. Damit verbunden sind zunehmende Flächenkonkurrenzen um die verbleibenden innerstädtischen Standorte.

Parallel dazu schreiten die folgenden technologischen und ökonomischen Veränderungen voran:

- Digitalisierung der Wirtschaft (reale und virtuelle Welten wachsen zu einem „Internet der Dinge“ zusammen),
- zunehmende Bedeutung wissensintensiver Unternehmen,

---

<sup>3</sup> Vgl. hierzu u.a. die letzte Umfrage des Difu zur „Situation der kommunalen Wirtschaftsförderung in Deutschland 2019“.

<sup>4</sup> Vgl. dazu Wagner-Endres et al. (2018): Neue Konzepte für Wirtschaftsflächen. Difu Impulse 04/2018.

- Industrie 4.0 (starke Individualisierung der Produkte, hoch flexibilisierte Massenproduktion, Steuerung von Wertschöpfungsnetzwerken, Einbindung von Kunden und Geschäftspartnern in Wertschöpfungsprozesse),
- neue Produktions- und Logistikprozesse,
- neue Wertschöpfungsmodelle (Verschmelzung von Produktion und Dienstleistungen),
- neue Geschäftsmodelle (u.a. Dienstleistungsökonomien) sowie
- veränderte Berufsbilder und Anforderungen an Arbeitswelten.

Vor dem Hintergrund der sich wandelnden Wirtschaft einerseits sowie der steigenden Nachfrage und des anhaltenden Bevölkerungswachstums andererseits, wachsen bzw. verändern sich auch die Anforderungen an den Wohn- und Wirtschaftsstandort Potsdam. So steht die Stadt vor der Aufgabe, adäquate Flächen für die Wirtschaft zu sichern, zu entwickeln und zu qualifizieren, um entsprechende Ansiedlungen zu fördern und Beschäftigungseffekte zu generieren. Mit Blick auf die fiskalpolitischen Anforderungen an die wachsende Stadt Potsdam und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ist die Stärkung des kommunalen Haushalts durch Gewerbesteuer- und Einkommenssteuereinnahmen eine zentrale Voraussetzung, um die anstehenden Aufgaben zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge sowie zum Erhalt der Attraktivität der Stadt zu bewältigen.

Das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe („STEK Gewerbe“) aus dem Jahr 2010 formuliert die strategischen Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung in Potsdam, die durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung die Grundlage der Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik bilden. Darauf aufbauend wird mit dem 2012 erarbeiteten Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK) und dessen jährlicher Bilanzierung ein wichtiges Instrument zur Umsetzung des STEK Gewerbe realisiert. Der 2016 dazu ergänzend entwickelte Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen unterlegt diese strategische Gewerbeflächenentwicklung mit konkreten Vorhaben.

Die hier vorgelegte Fortschreibung des STEK Gewerbe greift die Anforderungen an eine zukunftsfähige Wirtschaftsflächenpolitik auf. Das Konzept setzt damit die strategischen Leitplanken für die Wirtschaftsflächenentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam, indem es unter Einbeziehung der oben genannten Trends die strategischen Ziele, die Handlungserfordernisse und erforderlichen Umsetzungsinstrumente programmatisch zusammenbindet.

### 3. Bausteine und methodisches Vorgehen

Das nachfolgende Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe) für den Betrachtungszeitraum 2030 besteht aus den folgenden sechs Bausteinen:

1. **Evaluierung der aktuellen Programme der Gewerbeflächenentwicklung** (STEK Gewerbe, Gewerbeflächensicherungskonzept und Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen): Aus den Einschätzungen hinsichtlich ihrer Wirksamkeit werden Erkenntnisse zu den erforderlichen Anpassungen der inhaltlich-konzeptionellen Gestaltung des STEK Gewerbe 2030 abgeleitet.
2. **Wirtschaftsstandort und Auswirkungen aktueller Trends**: Wichtige Kennzahlen der Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung Potsdams werden dargestellt. In einer umfassenden Analyse werden standortbestimmender Entwicklungsfaktoren sowie deren wirtschaftsstrukturellen und räumliche Auswirkungen erläutert.
3. **Darstellung des Flächenangebots und zukünftigen Flächenpotenzials**: Der Bestand und die wichtigsten gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam werden erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung und Verfügbarkeit bzw. Aktivierbarkeit eingeschätzt.
4. **Gewerbeflächenprognose 2030**: Unter Berücksichtigung standortbestimmender Entwicklungsfaktoren wird der zukünftige Gewerbeflächenbedarf ermittelt.

5. **Handlungs- und Maßnahmenkonzept:** Formulierung strategischer Leitlinien sowie Beschreibung konzeptioneller und flächenbezogener Maßnahmen der Wirtschaftsflächenentwicklung.
6. **Exkurs: Untersuchung des Potsdamer Büroflächenmarktes:** Die Entwicklung des Büroflächenbestands sowie die Nachfrage werden untersucht und das vorhandene Büroflächenangebot im Vergleich zu anderen deutschen Bürostandorten bewertet. Anhand der Betrachtung der Bürobeschäftigtenentwicklung wird der zukünftige Büroflächenbedarf bis 2030 prognostiziert.

Die Erarbeitung des STEK Gewerbe 2030 erfolgte durch das Deutsche Institut für Urbanistik gGmbH (Difu) in Zusammenarbeit mit dem Büro für Städtebau und Stadtforschung Spath+Nagel. Die ergänzende Büromarktstudie wurde von Aengevelt Research Immobilien GmbH & Co. KG erstellt.

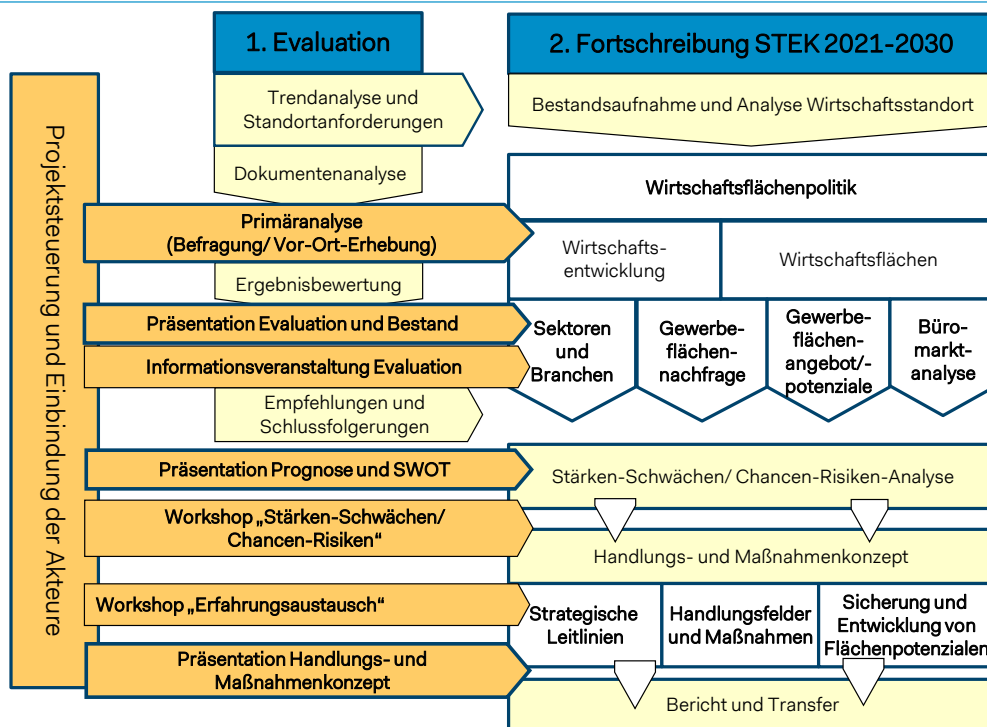
Für die Bearbeitung wurde ein mehrstufiges und partizipatives Verfahren gewählt. Zunächst wurden im Rahmen einer primär- und sekundärstatistischen Analyse qualitative und quantitative Angaben zur wirtschaftsstrukturellen Entwicklung, zur Entwicklung der Wirtschaftsflächen sowie zu den Instrumenten der Wirtschaftsflächenpolitik erfasst und bewertet. Parallel dazu erfolgte eine literaturbasierte Trendanalyse wichtiger technologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Entwicklungen und eine Einschätzung zu den Auswirkungen auf die Potsdamer Schwerpunktbranchen einschließlich ihrer möglichen räumlichen Implikationen. Ergänzend dazu wurden rund 20 leitfadengestützte Interviews mit Vertreter\*innen aus Politik und Verwaltung, Immobilienexpert\*innen (Entwickler\*innen, Makler\*innen) und Branchenexpert\*innen aus Unternehmen, Kammern und Verbänden geführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden einerseits im Rahmen der Evaluierung ausgewertet und daraus Schlussfolgerungen für die Fortschreibung des STEK Gewerbe 2030 abgeleitet. Andererseits wurden die Erkenntnisse bei der Berechnung der zukünftigen Flächenbedarfe mittels eines Prognosemodells berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Analysephase wurden anschließend in einer Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT) zusammengeführt. Diese bildete die Grundlage für die Entwicklung des Handlungs- und Maßnahmenkonzepts, das sowohl konzeptionelle Maßnahmen der Gewerbeflächenentwicklung als auch Empfehlungen für einzelne Standorte beinhaltet.

Neben den persönlichen Interviews wurden Vertreter\*innen aus Politik, Verwaltung, Kammern und Wirtschaft in zwei Workshops in den Erarbeitungsprozess eingebunden. Die Bereiche Wirtschaftsförderung und Stadtplanung der Landeshauptstadt Potsdam waren kontinuierlich im Rahmen mehrerer Präsentations- und Abstimmungsrunden in die Erstellung einbezogen.



Abb. 2: Methodisches Vorgehen STEK Gewerbe 2030



Quelle: Eigene Darstellung.

## II. Die Strategie der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung in Potsdam im Rückblick

### 1. Gegenstand und Ziele der Evaluation

Die sich im globalen Kontext verändernden Rahmenbedingungen machen die Bereitstellung adäquater Flächen für die Wirtschaft und deren Entwicklungsbedarfe auch in der Landeshauptstadt Potsdam zu einer besonderen Herausforderung.

Um dieser zu begegnen, wurde mit den auf dem STEK Gewerbe aus dem Jahr 2010 basierenden strategischen Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung in Potsdam ein Rahmen für das Gewerbeflächensicherungskonzept und dessen jährlicher Bilanzierung geschaffen. Untersetzt wird dieses Instrumentarium durch den Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen.

Im Vorfeld der Fortschreibung des STEK Gewerbe sollten die bisherigen Programme der Gewerbeflächenentwicklung (STEK, GSK und Maßnahmenplan) hinsichtlich ihrer Wirksamkeit überprüft und bewertet werden. Damit sollten wichtige Anpassungs- und Änderungsbedarfe für die inhaltlich-konzeptionelle Neugestaltung des STEK Gewerbe umrissen werden.

Ziel dieser Evaluation war es insbesondere, den Prozess der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung in Potsdam auszuwerten und hinsichtlich seiner Stärken und Schwächen zu analysieren.

Dabei wurden die seit 2010 gültigen Konzepte und Instrumente sowie deren Umsetzung systematisch sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht erfasst und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit eingeschätzt. Dabei wurden zusätzlich die gegebenen Rahmenbedingungen sowie die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes in den vergangenen 10 Jahren berücksichtigt.

Die leitenden Fragestellungen der Evaluation waren:

- Welche Maßnahmen und Handlungsempfehlungen des STEK-Gewerbe 2010 waren bei der Sicherung und Entwicklung hilfreich und welche nicht? Was sind/waren die Gründe dafür?
- Ist bzw. war das Gewerbeflächensicherungskonzept in seiner Struktur und standortkonkreten Betrachtung geeignet, die Rahmenbedingungen für das Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum durch Sicherung und Aktivierung von Gewerbeflächen zu fördern?
- Wie wird die Wirkung des „Maßnahmenplanes zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen“ eingeschätzt? Worin liegen die Stärken, was sind mögliche Schwächen?

Das Evaluationsdesign basiert primär auf einer Sekundäranalyse vorhandener Dokumente und der Erhebung zusätzlicher Informationen mit Hilfe Leitfaden-gestützter Interviews und deren Auswertung.

## 2. Analyse Kriterien und Bausteine der Evaluation

Die im STEK Gewerbe 2010 und den daraus abgeleiteten Teilkonzepten definierten Leitlinien und Entwicklungsziele wurden systematisch betrachtet und deren Zielerreichung analysiert. Besonderes Augenmerk galt dabei insbesondere den konkreten Maßnahmenvorschlägen, deren Wirkungen bezüglich Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen für das verarbeitende Gewerbe und Handwerk sowie die sonstigen gewerblichen Nutzergruppen (z. B. technologieorientierte Unternehmen der Schwerpunktbranchen) systematisch betrachtet wurden.

Tab. 3: Untersuchungsraaster

Kriterium	Fragestellungen der Analyse
Ziele	Welche Ziele wurden formuliert? Wie konkret war die Zieldefinition (SMART-Kriterien <sup>5</sup> )? Welche Indikatoren und Kennzahlen wurden zur Messung der Zielerreichung festgelegt?
Erwartete Entwicklungen	Welche Trends wurden einbezogen? Welche Entwicklungen wurden angenommen? Welcher Zeithorizont wurde betrachtet?
Ursache-Wirkungszusammenhänge	Welche Zusammenhänge wurden angenommen? Können diese weiterhin angenommen werden oder weicht die tatsächliche Entwicklung von den Annahmen ab?
Maßnahmen	Welche Maßnahmen wurden beschrieben? Wurden Verantwortlichkeiten festgelegt? Wurden zeitliche Aspekte und Ressourcenfragen geklärt?
Stand der Zielerreichung	Wurden die gesetzten Ziele erreicht? Wurden die erforderlichen Daten zur Messung der Zielerreichung erhoben? Welche Aussagekraft und Wirkung hat das Monitoring?
Erfolgsfaktoren für die Zielerreichung	Welche Erfolgsfaktoren wurden definiert? Kann der vermutete positive Einfluss weiterhin angenommen werden? Wurden die Erfolgsfaktoren in der Umsetzung gestärkt?
Hemmnisse für die Zielerreichung	Welche Hemmnisse wurden beschrieben? Muss der vermutete negative Einfluss weiterhin angenommen werden? Wurden die Hemmnisse in der Umsetzung abgebaut?

Quelle: Eigene Darstellung.

<sup>5</sup> Die formale Qualität einer Zieldefinition lässt sich anhand der SMART-Kriterien beurteilen. Ein aussagekräftiges und als Steuerungsgrundlage geeignetes Ziel ist **S**pezifisch, **M**essbar, **A**kzeptiert/Akzeptierbar, **R**ealistisch und **T**erminbezogen. Der Ansatz geht zurück auf den Managementforscher Peter F. Drucker und wurde seit den 1970er Jahren mehrfach aufgegriffen und weiterentwickelt.

Dabei wurde untersucht, ob die zugrunde gelegten Annahmen bezüglich erwarteter Entwicklungen (z. B. dem Nachfrageanstieg nach Gewerbeflächen) und Ursache-Wirkungszusammenhänge (z. B. das Verhältnis zwischen dem Zuwachs an Arbeitsplätzen und dem Flächenbedarf) zutreffend waren.

Untersuchungsleitend waren die in Tab. 3 zusammengefassten Analyse Kriterien, die mit Hilfe weiterführender Fragestellungen operationalisiert wurden.

Auch die Darstellung der Evaluationsergebnisse (vgl. Abschnitt 3) folgt im Wesentlichen dieser Struktur.

Ausgangspunkt der Evaluation bildet eine **Reflektion** der ursprünglich mit dem Stadtentwicklungskonzept Gewerbe der Landeshauptstadt Potsdam verbundenen **Zielstellungen**. Neben der inhaltlichen Dimension (Was sollte erreicht werden?) geht es dabei insbesondere um die Frage, ob die formulierten Leitlinien und Zielstellungen einen geeigneten Orientierungsrahmen für die Gewerbeflächenpolitik liefern konnten (vgl. Abschnitt 3.1).

Zur Konkretisierung wesentlicher Ziele des STEK Gewerbe 2010 waren eine Prognose der Gewerbeflächennachfrage im Betrachtungszeitraum sowie eine quantitative und qualitative Bewertung des vorhandenen Gewerbeflächenpotenzials notwendig. Für die Abschätzung wesentlicher Einflussfaktoren mussten verschiedene Annahmen getroffen werden. Eine rückblickende **Überprüfung dieser Annahmen** liefert Hinweise auf die Validität der Prognosen und Bewertungen und ermöglicht dadurch einen differenzierten Blick auf die Gegenüberstellung von Zielen und Zielerreichung (vgl. Abschnitt 3.2).

Ob die auf dem STEK Gewerbe basierende Gewerbeflächenpolitik erfolgreich war, lässt sich zum Teil anhand messbarer Kriterien beurteilen. Mit der regelmäßigen **Bilanzierung** des Gewerbeflächensicherungskonzepts und des Maßnahmenplans zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen verfügt die Landeshauptstadt Potsdam dafür bereits über ein hilfreiches Instrumentarium und entsprechende Ergebnisse. Diese fließen in die Evaluation mit ein (vgl. Abschnitt 3.3).

Darüber hinaus wurden im STEK Gewerbe 2010 verschiedene **konkrete Maßnahmen** für eine Gewerbeflächenpolitik angeregt, die an den zugrunde gelegten Leitlinien und Zielen ausgerichtet wurden. Die Beurteilung, inwieweit diese Maßnahmen einen Beitrag zur positiven Entwicklung der Stadt Potsdam geleistet haben, erfolgte im Rahmen dieser Evaluation anhand des Maßstabes, ob die jeweilige Maßnahme tatsächlich umgesetzt wurde und ob die unterstellten Ursache-Wirkungszusammenhänge auch aus der gegenwärtigen Perspektive als zutreffend angesehen werden können (vgl. Abschnitt 3.4).

### 3. Ergebnisse der retrospektiven Betrachtung

#### 3.1 Leitlinien und Ziele der Gewerbeflächenpolitik in der Landeshauptstadt Potsdam

Das STEK Gewerbe führt die strategischen Ansätze diverser Konzepte der Landeshauptstadt Potsdam zusammen und formuliert darauf aufbauend sechs strategische Leitlinien der Gewerbeflächenpolitik.<sup>6</sup> Diese werden durch einzelne Ziele konkretisiert und mit prioritären Handlungsempfehlungen unterlegt.

Die entwickelten Leitlinien wurden am 26. Januar 2011 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Zusammen mit dem Gewerbeflächensicherungskonzept und der Richtlinie zur Sicherung der gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam vom 12. April 2012 bilden diese den Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik.

---

<sup>6</sup> Vgl. STEK Gewerbe Potsdam, 2010, S. 96 ff.

Vier der im STEK Gewerbe formulierten Leitlinien betreffen die Ressource „Boden“ bzw. die unmittelbare Flächennutzung. Die beiden weiteren Leitlinien betreffen die Themen „Kommunikation“ und „Steuerung“.<sup>7</sup>

Bei den vier flächenbezogenen Leitlinien zeigt sich eine unterschiedliche strategische Tiefe: Bei der Sicherung und Verbesserung der Infrastruktur für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Potsdam sowie beim Ausschöpfen der Möglichkeiten zur Unterstützung der lokal verankerten Wirtschaft geht es um die Frage, was mit der Gewerbeflächenpolitik in Potsdam erreicht werden soll. Bei den Leitlinien zu den Stärken und dem Profil der Landeshauptstadt Potsdam sowie zum Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ geht es hingegen vor allem um das wie, im Sinne einer Fokussierung.

Die beiden ersten strategischen Leitlinien (vgl. Tab. 4) definieren insofern die inhaltliche Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik. Die vier weiteren zeigen auf, wie eine dahingehende Gewerbeflächenpolitik methodisch ausgestaltet werden müsste.

Zur Konkretisierung der Leitlinien wurden im STEK Gewerbe (Leit-)ziele formuliert. Diese weisen einen sehr unterschiedlichen Charakter auf. Das Spektrum reicht von einer rein inhaltlichen Spezifizierung, über die Benennung methodischer Aspekte bis hin zu sehr konkreten Umsetzungsvorgaben. Im STEK Gewerbe wurde darauf verzichtet, diese Ziele hinsichtlich der SMART-Kriterien umfassend zu definieren. Indirekt ist zwar durch den Betrachtungszeitraum des STEK Gewerbe ein Zeitbezug gegeben. Es gibt jedoch kaum explizit quantifizierende Aussagen zum Zielumfang, so dass es nahezu unmöglich ist, die Zielerreichung auf dieser Grundlage objektiv zu messen (vgl. Abschnitt 3.3).

Allerdings beinhaltet das STEK Gewerbe 2010 vier Szenarien für unterschiedliche strategische Ausgestaltungsvarianten der Gewerbeflächenpolitik. Das Szenario „Aktiv, Stärkung des bisherigen Standortprofils“ wurde im GSK sowie im Maßnahmenplan aufgegriffen und die darin enthaltenen Annahmen zur Gewerbeflächennachfrage wurden damit als Zielgrößen übernommen.

Tab. 4: Leitlinien und Ziele im Überblick

Leitlinien	Ziele <sup>8</sup>
(1) Infrastruktur für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Potsdam sichern und verbessern	Ausreichend Beschäftigungsmöglichkeiten für Arbeitnehmer unterschiedlicher Qualifikationen schaffen
	Bewahrung der Standort- und Wohnortqualitäten der Stadt
	Sicherung ausreichender und kurzfristig verfügbarer Flächenreserven mit unterschiedlichem Charakter
(2) Möglichkeiten zur Unterstützung der lokal verankerten Wirtschaft ausschöpfen	Schaffung einer zukunftsfähigen Beschäftigungsbasis sowie Erhalt der wohnortnahen Versorgung, der Erhalt der Kundenbindung, umweltgerechte Mobilität
	Sicherung bzw. Verbesserung der standort- und gebäudebezogenen Rahmenbedingungen für verarbeitendes Gewerbe und Handwerk
(3) „Stärken stärken“ und klares Profil schaffen	Erhaltung und Stärkung der bisher schon vorhandenen Stärken der Stadt
	Ausbau vorhandener und Entwicklung neuer inhaltlich/räumlicher Schwerpunkte
	Verbesserung der nationalen und internationalen Wahrnehmung
	Sicherung produktionsorientierter Dienstleistung und von spezifischen Beschäftigungsmöglichkeiten für produzierende Berufe, insbesondere im Umland

<sup>7</sup> Vgl. ebenda

<sup>8</sup> Anmerkung: Zum Teil wurden die Unterpunkte zu den Leitlinien im STEK Gewerbe Potsdam für eine kompaktere Darstellung zusammengefasst oder auf das jeweils enthaltene Kernziel reduziert.

Leitlinien	Ziele <sup>8</sup>
(4) Innenentwicklung vor Außenentwicklung	Entwicklung nicht erschlossener Freiflächen außerhalb des Siedlungsflächenbereichs, nur wenn verträgliche Nutzungen im Innenbereich oder Siedlungsrandbereich nicht möglich sind
	Erhöhung der Nutzungsdichte von untergenutzten Gewerbegebieten und Standorten vor der Ausweisung neuer Standorte
	Verortung von Wissenschaft, höherwertigen Dienstleistungen und Handwerk in möglichst integrierten bzw. in bereits entwickelten Lagen und Standorten
(5) Kooperation und Abstimmungen verbessern	Ressortübergreifende Abstimmungen bei wichtigen Erweiterungs-, Ansiedlungs- oder Entwicklungsvorhaben sowie bei umfassenderen standortbezogenen Entwicklungen
	Intensivierung des flächen- und immobilienbezogenen Austauschs in der Region
	Die Ziele der „Bürgerkommune Potsdam“ gleichermaßen auch für die „Wirtschaftsbürger“: Höhere Beteiligung, höhere Transparenz, bessere Information, höhere Zufriedenheit und Identitätsstiftung
(6) Konsistenz und Verbindlichkeit der Leitlinien erhöhen	Orientierung an den Leitlinien der durch die Politik beschlossenen Konzepte durch Politik und Verwaltung, Eigenbetriebe und Tochterunternehmen der Stadt
	Anpassung der Leitlinien an die faktische Situation und zwischenzeitliche Entwicklung

Quelle: STEK Gewerbe Potsdam und eigene Darstellung.

Im STEK Gewerbe der Landeshauptstadt Potsdam von 2010 stehen die einzelnen Leitlinien trotz ihres unterschiedlichen Charakters gleichwertig nebeneinander. Gleiches gilt für die formulierten Ziele. Eine Gewichtung einzelner Leitlinien und Ziele erfolgt zunächst nicht. Auch die Beziehungen zwischen den einzelnen Zielen werden nicht weiter thematisiert. Der mögliche Zielkonflikt zwischen der erforderlichen Schaffung von Wohnraum und der Bereitstellung von Flächen für eine gewerbliche Nutzung als Voraussetzung für die Sicherung und Ausweitung der Beschäftigungsmöglichkeiten prägt jedoch implizit das gesamte Konzept.

Anhand der im Betrachtungszeitraum des STEK Gewerbe bis 2020 tatsächlich prioritär durchgeführten Aktivitäten wird erkennbar, dass die im Konzept prinzipiell angelegte Systematik aus Leitlinien, Zielen und Maßnahmen nicht immer konsistent umgesetzt wurde. So beziehen sich die meisten in der Umsetzungsphase des STEK Gewerbes mit konkreten Aktivitäten untersetzten Maßnahmen primär auf die ersten beiden strategischen Leitlinien (vgl. Abb. 3). Dies betrifft den Erwerb von Flächen durch die ProPotsdam im Bereich des B-Plan 129 in Golm als Einstieg in eine aktive Liegenschaftspolitik genauso wie beispielsweise die planerische und koordinierende Unterstützung bei der Entwicklung von Gewerbeflächen in der Medienstadt Babelsberg oder im Kirchsteigfeld.

Maßnahmen die auf die übrigen Leitlinien und Ziele ausgerichteten sind, haben hingegen sekundären Charakter. Die jährlich mehrmals stattfindenden Gespräche mit der BIMA, regelmäßige Treffen der regionalen Wirtschaftsförderungen zur Stärkung der interkommunalen und regionalen Zusammenarbeit und die Abstimmung beispielsweise mit der Gemeinde Nuthetal hinsichtlich gemeinsamer Aktivitäten sind zwar aus Sicht der Akteure erfolgreiche Beispiele. Bei einem idealtypischen Umgang mit den konzeptionellen Empfehlungen hätten jedoch alle Leitlinien mit ihren korrespondierenden Zielen - ggf. unter Berücksichtigung einer systematischen Gewichtung und Prioritätensetzung - ihre Entsprechung im Maßnahmenplan und in der tatsächlichen Umsetzung finden müssen.

Abb. 3: Ziele und Maßnahmen zur Umsetzung



Quelle: STEK Gewerbe Potsdam und eigene Darstellung.

### 3.2 Ursache-Wirkungs-Zusammenhänge und weitere Annahmen

In einer wachsenden Stadt bedeuten zusätzliche Einwohner auch ein zusätzliches Arbeitskräftepotenzial. Dieses ist umso größer, je höher der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter ist, der zuwandert.

Die Attraktivität einer Stadt hängt deshalb nicht zuletzt auch von den vorhandenen Beschäftigungsmöglichkeiten ab. Zum Teil lässt sich das Einwohnerwachstum darauf zurückführen, dass Menschen bereits eine neue berufliche Perspektive in der Stadt gefunden haben. Allerdings kommen Menschen auch aus anderen Gründen in die Stadt und suchen dann nach Beschäftigungsoptionen. Der kausale Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Beschäftigung ist offensichtlich, auch wenn sich die Richtung der Ursache-Wirkungs-Beziehung nicht eindeutig klären lässt. Zweifelsfrei ist ein attraktives Beschäftigungsangebot jedoch eine notwendige Bedingung für Bevölkerungswachstum.

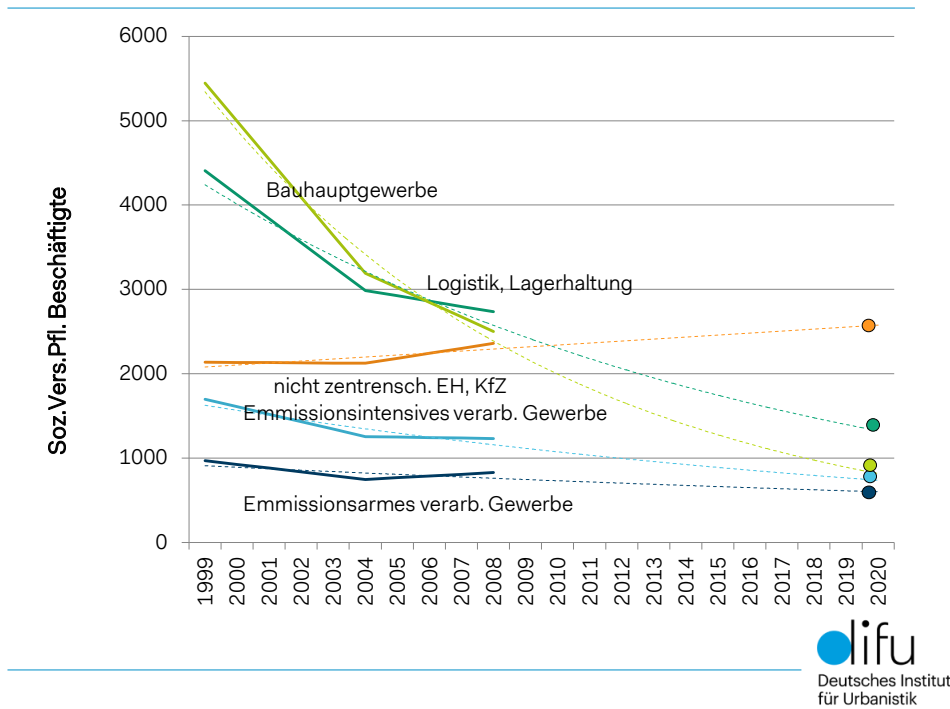
Für die Landeshauptstadt Potsdam ergibt sich daraus, dass sie die geeigneten Rahmenbedingungen für zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten schaffen muss. Dabei wird von der Prämisse ausgegangen, dass zusätzliche Beschäftigungsoptionen die Verfügbarkeit entsprechender Gewerbeflächenpotenziale voraussetzen. Kern des STEK Gewerbe Potsdam war deshalb eine Abschätzung der voraussichtlichen Gewerbeflächennachfrage und ein Abgleich mit den vorhandenen Flächenpotenzialen.

Zur Abschätzung der Gewerbeflächennachfrage wurde in Erweiterung und in Kombination bisher üblicher Verfahren mit der „Trendbasierten, standortspezifischen Gewerbe- und Industrieflächenprognose (TBS-GIFPRO)“ eine neue Methode der Bedarfsschätzung entwickelt. Dieses „nachfrageorientierte“ Prognoseverfahren ging von dem geschätzten Beschäftigungszuwachs bis zum Jahr 2020 aus. Bisher-

rige Trends der Gewerbeflächennachfrage und die Ergebnisse von Expertengesprächen wurden zur „Eichung“ des Modells verwendet.

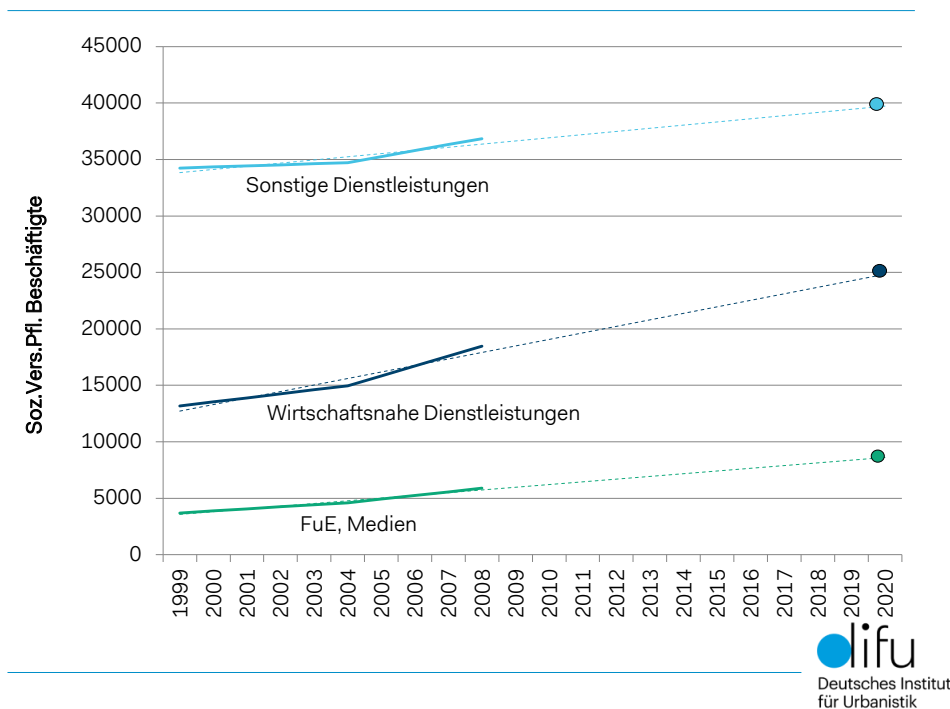
Die erwartete Entwicklung der Beschäftigtenzahlen wurde dabei nach Wirtschaftsgruppen differenziert in das Modell einbezogen (vgl. Abb. 4 und Abb. 5).

Abb. 4: Trendschätzungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2020 (I)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Beschäftigungsstatistik, Quartalszahlen; eigene Berechnungen.

Abb. 5: Trendschätzungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2020 (II)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Beschäftigungsstatistik, Quartalszahlen; eigene Berechnungen.

Ausgehend von den Beschäftigtenprognosen nach Wirtschaftsgruppen wurde unter der Annahme spezifischer Flächenkennziffern (vgl. Tab. 5) die voraussichtliche Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen abgeschätzt.

Tab. 5: 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..

Weitere Annahmen zu Verlagerungen und strukturellen Effekten am Standort ermöglichten darüber hinaus Aussagen zum Umfang freiwerdender und damit wiedernutzbarer Flächen und somit die Ableitung des voraussichtlichen effektiven Flächenneubedarfs.

Den betrachteten Wirtschaftsgruppen wurden spezifische Standortaffinitäten zugeschrieben, die eine Zuordnung zu bzw. Aufteilung auf verschiedene Standorttypen möglich machten. Mit Hilfe dieser Zuordnung erfolgte der Abgleich mit den tatsächlich vorhandenen Flächenpotenzialen, die für das STEK Gewerbe 2010 umfänglich erhoben, beschrieben und bewertet wurden.

### 3.3 Bilanzierung der Zielerreichung der Gewerbeflächenpolitik

Die Leitlinien und Ziele der Gewerbeflächenpolitik wurden zunächst überwiegend ohne messbare Kriterien der Zielerreichung formuliert. Durch die Prognosen zur Flächennachfrage im STEK Gewerbe konnten einige der Ziele jedoch mit konkreten Werten untersetzt werden.

Maßgeblich für die im Rahmen der Evaluierung betrachtete Zielerreichung waren die folgenden Kriterien:

- Deckung der Nachfrage nach Gewerbeflächen,
- Umfang der für nicht gewerbliche Nutzungen verwendeten Potenzialflächen, insb. P20-Flächen<sup>9</sup> sowie
- Entstandene Arbeitsplätze (sv-pflichtige Beschäftigte am Arbeitsort).

<sup>9</sup> Bei den P20-Flächen handelt es sich um im Rahmen des Gewerbeflächensicherungskonzepts mit besonderer Priorität behandelte Potenzialflächen (vgl. Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK)).



Das STEK Gewerbe 2010 bezifferte die zu erwartende Nachfrage nach Gewerbeflächen auf insgesamt 67,4 ha im Zeitraum 2009 bis 2020 bzw. 5,6 ha pro Jahr. Die tatsächliche Inanspruchnahme lag bis einschließlich 2018 bereits bei 63,6 ha. Es kann also davon ausgegangen werden, dass der im Rahmen der Prognose ermittelte Gewerbeflächenneubedarf die tatsächliche Nachfrage gut vorweggenommen hat und diese dann auch gedeckt werden konnte.

Der Umfang der Anfragen nach der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen war im Betrachtungszeitraum noch einmal um ein Vielfaches höher. In der Summe wurde Interesse an knapp 700 bis mehr als 1.300 ha Fläche signalisiert. Allerdings richten sich entsprechende Anfragen zumindest bei größeren Flächenbedarfen in der Regel an mehrere Standorte und bilden auch noch nicht die tatsächliche Nachfrage ab. Trotzdem kann bei diesem Umfang davon ausgegangen werden, dass bei entsprechend passendem Flächenangebot noch weitere Ansiedlungen in Potsdam möglich gewesen wären.

Bis Anfang 2019 wurde mehr als die Hälfte der P20-Flächen in Anspruch genommen (ca. 44 von 79 ha). Davon betrifft ein Drittel Flächen mit geringen Aktivierungshemmnissen (ca. 14 ha). Zusätzlich wurden ca. 20 ha andere Flächen für eine gewerbliche Nutzung verfügbar gemacht. Nur 4 % der P20-Flächen wurden zu diesem Zeitpunkt anders als durch eine gewerbliche Entwicklung genutzt (3,2 ha).

Im Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2020 rechnete das STEK Gewerbe 2010 mit insgesamt knapp 13.700 zusätzlichen Beschäftigten. Diese Annahme schloss die Beschäftigtenzunahme an bestehenden Gewerbestandorten mit ein. Auf den zusätzlichen Gewerbeflächen sollten sich Unternehmen mit – je nach Szenario – 5.900 bis 6.800 neuen Arbeitsplätzen ansiedeln. Dies hätte im Durchschnitt einer jährlichen Zunahme von 492 bis 567 Beschäftigten entsprochen.

Tatsächlich wurden in Potsdam von 2008 bis 2016 insgesamt 7.946 zusätzliche sozialversicherungspflichtig Beschäftigte eingestellt (Beschäftigte am Arbeitsort)<sup>10</sup> bzw. im Durchschnitt 993 pro Jahr. Damit blieb der Zuwachs insgesamt leicht hinter der im STEK Gewerbe erwarteten Entwicklung, lag aber deutlich über den Wachstumsannahmen im Flächennutzungsplan (FNP), der dem STEK zugrunde lag. Die Wirtschaftsförderung geht nach eigener Angabe bis 2018 sogar von über 12.000 zusätzlichen Beschäftigten aus. Die positive Entwicklung bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Potsdam wohnen und arbeiten, verläuft dabei schneller als der Zuwachs der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Landeshauptstadt, so dass der Anteil der Einwohner die gleichzeitig auch in Potsdam arbeiten steigt.

Für eine differenzierte Auswertung der Beschäftigtenzuwächse nach einzelnen Gewerbestandorten fehlt eine geeignete Datengrundlage. Allerdings weicht die Verteilung der Inanspruchnahme auf einzelne Standorttypen von den Erwartungen im STEK Gewerbe 2010 ab. Einfache Gewerbegebiete/Logistikstandorte, Standorte für Handwerk sowie Wissenschafts- und Technologiestandorte waren bereits 2017 im für 2020 erwarteten Umfang (oder mehr) in Anspruch genommen. Bei höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks bleibt die Inanspruchnahme dagegen deutlich hinter den Erwartungen zurück.

Insgesamt ist die Entwicklung des Gewerbestandes Potsdam damit weniger flächeneffizient, als ursprünglich angestrebt. Eine mögliche Ursache kann unter Umständen sein, dass die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen einzelner Wirtschaftsgruppen, beispielsweise des Baugewerbes, anders verlief, als im STEK angenommen. Weitere Gründe können darin liegen, dass die Grundstückseigentümer ein größeres Interesse an Büro- statt an Gewerbeflächen haben und sich die angestrebten Beschäftigungseffekte aufgrund unternehmerischer Wachstums- und Entwicklungsprozesse zum Teil erst mit zeitlicher Verzögerung einstellen.

---

<sup>10</sup> Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen - 1. Fortschreibung, 2017, S. 9

Dass die im Betrachtungszeitraum in Anspruch genommene Fläche etwas über und die Beschäftigungszuwächse in der Summe unter der Prognose liegen, lässt sich durch diese Verschiebungen bei den Standorttypen erklären und stützt die für die Prognose verwendeten Modellannahmen.

### 3.4 Umsetzung konkreter Einzelmaßnahmen

Der Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Flächenpotenzialen beschreibt verschiedene konkrete Vorhaben der Potsdamer Gewerbeflächenpolitik und dokumentiert in der ersten Fortschreibung den Stand im Jahr 2017.

Der größere Teil dieser Vorhaben ist noch nicht abgeschlossen oder betrifft zudem einen mittel- bis langfristigen Entwicklungsprozess. Trotzdem lässt sich anhand einiger Beispiele zeigen, in wie fern die Maßnahmen bereits zur Erreichung der Ziele des STEK Gewerbe beitragen (konnten). Insbesondere die Unterstützung von Projektentwicklungen, beispielsweise durch die personelle Stärkung der TGZP GmbH, zeigt konkrete Ergebnisse. So konnten u.a. der Handwerker- und Gewerbehof Babelsberg realisiert oder der Neubau eines weiteren Büro- und Laborgebäudes im Wissenschaftspark Golm (des GO:IN 2) begonnen werden (vgl. Tab. 6).

Bei anderen Maßnahmen stehen wesentliche Umsetzungsaktivitäten noch aus oder entfalten bisher noch nicht die angestrebte Wirkung. Insbesondere beim aktiven Flächenmanagement besteht noch viel Spielraum für zukünftige weiterführende Aktivitäten. So wurde beispielsweise bisher noch kein städtisches Gewerbeflächenportfolio aufgebaut, wie es im STEK Gewerbe mit dem Kauf von Schlüsselgrundstücken konzeptionell angeregt wurde.

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung sind jedoch die Maßnahmen und Aktivitäten im Zusammenhang mit der angestrebten Weiterentwicklung der Wissenschaftsparks Potsdam-Golm, die als Pilotprojekte eine exemplarische Wirkung entfalten könnten, positiv hervorzuheben. So konnten in Zusammenarbeit mit der kommunalen ProPotsdam die gewerblichen Flächen des B-Plans 129 (Technology Campus) von privaten Eigentümern erworben und unter Verwendung von Fördermitteln einer zielgerichteten Entwicklung und Vermarktung zugeführt werden.

Im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben „Neue Mitte Golm“ (B-Plan 157) konnten durch die Landeshauptstadt zwei Schlüsselgrundstücke aufgrund aktueller Angebotssituationen kurzfristig erworben werden. Zur Sicherung weiterer Grundstücke wurde eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Darüber hinaus wurden Aktivitäten gestartet, um auch langfristige Entwicklungspotentiale des Standortes zu sichern. Aktuell werden im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung die Möglichkeiten einer Norderweiterung geprüft. Die Flächensicherung und Entwicklung im Rahmen des besonderen Städtebaurechts könnte hierbei eine wegweisende, strategische Zäsur beschreiben.

Vor diesem Hintergrund und weiterer anstehender Projekte (z. B. SAGO) ist es aus Sicht der Wirtschaftsförderung notwendig geeignete Strukturen für die Organisation und Umsetzung von künftigen Maßnahmen der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung zu entwickeln. Dabei sollte die bestehende Technologie- und Gewerbezentren Potsdam GmbH (TGZP) weiter gestärkt und profiliert sowie die bisher verteilte Aufgabenträgerschaft innerhalb des kommunalen Unternehmensverbundes überprüft und ggf. optimiert werden.

Tab. 6: Zielerreichung durch einzelne Vorhaben des Maßnahmenplans

Maßnahme	Aktivitäten gemäß STEK Gewerbe Potsdam	Umsetzung konkret gemäß Maßnahmenplan	Status/Zielerreichung bisher
Einstieg in eine aktive Liegenschaftspolitik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kauf von Schlüsselgrundstücken</li> <li>• Einsatz des Instruments Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen</li> <li>• Strategische Neuausrichtung der Gewerbeflächenpolitik der Pro Potsdam GmbH</li> <li>• neue Gesellschaftsmodelle für eine aktive Liegenschaftspolitik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GO:IN GmbH: Übernahme der Anteile der TZT GmbH zur Bündelung der Immobilienaktivitäten</li> <li>• Erschließung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen (Flächenkauf ProPotsdam GmbH)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbeflächen nicht primär im strategischen Fokus der Pro Potsdam GmbH</li> <li>• Kauf von Schlüsselgrundstücken über Beteiligungs-Unternehmen, teilweise über LHP</li> <li>• Erste zusätzliche Impulse für aktive Liegenschaftspolitik (LHP als Gewerentwickler, Nutzung Vorkaufsrechtsatzung, bes.Städtebaurecht (VU-Nord).</li> </ul>
Sicherung gewerblicher Bauflächen und Unterstützung der Entwicklung von spezifischen Flächenpotenzialen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächensicherungskonzept Gewerbliche Bauflächen</li> <li>• Sicherung von Gewerbestandorten außerhalb von Gewerbegebieten</li> <li>• Schaffung eines städtischen Förderprogramms Flächenaktivierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhinderung Umwandlung zu „Wohnen“ im Bereich Wetzlarer Bahn (B-Plan 124)</li> <li>• Aktivierung / Erschließung von Flächenpotenzialen Am Raubfang</li> <li>• Sicherung P20-Fläche „ehem. Tram-Depot“ (B-Plan 104)</li> <li>• Michendorfer Chaussee als Gewerbestandort in Ergänzung zum Wissenschaftspark Telegrafenberg (B-Plan 149)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan 124 rechtskräftig, Nutzung u.a. BLB und KiTa</li> <li>• B-Plan 114 „Am Raubfang“ liegt noch nicht vor</li> <li>• B-Plan 104 rechtskräftig</li> <li>• B-Plan 149 Vorentwurf</li> </ul>
Neuordnung, Profilierung und Aufwertung von räumlichen Schwerpunktgebieten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung gebietsspezifischer Entwicklungskonzepte</li> <li>• Initiierung bzw. Förderung von Standortgemeinschaften/Gebietsmanagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• VU für die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme im Kirchsteigfeld</li> <li>• Gewerbeflächenpotenzialanalyse SAGO-Gelände</li> <li>• Neuausrichtung Standortmanagement Golm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• VU Kirchsteigfeld ist erfolgt</li> <li>• PA für SAGO-Gelände liegt vor</li> <li>• Übernahme StaGo GmbH (2018) und Verbesserung der finanziellen und personellen Ausstattung</li> </ul>
Unterstützung von Projektentwicklungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beibehaltung und Ergänzung der städtischen Technologie- und Gründerzentren</li> <li>• Entwicklung des Handwerker- und Gewerbehof Babelsberg</li> <li>• Unterstützung zielgruppenbezogener, privater Projektentwicklungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung TGZP GmbH</li> <li>• Einrichtung und Eröffnung Handwerker- und Gewerbehof Babelsberg durch TGZP GmbH</li> <li>• Neubau GO:IN 2 durch die TGZP GmbH</li> <li>• Vermittlung von Interessenten an Eigentümer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfolgreiche Vermittlungsaktivitäten</li> <li>• Personelle Stärkung der TGZP GmbH ermöglicht (2017, 2018)</li> <li>• GO:IN 2 – Mittel der LHP bereitgestellt (5,2 Mio €), Objekt noch i.B.</li> </ul>

Quellen: Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen – 1. Fortschreibung, Angaben der Wirtschaftsförderung Potsdam

Wenn zum Zeitpunkt der Evaluierung noch nicht alle Vorhaben des Maßnahmenplans umgesetzt werden konnten, hat dies zum Teil auch Gründe, die außerhalb des Einflusses der Wirtschaftsförderung liegen. So konnten beispielsweise die Anteile der TZT GmbH an der GO:IN GmbH nach Aussage der Wirtschaftsförderung bisher nicht erworben werden, weil der Landkreis Potsdam-Mittelmark keine Verkaufsbereitschaft gezeigt und auf Seiten der Landeshauptstadt Potsdam auch nicht die erforderlichen Mittel bereitgestanden hätten.

#### 4. Schlussfolgerungen aus der Evaluation und Empfehlungen für die Fortschreibung im STEK Gewerbe 2030

Die Evaluierung des STEK Gewerbe 2010 der Landeshauptstadt Potsdam hat gezeigt, 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 Abweichungen zwischen der Prognose und der tatsächlichen Inanspruchnahme im Verhältnis zwischen Flächen für einfache Gewerbegebiete/Logistikstandorte, Standorte für Handwerk sowie Wissenschafts- und Technologiestandorte und den höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks zeigt, dass eine städtische Gewerbeflächenpolitik nicht alle denkbaren Entwicklungen vorwegnehmen kann. Insbesondere die finanz- und haushaltspolitische Entwicklung im Zuge dauerhaft niedriger Zinsen, die auch einen überregionalen Bauboom angetrieben haben, waren zur Zeit der Erstellung des STEK Gewerbe kurz nach Ausbruch der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 in dieser Form kaum absehbar. Dadurch hat gerade die spezifische Entwicklung im Baugewerbe und bei damit direkt oder indirekt verbundenen Branchen zu Verschiebungen bei der Gewerbeflächennachfrage geführt.

Der Erfolg der durch das STEK Gewerbe initiierten Instrumente zeigt sich am besten beim Gewerbeflächensicherungskonzept. Die prioritär für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen P20-Flächen konnten – bis auf wenige Ausnahmen – wie geplant gesichert werden und bereits einen großen Teil der Nachfrage im Betrachtungszeitraum abdecken. STEK Gewerbe, GSK und Maßnahmenplan haben aber zusätzlich auch zu einer stärkeren Wahrnehmung der Bedeutung einer strategisch ausgerichteten Gewerbeflächenpolitik beigetragen und damit auch indirekt zur Folge gehabt, dass viele Flächen außerhalb der P20-Kulisse für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen wurden.

Zwischen der demografischen Entwicklung in Potsdam – insbesondere dem Bevölkerungswachstum und der dadurch steigenden Nachfrage nach Wohnraum – sowie dem Wirtschaftswachstum – verbunden mit einem zunehmenden Bedarf an Gewerbeflächen – bestehen verschiedene Interdependenzen. Durch die wachsende Bedeutung neuer Arbeits- und Produktionsformen verschwimmen die Grenzen zwischen beiden städtischen Funktionen zusätzlich. Um die jeweiligen Flächenanforderungen zukünftig besser mit einander in Einklang bringen zu können, müssen beide Entwicklungen noch stärker als bisher zusammengedacht werden. Hinzu kommt, dass die Inanspruchnahme von Flächen auch eine ökologische und soziale Komponente aufweist, die nur durch einen transdisziplinären Stadtentwicklungsansatz angemessen berücksichtigt werden können.

Vor diesem Hintergrund muss 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.

Dabei sollte verstärkt auf die Konsistenz des Zielsystems geachtet werden, weil dies die zukünftige Erfolgsbeurteilung vereinfacht und Begründungszusammenhänge berücksichtigt, die für die Kommunikation von zentraler Bedeutung sind.

Aus der Evaluierung haben sich weitere wichtige Erkenntnisse ergeben, die für die Fortschreibung des STEK Gewerbe von Bedeutung sind. Die folgenden Aspekte bilden deshalb eine wesentliche Ausgangsbasis für das hier zu entwickelnde Stadtentwicklungskonzept Gewerbe Potsdam 2030 (STEK Gewerbe 2030):

- **Auf konsistente Zielbeziehungen achten**

Das STEK Gewerbe 2030 muss an den gesamtstädtischen Zielen anknüpfen und diese aus der Perspektive der Gewerbeflächenpolitik konkretisieren. Die einzelnen Instrumente und Maßnahmen müssen sich konsistent aus den übergeordneten Zielen der Gewerbeflächenpolitik ableiten, um Ursache-Wirkungszusammenhänge und Umsetzungsergebnisse zukünftig nachvollziehbarer bewerten zu können. Auch die thematische Breite gesamtstädtischer Ziele sollte berücksichtigt und in geeigneter Weise aufgegriffen werden. Ein zu starker Fokus auf die Schaffung von zusätzlichen Beschäftigungsoptionen wäre beispielsweise zu eng. Gewerbeflächenpolitik könnte stattdessen auch den bereits genutzten Bestand in den Blick nehmen und qualitativ weiterentwickeln, z. B. um Klimaschutzziele der Stadt besser erfüllen zu können.

- **Beschäftigtenentwicklung als Treiber der Gewerbeflächennachfrage beibehalten**  
 Der angenommene Zusammenhang zwischen der Beschäftigtenentwicklung und der Inanspruchnahme von Gewerbeflächen hat sich im Grundsatz bestätigt. Für das Prognosemodell sollte die differenzierte Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen einzelner Wirtschaftssektoren deshalb weiterhin maßgeblich sein. Allerdings ist auch der erhebliche Einfluss exogener Entwicklungen deutlich geworden. Es empfiehlt sich, die reine Extrapolation auf Basis von Vergangenheitsdaten kritisch zu prüfen und Prognosewerte ggf. unter Berücksichtigung bereits als gesichert anzunehmender Zukunftsentwicklungen anzupassen.
- **Spezifische Flächenkennziffern beibehalten**  
 Die Beschäftigtenentwicklung ist nicht die einzige Einflussgröße hinsichtlich der Gewerbeflächennachfrage. Gerade die technologische Entwicklung und – damit verbunden – neue Arbeitsformen könnten zukünftig zu einer gewissen Entkopplung von Beschäftigtenanzahl und (Gewerbe-) Flächenbedarf führen. Im Prognosemodell könnte dies ggf. durch spezifische, dynamisch angepasste Flächenkennziffern abgebildet werden. Die systematische Erfassung entsprechender empirischer Daten und deren wissenschaftliche Auswertung stehen jedoch noch aus, so dass die Auswirkungen insbesondere auf die spezifischen Flächenkennziffern derzeit nicht näher zu quantifizieren sind. Für die Fortschreibung des STEK Gewerbe sollte deshalb zunächst an der eingeführten Systematik festgehalten werden.
- **Standortaffinitäten der Wirtschaftssektoren überprüfen**  
 Die Inanspruchnahme von Gewerbeflächen bestimmter Standorttypen konnte durch die Prognose nicht zutreffend vorweggenommen werden. Dies lag insbesondere an der tatsächlichen Beschäftigtenentwicklung in einzelnen Wirtschaftssektoren. Trotzdem erscheint es sinnvoll, auch die angenommenen Standortaffinitäten zu überprüfen. Eine Rolle könnten hier nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung auch die Preiserwartungen der Eigentümer spielen, die nicht immer mit einer dem Standorttypen entsprechenden Nutzung in Einklang zu bringen sind. Außerdem folgt die Abgrenzung der einzelnen Standorttypen keiner modellimmanenten Vorgabe. Vielmehr soll mit der Definition der Standorttypen ein für Potsdam spezifischer Abgleich mit den vorhandenen Flächenpotenzialen ermöglicht werden. Entsprechend ist auch eine Überprüfung dieser Abgrenzung sinnvoll.
- **Gewerbeflächenpotenziale zur erwarteten Nachfrage in Bezug setzen**  
 Der Handlungsbedarf einer Gewerbeflächenpolitik wird erst durch den Abgleich vorhandener Flächenpotenziale mit der zu erwartenden Nachfrage erkennbar. Wie schon im STEK Gewerbe können auf dieser Grundlage eine Priorisierung einzelner Nutzungsoptionen und eine Sicherung von Flächen für bestimmte Bedarfe erfolgen. Die Vielzahl der Flächenanfragen im vergangenen Betrachtungszeitraum deutet jedoch darauf hin, dass über den prognostizierten Flächenbedarf hinaus weitere Flächenpotenziale bereitgehalten werden sollten. Für eine tatsächliche Inanspruchnahme müssen die Eigenschaften einer konkreten Fläche und die Anforderungen der potenziellen Nutzung zusammenpassen. Damit dies möglichst oft gelingt, muss das verfügbare Angebot deutlich größer als die erwartete Nachfrage sein oder sehr viele Gewerbeflächen umfassen, die ein sehr breites Spektrum an Anforderungen erfüllen.
- **Konkrete Handlungsempfehlungen an den spezifischen Potsdamer Rahmenbedingungen ausrichten**  
 Aus der erwarteten Gewerbeflächennachfrage und dem vorhandenen Potenzial lassen sich im Rahmen eines konsistenten Zielsystems wesentliche Hinweise für die Gewerbeflächenpolitik ableiten. Konkrete Handlungsempfehlungen müssen jedoch auch die strukturellen, finanziellen und personellen Rahmenbedingungen im Bereich Wirtschaftsförderung und weitere wirtschaftsrelevante Akteure einbeziehen. Nur so kann erreicht werden, dass die im STEK Gewerbe Potsdam 2030 empfohlenen Maßnahmen auch umgesetzt werden und dadurch ihre Wirkung entfalten können.

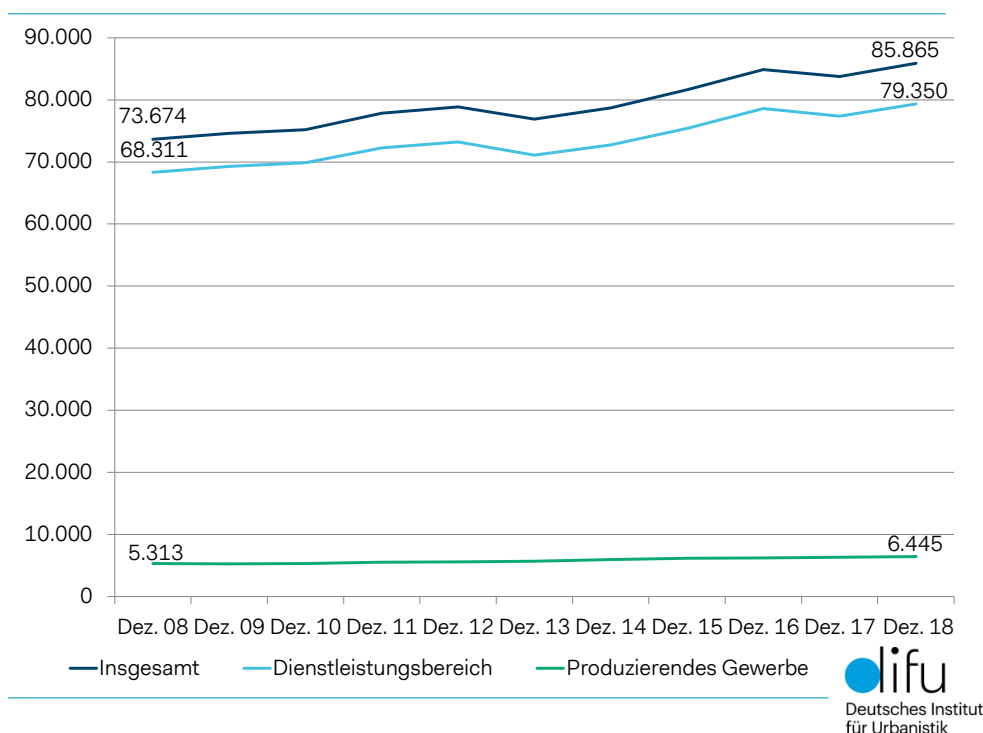
### III. Der Wirtschaftsstandort Potsdam heute und morgen

Um einschätzen zu können, wie sich zukünftige Flächenbedarfe der Wirtschaft in Potsdam entwickeln, werden im Folgenden die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen betrachtet und bewertet. Dazu zählen statistische Auswertungen zur Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung in den verschiedenen Sektoren und Branchen seit 2008. Ergänzend dazu sollen einschlägige sozio-ökonomische Kennzahlen, wie das Wachstum einzelner Berufsgruppen, die Gewerbesteueranteile der verschiedenen Wirtschaftszweige sowie die Pendlerzahlen, analysiert werden, um das Bild des Wirtschaftsstandortes Potsdam zu vervollständigen. Zukünftige Entwicklungen werden jedoch nicht unerheblich von aktuellen Trends beeinflusst. Vor diesem Hintergrund werden die wichtigsten Trends der Stadtentwicklung – insbesondere hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen und räumlichen Auswirkungen und Relevanz für Potsdam – beschrieben. Besonderes Augenmerk gilt dabei den Schwerpunktbereichen Medien/IKT/Kreativwirtschaft, Biotechnologie/Life Science und Klimaforschung, Geoinformations- und Nachhaltigkeitswissenschaften.

#### 1. Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung im Überblick

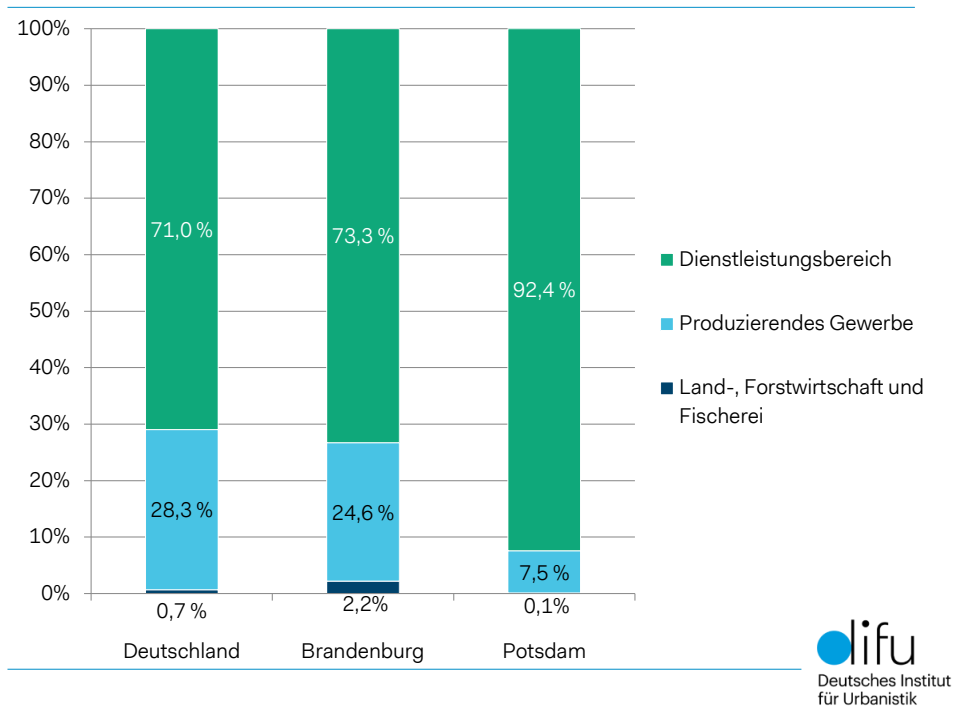
Die Beschäftigtenzahlen der Stadt Potsdam haben sich im Betrachtungszeitraum 2008 bis 2018 insgesamt und in allen Wirtschaftssectoren sehr positiv entwickelt. Ende 2018 arbeiteten knapp 86.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Potsdam, das sind gut 17 % mehr als 2008. Im Vergleich zur vorherigen Dekade, in der die Beschäftigung um knapp 9 % anstieg, verdeutlichen bereits diese Zahlen die zunehmende Wachstumsdynamik, der die Landeshauptstadt politisch begegnen muss. Gleichzeitig wurde der Abwärtstrend im Produzierenden Gewerbe, der zwischen 1999 und 2008 immerhin rund 40 % betrug, umgekehrt: Seit 2008 sind die Beschäftigtenzahlen um 21 % (1.132 Personen) gestiegen. Das Wachstum fiel über dem Gesamtzeitraum prozentual damit sogar höher aus als im Dienstleistungsbereich: Hier betrug der Anstieg rund 16 %.

Abb. 6: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftssectoren in Potsdam 2008–2018



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 31.12.

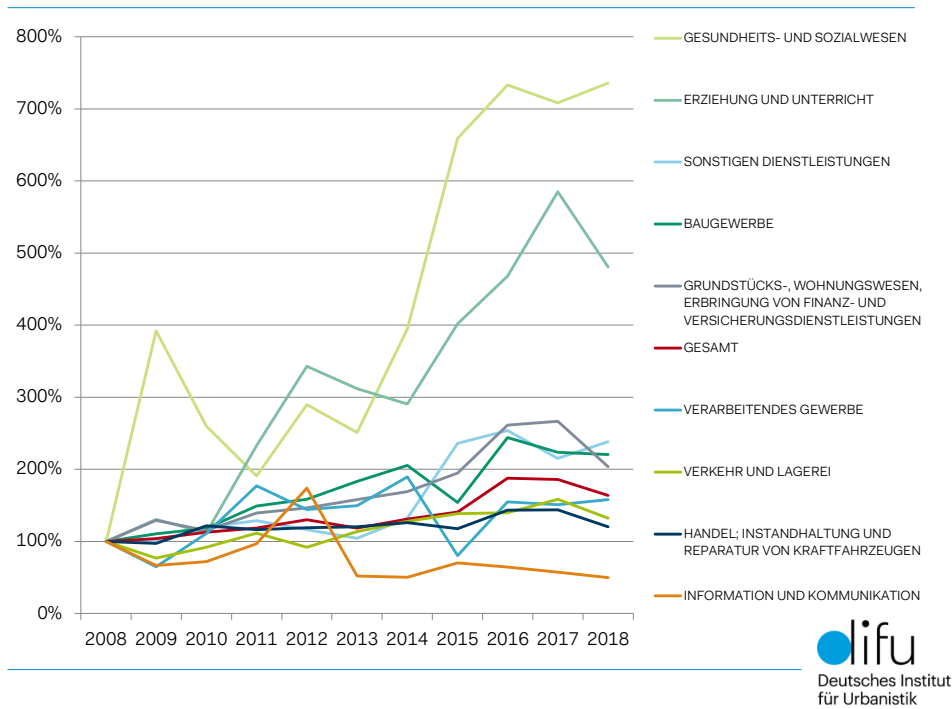
Abb. 7: Beschäftigtenstruktur nach Sektoren im Vergleich



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 31.12.2018

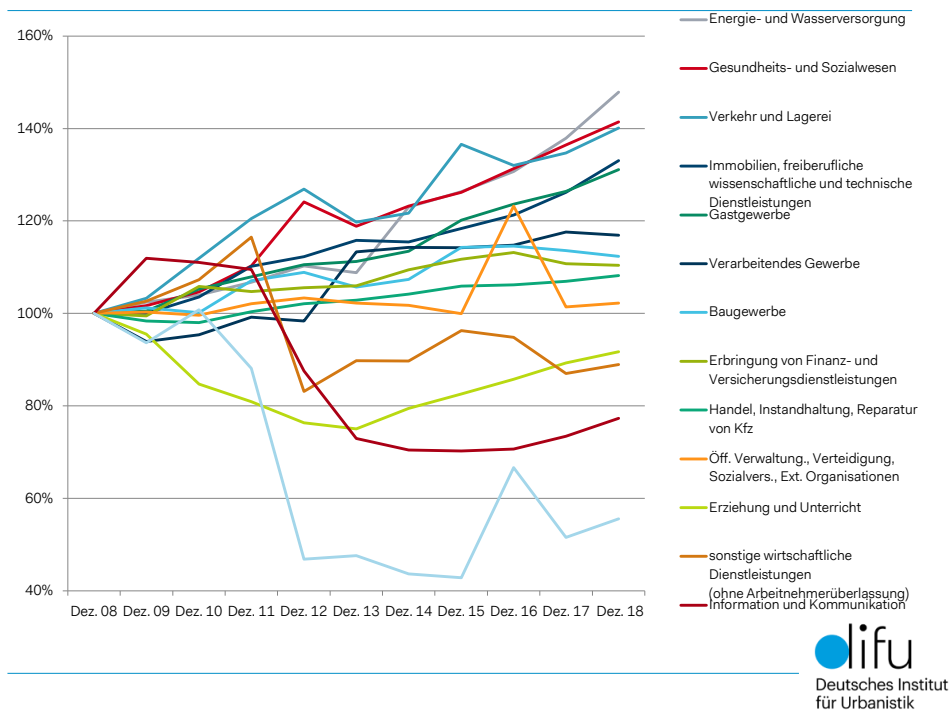
Die Bedeutung des Dienstleistungssektors zeigt sich auch an Verteilung und Entwicklung der Gewerbesteuererinnahmen (vgl. Abb. 8). Für die Gesamtstadt lässt sich anhand der indexierten Entwicklung seit 2008 insgesamt ein positiver Trend der Gewerbesteuererinnahmen feststellen. Die mit Abstand größten Zugewinne kann die Stadt insbesondere aus dem Gesundheits- und Sozialwesen sowie dem Bereich Erziehung und Unterricht verzeichnen. Oberhalb des Gesamtwachstums der Gewerbesteuererinnahmen, das bei maximal 188 % im Jahr 2016 liegt, bewegen sich auch die Zuwächse aus dem Grundstücks-/Wohnungswesen und dem Bereich Finanzdienstleistungen (bis zu 266 %, in 2017), den sonstigen Dienstleistungsbereichen (bis zu 254 %, in 2016) sowie dem Baugewerbe (bis zu 244 %, in 2016).

Abb. 8: Indexierte Entwicklung der Gewerbesteureinnahmen in den Wirtschaftszweigen 2008–2018



Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Index 2008 = 100, Stichtag: 31.12.

Abb. 9: Indexierte Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen in Potsdam 2008–2018



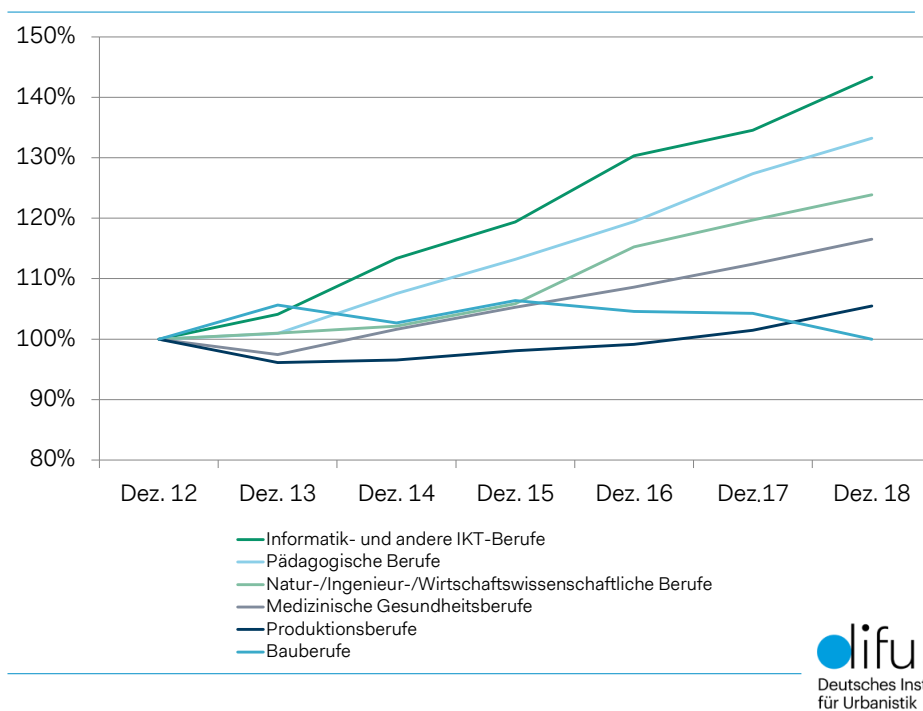
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Index 2008 = 100, Stichtag: 31.12.

Bei der Betrachtung der Beschäftigtenentwicklung – differenziert nach Wirtschaftszweigen – zeigt sich im Gesamtzeitraum das stärkste Wachstum in den Bereichen Energie-/Wasserversorgung, Gesundheits-/Sozialwesen sowie Verkehr und Lagerei. Deutlich zulegen konnten auch der Bereich Immobilien



und freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen sowie das Gastgewerbe. Auch im verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe ist ein kontinuierliches Wachstum erkennbar. Aufgrund von Anpassungen in der Datenerfassung der Bundesagentur für Arbeit im Jahr 2012 können die Zahlen nicht für den Gesamtzeitraum einheitlich dargestellt werden. So sind die starken Rückgänge im Jahr 2012 auf die geänderte statistische Erfassungsmethodik zurückzuführen. Ablesbar sind aber ab diesem Zeitraum abnehmende Beschäftigtenzahlen bei den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen und in der Land- und Forstwirtschaft.

Abb. 10: Ausgewählte wachsende Berufsgruppen 2012-2018



Quelle: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach der Klassifikation der Berufe (KldB 2010), Beschäftigungsstatistik der BA, Stichtag: 31.12.

Die Entwicklung der Berufsgruppen bestätigt den Wachstumstrend verschiedener Wirtschaftszweige. Im Bereich der IKT-Berufe, der neben Informatikberufen auch Gebäude- und Versorgungstechnik sowie Architektur, Bauplanung und Vermessungstechnik miteinschließt, sind in den letzten fünf Jahren die stärksten Zuwächse zu verzeichnen. Mit der zunehmenden Digitalisierung der Arbeitswelt werden diese Berufsgruppen vermutlich weiterwachsen. Bezogen auf die Wirtschaftszweige betrifft dies vor allem die Bereiche Information und Kommunikation sowie freiberufliche, wissenschaftliche und sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen, von denen insbesondere letztere deutliche Zuwächse bei den Beschäftigten aufzeigen.

Einen starken und stetigen Anstieg verzeichnen auch pädagogische Berufe. Das drückt sich zugleich im Wachstum der Wirtschaftszweige Erziehung und Unterricht sowie im Gesundheits- und Sozialwesen aus.

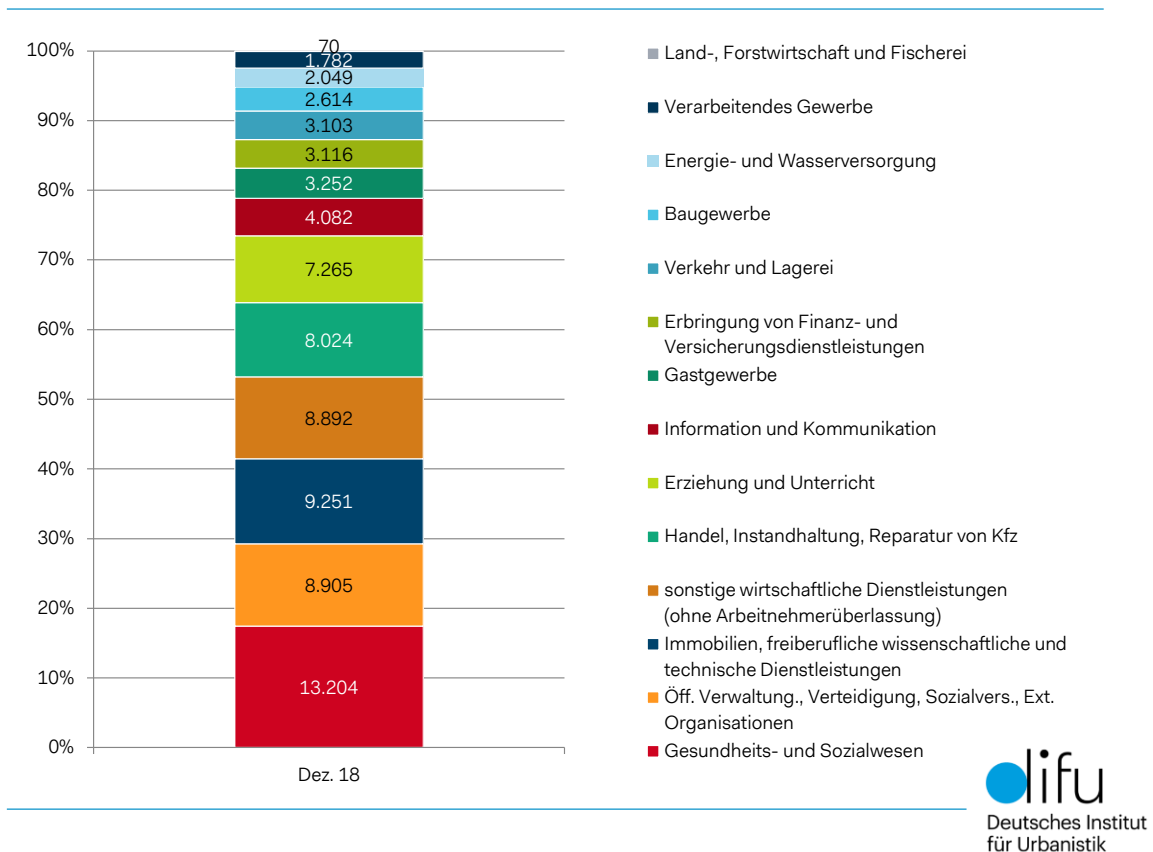
Natur-/ingenieur-/geistes - sowie wirtschaftswissenschaftliche Berufe zeigen das dritthöchste Wachstum seit 2012. Für den Wissenschafts- und Hochschulstandort Potsdam belegen dies die hohen Beschäftigtenzahlen in den Bereichen freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung sowie Erziehung und Unterricht.

Medizinische Gesundheitsberufe gehören ebenfalls zum Wachstumssektor, der auch durch hohe Beschäftigtenanteile und kontinuierliche starke Zuwächse im Gesundheits- und Sozialwesen zum Ausdruck kommt.

Die Entwicklung der Bauberufe, zu denen Hoch-, Tiefbau und Innenausbau zählen, zeigt zeitlich sehr ähnliche Ab- und Zunahmen wie das Baugewerbe. Der Gesamttrend ist aber positiv.

Für die Produktionsberufe, die vor allem im Verarbeitenden Gewerbe, bei der Energie- und Wasserversorgung oder als Mechatroniker bei Handel, Instandhaltung und Reparatur von KFZ zu finden sind, ist bemerkenswert, dass diese nach einem leichten Rückgang zwischen 2012 und 2013 kontinuierlich wachsen.

Abb. 11: Absolute Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftszweigen 2018



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 31.12.2018

Die gesamtstrukturelle Bedeutung einzelner Wirtschaftszweige für den Wirtschaftsstandort Potsdam verdeutlichen die absoluten Zahlen der Beschäftigten (siehe Abb. 11). Demnach ist fast jeder Fünfte sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gesundheits- und Sozialwesen tätig. Danach folgen mit ähnlich hohen Anteilen von jeweils mehr als 10 % die öffentliche Verwaltung, der Immobiliensektor, freiberufliche, wissenschaftliche und technische sowie sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen. Vergleichsweise viele Beschäftigte (knapp 10 %) arbeiten auch in den Bereichen Handel und Instandhaltung, Reparatur von KFZ sowie Erziehung und Unterricht.

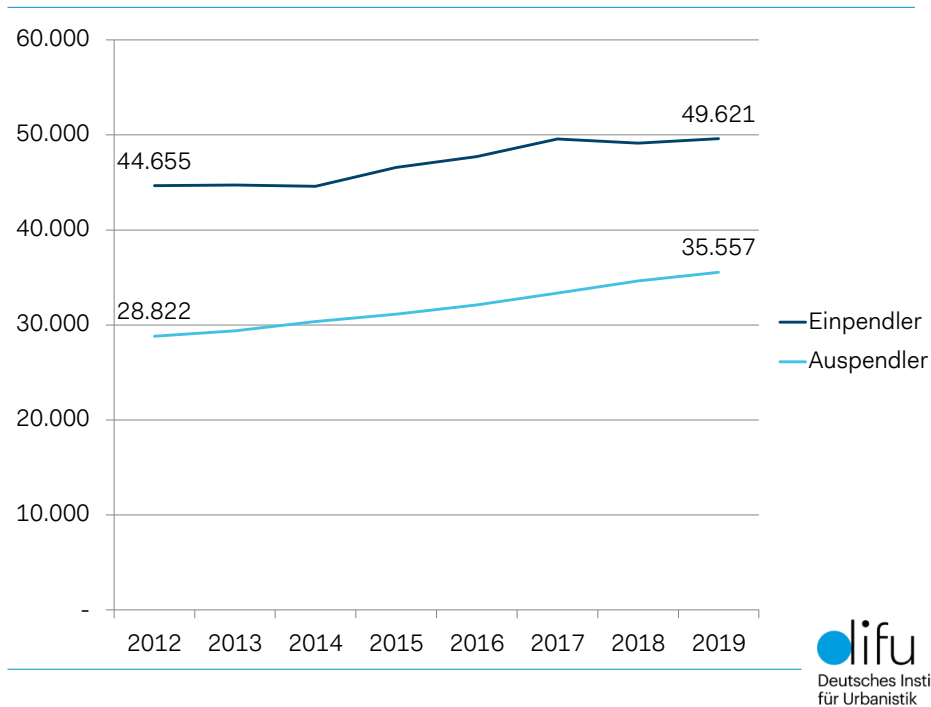
Anhand der wirtschaftsstrukturellen Kennzahlen zeigt sich auch die Bedeutung der durch die Stadt Potsdam fokussierten Schwerpunktbranchen. Die Cluster Medien, Informations- und Kommunikationstechnologien, Kreativwirtschaft, Gesundheitswirtschaft/Life Science sowie Klimaforschung, Geoinformations- und Nachhaltigkeitswissenschaften gelten als Zukunftsbranchen für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und sind auch regional mit Berlin und Brandenburg vernetzt (siehe dazu auch Kapitel III.3.). Im Hinblick auf die Beschäftigtenzahlen (Gesundheits- und Sozialwesen, Forschung und Entwicklung) ist Gesundheitswirtschaft/Life Science das stärkste Cluster. Rund die Hälfte der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer aus dem Wirtschaftszweig Immobilien, freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen arbeitet im Bereich Forschung und Entwicklung. Hier

sind u.a. Beschäftigte aus dem Cluster Geoinformationssysteme tätig. 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.

Räumliche Schwerpunkte der verschiedenen Wirtschaftszweige lassen sich anhand der Beschäftigten am Arbeitsort nach Stadtteilen und Branchen ausmachen. So arbeiten über 90 % Beschäftigten der Land-/Forstwirtschaft und Fischerei in der Templiner Vorstadt. Im Bereich der Energie- und Wasserversorgung bzw. Entsorgung sind fast 40 % der Beschäftigten in der nördlichen Innenstadt tätig und ein gutes Viertel am Stern. In Babelsberg Süd arbeiten rund 35 % der Beschäftigten aus dem Verarbeitenden Gewerbe und knapp 20 % aus dem Baugewerbe, die übrigen Beschäftigten beider Branchen verteilen sich eher kleinteilig über die Gesamtstadt. Der Bereich Handel und KFZ hat seinen Schwerpunkt mit rund 20 % der Beschäftigten ebenfalls ins Babelsberg Süd, weitere wichtige Standorte der Branche sind die nördliche Innenstadt, Drewitz und Stern. Auch knapp die Hälfte der Beschäftigten aus Verkehr und Lagerei arbeiten in Babelsberg Süd, jeweils rund 8 % sind im Industriegelände und Fahrland tätig. Der Hotspot des Gastgewerbes liegt mit gut 25 % der Beschäftigten dieser Branche in der nördlichen Innenstadt, knapp 20 % arbeiten in der Berliner Vorstadt. Aus dem Bereich Information, Kommunikation und wirtschaftliche Dienstleistungen sind gut 20 Prozent in der nördlichen Vorstadt tätig. Aus den Bereichen öffentliche Verwaltung, Erziehung und Unterricht arbeiten knapp 70 % in der Teltower Vorstadt. Die meisten Beschäftigten aus dem Gesundheits- und Sozialwesen (67 %) sind in der nördlichen Innenstadt tätig. Beschäftigte der Wirtschaftszweige Kunst, Unterhaltung, Erholung und sonstige Dienstleistungen sind zu knapp 20 % in der nördlichen Innenstadt und jeweils zu rund 10 % in der Nauener Vorstadt, der Brandenburger Vorstadt und in Babelsberg Süd tätig.

Als Landeshauptstadt und als eines von vier landesweiten Oberzentren hat Potsdam in der Region eine hohe Bedeutung und eine zentrale Funktion als Arbeitsort. Aber auch die Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin ist ein Standortfaktor für Potsdam, der die Stadt sowohl als Wohn- als auch als Arbeitsort attraktiv macht. Dies zeigen die Pendlerzahlen und deren Entwicklung seit 2012. Die Zahl der Einpendler überwiegt im gesamten Zeitraum deutlich die Zahl der Auspendler. Erkennbar ist auch eine Zunahme der gesamten Pendlerverflechtungen im Betrachtungszeitraum. Im Vergleich stiegen die Zahlen der Einpendler um 11 %. Das Wachstum der Auspendler hingegen war mit 23,4 % mehr als doppelt so hoch. Insofern gewinnt auch das Umland als Arbeitsort für die Potsdamer Einwohner zunehmend an Bedeutung.

Abb. 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Ein- und Auspendler, Potsdam Stadt

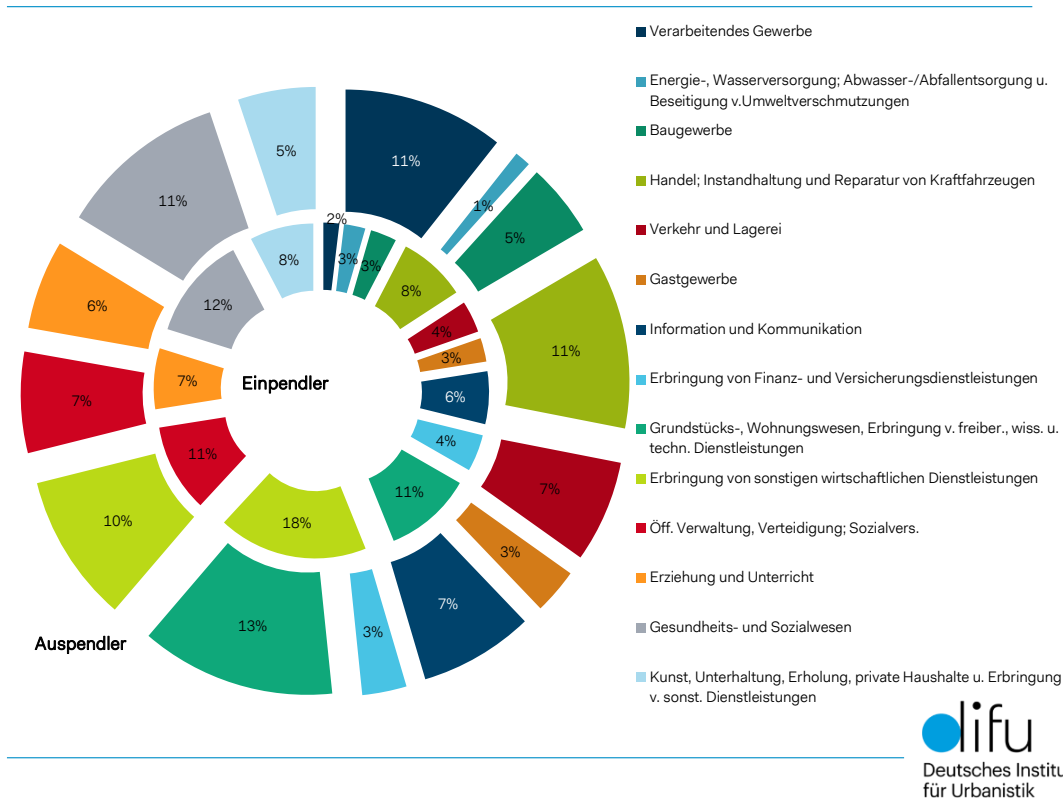


Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Zeitreihe, ausgewählte Jahresvergleichsstichtage 30.06., Datenstand: Juni 2020.

Die meisten Einpendler – insgesamt rund 60 Prozent – kamen 2016 aus dem angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark (15.073) und der Bundeshauptstadt Berlin (14.107) (IHK 2017, 23). Bei den Auspendlern überwiegen die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort in Berlin, gut die Hälfte (16.285) arbeitet in dort ansässigen Unternehmen (ebd.).

Ein differenzierter Blick auf die Ein- und Auspendler nach Wirtschaftszweigen zeigt für das Jahr 2019 einen starken Überhang an Auspendlern im Bereich des verarbeitenden Gewerbes. Aber auch im Baugewerbe und in den Wirtschaftszweigen Handel, Instandhaltung, KFZ-Reparatur sowie Verkehr und Lagerei, Grundstücks-/Wohnungswesen, wissenschaftliche Dienstleistungen und minimal auch in der Informations- und Kommunikationsbranche überwiegen – anders als in der Gesamtbetrachtung – die Zahl der Auspendler. Die höhere Zahl der Einpendler im Vergleich zu den Auspendlern verdeutlicht die Bedeutung Potsdams als Arbeitsort für sonstige (wirtschaftliche) Dienstleistungen, für die öffentliche Verwaltung, für die Kunst-, Unterhaltungs- und Erholungsbranche, für das Ver- und Entsorgungsgewerbe und minimal auch für die Finanz-/Versicherungsbranche, den Bildungssektor und das Gesundheit- und Sozialwesen.

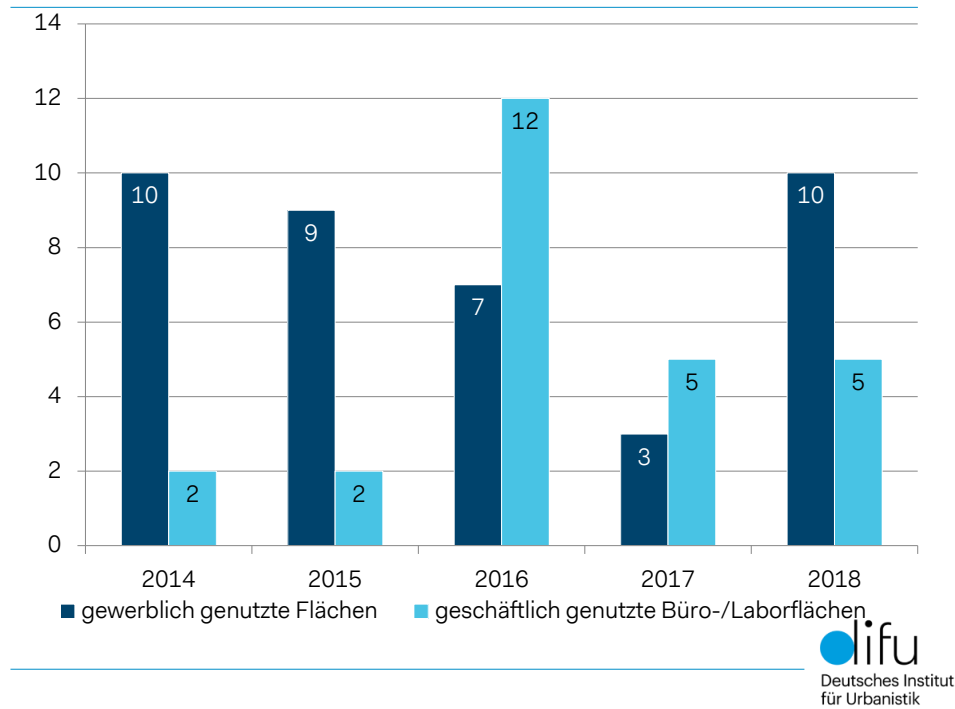
Abb. 13: Vergleich Ein- und Auspendler nach Wirtschaftszweigen 2019



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, ausgewählte Jahresvergleichsstichtage 30.06., Datenstand: Juni 2020.

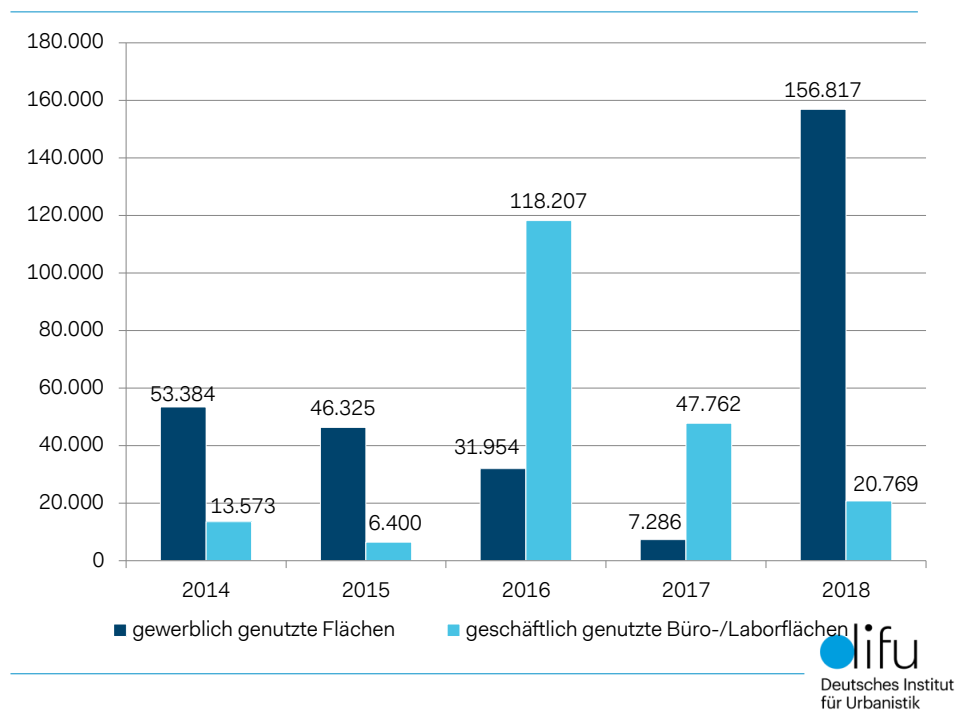
Wirtschaftliche Entwicklungsdynamiken lassen sich auch anhand von Grundstücksverkäufen gewerblich genutzter Flächen und anhand der Bodenpreisentwicklung ablesen. In der Stadt Potsdam erfasst der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Daten aus abgeschlossenen Kaufverträgen. Im Zeitraum von 2014 bis 2018 wurden 39 Verkäufe gewerblicher genutzter Grundstücke und 26 Verkaufsfälle geschäftlich genutzter Flächen für Büroflächen/Laborflächen erfasst. Der jährliche Durchschnitt lag bei den gewerblich genutzten Flächen bei 8 Kauffällen, der durchschnittliche Flächenumsatz bei 5,9 ha. Bei Büro- und Laborflächen wurden jährlich durchschnittlich 5 Verkäufe realisiert, mit einem durchschnittlichen Flächenumsatz von 4,1 ha.

Abb. 14: Verkaufsfälle gewerblich und geschäftlich (Büro/Labor/Forschung) genutzter Flächen 2014-2018



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Potsdam und eigene Berechnungen.

Abb. 15: Flächenumsätze in m<sup>2</sup> gewerblich und geschäftlich (Büro/Labor/Forschung) genutzter Flächen 2014-2018

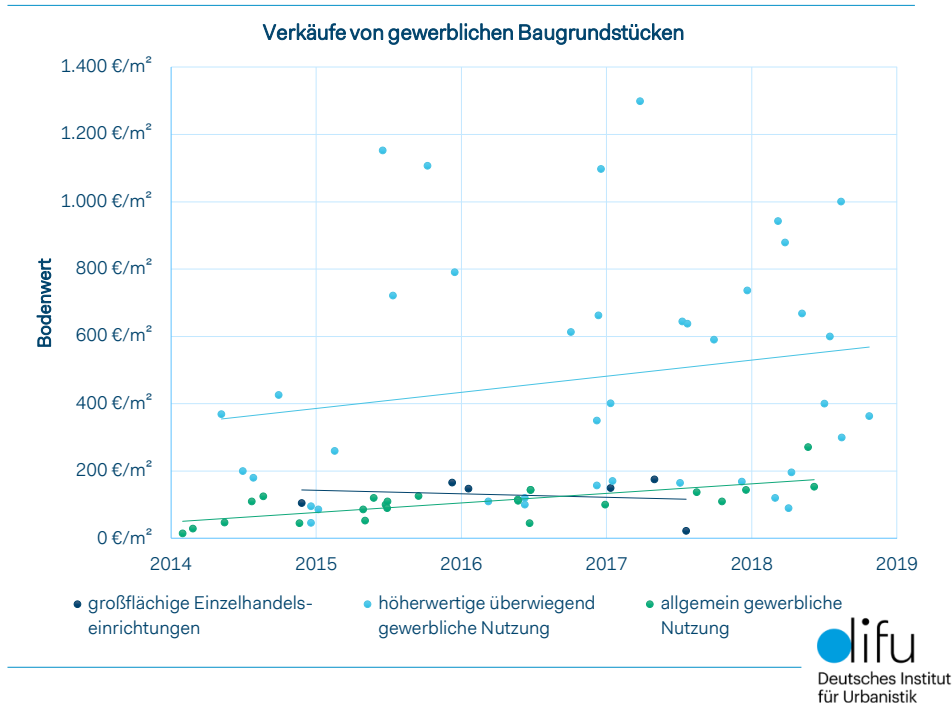


Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Potsdam und eigene Berechnungen.

Die Preisspanne der Grundstückspreise variiert zwischen allgemein gewerblicher Nutzung und höherwertiger überwiegend gewerblicher Nutzung. Im Zeitraum 2003 bis 2008 lagen die Preise für höherwertige überwiegend gewerblicher Nutzung zwischen 132 und 415 €. Im aktuellen Betrachtungszeitraum werden Spitzen von bis zu 1.300 € erreicht. Für allgemeine gewerbliche Nutzungen bewegten sich die Flächenpreise 2003 bis 2008 zwischen 49 und 185 €. Auch in diesem Segment sind zuneh-

mende Preisspannen und Flächenpreissteigerungen festzustellen (siehe Abb. 16). Die Grundstückspreise liegen zwar mehrheitlich weiterhin unter 200 €, Preise unter 100 € wurden aber in den Jahren 2018 und 2019 nicht mehr erreicht.

Abb. 16: Preisentwicklung gewerblicher Bauflächen 2014-2019



Quelle: Gutachterausschuss Potsdam.

Die Betrachtung der wirtschaftsstrukturellen Kennzahlen des Standortes Potsdam zeigt die insgesamt in fast allen Wirtschaftszweigen positive wirtschaftliche Entwicklung. Als eine Wissenschafts- und Dienstleistungsstadt ist der Dienstleistungssektor in der Landeshauptstadt naturgemäß überdurchschnittlich ausgeprägt. Das im Vergleich durchschnittlich stärkere Wachstum des produktiven Sektors in den vergangenen 10 Jahren verweist aber auf neue Potenziale in diesem Bereich. Neben den Schwerpunktbranchen (Cluster) Medien/IKT/Kreativwirtschaft, Biotechnologie/Life Science (Gesundheitswirtschaft) und Wissenschaft und Forschung ist die öffentliche Verwaltung einer der größten Arbeitgeber in der Landeshauptstadt. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Potsdam wachsen vergleichsweise schneller als die Gesamtbevölkerung der Stadt. Die in den letzten Jahren in Relation zu den Auspendlern weniger stark gestiegenen Einpendler könnten ein Hinweis darauf sein, dass der Arbeitsmarkt durch ansässige Arbeitskräfte besser bedient werden konnte. Die hohe wirtschaftliche Dynamik der Stadt zeigt sich auch auf dem Immobilienmarkt, der in den letzten Jahren zahlreiche Flächenumsätze für gewerbliche Nutzungen und zugleich steigende Grundstückspreise verzeichnet.

## 2. Megatrends und lokale Entwicklungen

Städte stehen grundsätzlich vor der Herausforderung, ihre Leitbilder, Ziele und Aufgabenwahrnehmung an sich ständig ändernde Rahmenbedingungen anzupassen. In der folgenden Analyse werden einschlägige Megatrends aus den Bereichen Stadtentwicklung und Ökonomie skizziert, die für die Wirtschaftsflächenplanung relevant sind, und in besonderer Weise den Standort Potsdam mit seinen Wachstumsbranchen und Clustern tangieren.

## 2.1 Megatrends

Megatrends sind „große, soziale, ökonomische, politische und technologische Veränderungen“, die die Gesellschaft über längere Zeiträume hinweg beeinflussen (Naisbitt 1982). Sie zeichnen sich aus durch: Langfristigkeit, globale Bedeutung sowie eine hohe Veränderungsdynamik, die auch lokale und regionale Auswirkungen zeitigen (ebd.). Megatrends betreffen häufig sämtliche Lebensbereiche und finden eine spezifische Ausprägung in den unterschiedlichsten Bereichen von Ökonomie, Gesellschaft und Stadtentwicklung. Es liegt im Wesen der räumlichen Planung, vorausschauend zu handeln, d.h. diese Trends in den Blick zu nehmen, ihre Folgen – soweit möglich – abzuschätzen und dafür Handlungsansätze zu entwickeln, die das Allgemeinwohl bestmöglich adressiert werden kann. Zu den „Megatrends“, die für Wirtschaftsflächenplanung von Kommunen von zentraler Bedeutung sind, zählen:

### Urbanisierung

Der Trend der Urbanisierung mit einem stetig wachsenden Anteil der Bevölkerung in Städten verleiht dem „urbanen Kontext“ zunehmend Gewicht und Attraktivität, führt aber gleichzeitig zu starken räumlichen Disparitäten mit sehr unterschiedlichen Entwicklungsbedingungen. Diese zeigen sich nicht nur zwischen Stadt und Region. Stark wachsenden Metropolen mit hoher Anziehungskraft für Unternehmen, Fachkräfte, Hochqualifizierte, Kreative, wie beispielsweise die „Schwarmstädte“ München, Hamburg oder Berlin (Simons et al. 2015), stehen schrumpfenden Städte gegenüber, die durch Abwanderung und Alterung geprägt sind. Wachsende Städte wie Potsdam sind mit spezifischen Herausforderungen, wie zunehmenden Flächen- und Nutzungskonkurrenzen, steigenden Bodenpreisen und daraus folgenden Verdrängungsprozessen in die städtische Peripherielagen sowie überlasteten Infrastrukturen und ökologischen Belastungen konfrontiert. Vor diesem Hintergrund gewinnen Zielstellungen wie Flächensicherung, Flächenaktivierung und vor allem die Steigerung der Flächeneffizienz für gewerbliche Nutzungen weiter an Bedeutung.

### Digitalisierung

Die Digitalisierung wirkt in vielen Lebensbereichen als Trendbeschleuniger und dominiert nicht zuletzt die Zukunftsdebatten zur wirtschaftlichen Entwicklung. Technologische Innovationen wie Cloud-Computing, das mobile Internet, das Internet der Dinge, Big Data und Künstliche Intelligenz ermöglichen einen Entwicklungsschub, der in Verbindung mit neuen technischen Möglichkeiten der industriellen Produktion unter dem Schlagwort „Industrie 4.0“ häufig als „Revolution“ bezeichnet wird. Qualitativ neu sind die Möglichkeiten der räumlich entkoppelten, echtzeitfähigen und intelligenten Vernetzung und Interaktion zwischen Menschen, Maschinen, Objekten und IKT-Systemen. Über das Internet der Dinge können Zulieferung, Fertigung, Wartung, Auslieferung und Kundenservice miteinander verknüpft werden. Aus Wertschöpfungsketten entstehen hochflexible und komplexe Wertschöpfungsnetze in welche Produktion und Dienstleistung zunehmend verschmelzen (Kagermann 2016: 5). Durch neue Herstellungsverfahren, wie dem 3-D-Druck und additiven Verfahren, ist die Produktion dezentral, in sehr kleinen Stückzahlen und vor Ort beim Kunden möglich und auch ökonomisch darstellbar. Hieraus könnten zukünftig noch stärkere Veränderungen bezüglich der Flächennachfrage und der Standortanforderungen resultieren, z. B. in Form von Bedarfen an kleinteiligen Flächen, die technisch leistungsfähig angebunden sind und Nähe zu Wertschöpfungspartnern aufweisen. Da Industrie 4.0 bislang jedoch nur vereinzelt die Realität abbildet, sind noch keine empirisch gesichteten Trends absehbar. In allen Lebensbereichen geht die zunehmende digitale Vernetzung mit wachsenden Anforderungen an die Entwicklung intersektoral abgestimmter und integrativ angelegter Prozesse einher. Die Digitalisierung bringt ein hohes Maß an Konnektivität mit sich, was die „Querverbindungen“ zwischen unterschiedlichsten ökonomischen Bereichen (und darüber hinaus) erfordert. Der zunehmenden Vernetzung in der digitalen Welt müssen Vernetzungen in der analogen Welt entsprechen.



## Globalisierung

Der Begriff „Globalisierung“ steht für die grenzüberschreitende und internationale Vernetzung sämtlicher Lebensbereiche wie Ökonomie, Politik, Kultur, Umwelt oder Kommunikation. Technologische Entwicklungen der Informations- und Kommunikationstechnologie aber auch in Verkehr und Logistik befördern seit Jahrzehnten eine (erneute) Intensivierung des internationalen Handels und Wettbewerbs. Unternehmen (und weitere Akteure) sind immer stärker über Daten-, Waren-, Wissens- und Finanzströme vernetzt und in internationale Märkte eingebunden. Letztere sind zunehmend komplex und „volatil“, d. h. unbeständig. Transnationale Konzerne (TNCs) haben sich zu Machtzentren entwickelt, die sich staatlichen und internationalen Regulationsmechanismen entziehen können. Ihre Entscheidungen beeinflussen die regionale Entwicklung an ihren Standorten, da sie vor Ort in Wertschöpfungsketten (Zulieferer, Partner, Kunden u.a.) eingebettet sind. Die Unbeständigkeit der Märkte schlägt entscheidend auf die Standortentwicklung durch. Inzwischen gibt es erste Einschätzungen, dass die Globalisierung ihren Höhepunkt erreicht hat. Die Rede ist dabei vom „Peak Global Trade“ und einer „Zeitenwende“ (Läpple 2018: 157). Neben ethischen und ökologischen Grenzen (Curtis 2009; Van Aktmael/Bakker 2016 in Läpple 2018: 159) könnten vor allem ökonomische Überlegungen entscheidend sein. So kann das „Reshoring“ von Produktionseinheiten mit einem hohen Automatisierungs- und Rationalisierungsgrad aus Gründen der Qualität (z. B. zur Produktion „smarter“ oder „individualisierter“ Produkte) wirtschaftlich sinnvoll sein (Van Aktmael/Bakker 2016 in Läpple 2018: 159, BMAS 2017: 26 f). Aber auch die Corona-Krise des Jahres 2020 hat die Grenzen und Risiken der Globalisierung verdeutlicht. Für die Wirtschaftsflächenentwicklung in den Städten können sich hieraus neue Chancen für die Ansiedlung von Produktion ergeben. Die besonderen Herausforderungen liegen dabei in der Bereitstellung adäquater Produktionsflächen.

## Hybridisierung

Durch Automatisierung, Rationalisierung und Auslagerung der Produktion in Länder mit niedrigeren spezifischen Löhnen befinden sich westliche Länder seit Jahrzehnten in einem Prozess der Tertiärisierung. Nachdem in sog. „Postindustriellen Ländern“ die Bedeutung der Produktion über viele Jahre aus dem Blick geriet (Bell 1999 in Läpple 2018), wird ihre Bedeutung als Ausgangspunkt von Innovation und Wachstum und der enge Zusammenhang mit dem Wachstum im Dienstleistungssektor neu erkannt. Mit technologischen Entwicklungen der „Industrie 4.0“, dem Trend der individualisierten Massenfertigung und innovativen Produktionstechnologien der Industrie 4.0 erfährt die industrielle Fertigung eine neue Bedeutung, die sich gerade in neuartigen Formen der urbanen Produktion manifestiert. Ein besonderes Potential zeigt sich in der engen Verschmelzung von Produktion und Dienstleistung, der so genannten „Hybridisierung“. Unternehmen, die „Bündel aus Industriewaren und Dienstleistungen als Problemlösung anbieten“, erzielen eine bessere Umsatz- und Beschäftigungsentwicklung (Kempermann 2012: 1). Bisher steht die Entwicklung hybrider Modelle noch am Anfang. Hemmnisse sind der hohe Einsatz von Ressourcen und das Komplexitätsniveau, das beherrscht werden muss. Es entsteht eine neue Form der hoch wissensintensiven, innovativen, individualisierten und hybriden Produktion, die die Nähe zu Kunden, Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung und qualifiziertes Personal benötigt.

## Wissensbasierte Ökonomien

Gerade in Ländern mit hohem Lohnniveau stehen Unternehmen zunehmend unter Druck, Produkte und Dienstleistungen zu entwickeln, die sich durch Neuartigkeit und Hochwertigkeit abheben. Wissen und Kreativität sind die Voraussetzung für Innovation, die die Wettbewerbsposition und das Wachstum von Unternehmen entscheidend beeinflussen. Die Produktion, Distribution und Anwendung von Informationen und Wissen gewinnen an Bedeutung (OECD 1996: 7). Wissen ist sowohl Produktionsfaktor als auch Produkt mit sehr spezifischen Eigenschaften: So wird Wissen in der Nutzung als Ressource nicht verbraucht, sondern vermehrt und vervielfacht sich. Dies bedeutet, dass die Halbwertszeit

von Wissen zunehmend abnimmt (Rump 2009: 8). Der Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen, d. h. die Zeitspanne zwischen Erfindung und kommerzieller Anwendung verkürzen sich zusehends. Investitionen in Forschung, Entwicklung, Produktion und Marketing müssen sich immer schneller amortisieren (ebd.). Mit der „Vermehrung“ der Wissensbestände findet eine zunehmende Spezialisierung und Ausdifferenzierung statt (Walter et al. 2013: 29). Zentren der Wissensgenerierung und des Fortschritts verteilen sich mittlerweile über die ganze Welt (ebd.). Selbst wissensintensive Tätigkeiten (Forschung und Entwicklung, Innovation) finden zunehmend multilokal in zeitlich und räumlich entkoppelten Teams statt (Walter et al. 2013: 55), dennoch haben die räumliche Nähe zu (potentiellen) Partnern und die lokale Einbettung des Unternehmens eine gesonderte Bedeutung für die Produktion von Wissen und den Innovationsprozess.

## Individualisierung

Der Trend der Individualisierung ist prägend für gesellschaftliche Wertesysteme, Konsummuster, Märkte und die Alltagskultur insgesamt (Zukunftsinstitut GmbH 2018). Durch die existierende Fülle an Möglichkeiten verlieren tradierte Regeln und Normen an Bedeutung. Es entwickeln sich immer vielfältigere Lebenswelten, Rollenmodelle und biographische Muster (Walter et al. 2013: 34). In der Arbeitswelt kommt die Individualisierung in der Forderung nach mehr Teilhabe, Selbstverwirklichung und Selbstbestimmung – z. B. in Gestalt der „New-Work-Bewegung“ – zum Ausdruck. Die Flexibilisierung der Arbeitswelt ist unter anderem auch eine Antwort auf die Individualisierung der Lebensplanung (Zimmermann 2013: 34), die durch neue digitale Möglichkeiten befeuert wird. In Verbindung mit dem Fachkräftemangel gewinnen die Präferenzen (potentieller) Mitarbeiter an Gewicht, auch was den Arbeitsort und die Lebensqualität am Standort insgesamt betrifft. Unternehmen müssen auf unterschiedlichen Ebenen auf diesen Trend reagieren, in ihrer Rolle als Arbeitgeber aber auch mit angepassten Dienstleistungen, Produkten und Produktionsformen. Ein zentrales Element ist die Integration des Kunden in den Prozess der Produktentwicklung und Wertschöpfung, wie dies z. B. beim so genannten „Co-Creation<sup>11</sup>“-Prozess geschieht (Piller 2007: 945 f). Eine Weiterentwicklung ist das Konzept der „Open-Innovation<sup>12</sup>“, bei dem der Kunde neben weiteren Akteuren bereits zu Beginn des Innovationsprozesses (wenn die Stoßrichtung der Produktentwicklung noch nicht feststeht) einbezogen wird.

## Demografischer Wandel und Alterung

Der demografische Wandel, speziell die Alterung der Gesellschaft in Deutschland, ist ein prägender Entwicklungstrend. Menschen werden älter, sie bleiben länger gesund und es entsteht ein neuer Lebensabschnitt mit spezifischen Lebensstilen. Im Mittelpunkt der Fachdiskussion stehen damit verbundene Risiken, insbesondere der Fachkräftemangel, der zum entscheidenden Nadelöhr der ökonomischen und regionalen Entwicklung wird. Die demographische Entwicklung hat Auswirkungen auf die Infrastrukturausstattung, ökonomische Strukturmerkmale und das soziale/kulturelle Leben. Die Alterung der Gesellschaft weist derzeit räumlich sehr ungleich Ausprägungen auf, unterschiedliche Lebensbedingungen scheinen sich zu verstärken: „Schwarmstädten“ mit hohen Zuzügen von jungen, hochqualifizierten Menschen stehen schrumpfende Regionen gegenüber, die von Abwanderung und Alterung geprägt sind. Neben der Attraktivität einer Stadt als Lebensort gewinnt die Attraktivität des

---

11 Co-Creation: Einbeziehung des Kunden in die Produktgestaltung bzw. -erstellung. Die Co-Creation kann dabei von der Integration von Kundenideen in den Produktentstehungsprozess über die Ideenauswahl durch Kunden bis hin zur kundenindividuellen Gestaltung gehen. Bsp.: Lego Ideas. (Gabler Wirtschaftslexikon 2018)

12 „Open Innovation steht für die Öffnung von Innovationsprozessen für andere Stakeholder. Dies können beispielsweise Kunden, Hochschulen oder Forschungsinstitute sein. Sichtbar wird der Prozess der Open Innovation für die Allgemeinheit v.a., wenn das Unternehmen im Rahmen eines sog. Crowdsourcings i.d.R. über das Internet seine Kunden aufruft, Lösungsvorschläge für Problemstellungen oder Produktinnovationen zu generieren. Open Innovation integriert allerdings nicht nur externe in die internen Innovationsprozesse, es gibt Innovationen, die nicht zum Unternehmen passen auch nach außen - durch Spin-offs, Lizenzierung oder Open Source Initiativen“ (Gabler Wirtschaftslexikon 2018)

Arbeitsortes im Wettbewerb um Fachkräfte an Gewicht. Aber auch die kulturelle/gesellschaftliche Offenheit gegenüber Zuwanderung aus dem Ausland wird zu einem entscheidenden Standortfaktor.

## Nachhaltige Entwicklung

Der Klimawandel, hohe Umweltbelastungen und die Endlichkeit natürlicher Ressourcen (z. B. Boden, Wasser) führen zu einem gesellschaftlichen Bewusstseins- und Wertewandel. Die Prinzipien der Nachhaltigkeit (z. B. Einklang zwischen ökonomischer, gesellschaftlicher und ökologischer Entwicklung, Generationengerechtigkeit) prägen zunehmend nicht nur individuelle und politische Entscheidungen, sondern auch unternehmerisches Denken und Handeln und nicht zuletzt die kommunalen Handlungsfelder. Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung können durchaus im ökonomischen Interesse von Unternehmen liegen (z. B. Steigerung der Energieeffizienz und Flächeneffizienz) und werden zunehmend auch als Zukunftsmarkt und Imagefaktor aufgegriffen. Es entstehen neue Nischenmärkte, die die wachsende Nachfrage nach nachhaltig produzierten Produkten bedienen, d. h. Produkten, die unter sozial verträglichen und umweltschonenden Bedingungen hergestellt wurden und die lokale/regionale Wertschöpfung stärken (Läpple 2018: 158). Die Sustainable Development Goals (SDGs) stellen die besondere Rolle der Kommunen zur Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele deutlich heraus.

## 2.2 Räumliche Entwicklungstrends

Die oben genannten Megatrends überlagern sich und stehen in einem wechselseitigen Wirkungszusammenhang. Insgesamt kommen folgende räumlichen Auswirkungen zur Ausprägung, die für die Wirtschaftsflächenentwicklung relevant sind:

### Die produktive Stadt prägt städtische Leitbilder

Nachdem mit der Entwicklung hin zur Dienstleistungsökonomie die industrielle Produktion eher in den Hintergrund gerückt ist, und – wenn nicht gänzlich in „Billiglohnländer“ – so doch oft an die Stadtränder „ausgelagert“ wurde, erfährt sie derzeit nicht zuletzt im Kontext mit Fragen der integrierten Stadtentwicklung eine Neubewertung. Dahinter stehen mehrere Entwicklungen: Zum einen ist die Erkenntnis gereift, dass das Wachstum im Dienstleistungssektor eng mit der Entwicklung einer leistungsfähigen Industrie verknüpft war und ist. Zudem werden die „revolutionären“ Produktionstechnologien der Industrie 4.0 als neuer Ausgangspunkt von Innovation und Wachstum begriffen. Industrielle Produktion ist zunehmend automatisiert, wissensintensiv und individualisiert. In vielen Bereichen ist eine Auslagerung der Produktion in Länder mit niedrigeren spezifischen Löhnen nicht mehr attraktiv, die Wertschöpfungsketten bzw. Wertschöpfungsnetze werden sowohl global als auch in den Städten räumlich neu organisiert. Vielfach wird von der „Rückkehr der Stadtfabrik“ gesprochen, die vielmehr jedoch einer Entstehung neuartiger Formen der Produktion in der Stadt entspricht (Läpple 2018). Der Trend der individualisierten Massenfertigung befördert kleinteilige Produktion in Kundennähe. Neue Produktionstechnologien (3-D-Drucker, additive Verfahren) ermöglichen die emissionsarme Produktion in kleinen Stückzahlen bis hin zur Einzelanfertigung. Neben der „smarten Stadtfabrik“ entstehen vielfältige Formen der Produktion in der Stadt: Von der kleinteiligen Produktion personalisierter „High-End“-Nischenprodukte in Manufakturen bis hin zur urbanen Landwirtschaft, die durch intelligente Technologien auf geringer Fläche verbrauchsnahe produziert. Empirisch ist die Entstehung neuer Formen urbaner Produktion in der industriellen Gründungsintensität erkennbar. In den großen Agglomerationen liegt diese fast 40 % über dem bundesweiten Durchschnitt. Dies gilt insbesondere für Berlin und sein Umland (Gorning et. al. 2018: 1003).

## Flächennachfrage differenziert sich weiter aus, die Nachfrage nach kleinteiligen Wirtschaftsflächen in urbanen Lagen wächst

Die oben beschriebenen, neuen Formen gewerblicher Nutzungen der „Creative Labs“ und der „urbane Produktion“ fokussieren sich vor allem auf kleinteilige Flächen in integrierten, nutzungsgemischten und urbanen Lagen. Der Großteil der Industrie- und Gewerbeflächennachfrage wird jedoch weiterhin von „herkömmlichen“ gewerblichen Nutzungen bestimmt. Viele Produktions- und Logistikbetriebe benötigen nach wie vor großflächige Industrie- und Gewerbestandorte am Stadtrand. Für spezifische, wissensintensive Aktivitäten werden auch weiterhin profilierte Technologiezentren oder Gewerbestandorte in räumlicher Nähe zu Forschungseinrichtungen nachgefragt. Insgesamt zeichnet sich eine weitere Diversifizierung der Flächennachfrage ab. D.h. die Nachfrage nach kleinteiligen Flächen in integrierten und urbanen Lagen ergänzt die bisherige Flächenkulisse um neue Nutzungsformen. Durch die damit verbundenen Herausforderungen für die Wirtschaftsflächenplanung verlagert sich der Arbeitsschwerpunkt von der „grünen Wiese“ auf die Qualifizierung der Bestandsgebiete.

## Neue Formate und Orte gewerblicher Nutzungen entstehen

Neue Formate der Zusammenarbeit wie „Open Innovation“ und „Co-Creation“ sind zunehmend temporär (d. h. projektbezogen) flexibel und unter Einbeziehung vielfältiger Akteure organisiert. Damit einher geht die Entstehung neuer Orte der Zusammenarbeit. Vorwiegend in Metropolregionen sind in den letzten Jahren unterschiedliche Formen von offenen Werkstätten und Laboren für die Entwicklung innovativer Ideen entstanden, die unter dem Begriff „Open Creative Labs“ zusammengefasst werden können. Diese sind u. a. auch Experimentierorte, die einen permanenten physischen, organisationalen und institutionellen Rahmen für diverse Formen temporärer und flexibler Nutzung bieten (Schmidt et al. 2016: 7). Merkmale zur Differenzierung sind die Art der Finanzierung (privatwirtschaftlich/unternehmenseigen, öffentlich oder gemeinnützig), der Zweck (Erwerbsarbeit, ergebnisoffenes Experimentieren, Innovation u.a.), die Ausrichtung auf Themen und Zielgruppen, die Regelung des Zugangs (Auswahlverfahren, freie Vermietung u.a.) sowie die bereit gestellte Infrastruktur (Räume, Geräte/Maschinen, finanzielle Mittel u.a.). Sie sind angewiesen auf eine gute Erreichbarkeit, vielfältige Kooperationsmöglichkeiten, die durch ein entsprechendes Management moderiert bzw. bereitgestellt werden, und eine hohe Attraktivität als Arbeitsort, weswegen sie eine hohe Affinität zu urbanen Standorten in integrierten Lagen aufzeigen.

## Gewerbliche Nutzungen sind in wachsenden Städten Verdrängungsprozessen ausgesetzt

Die Flächenplanung wachsender Städte steht spezifischen Herausforderungen wie einer hoher Flächennachfrage, steigenden Bodenpreisen, Nutzungskonkurrenzen und Nutzungskonflikten sowie Verdrängungsprozessen gegenüber, denen gewerbliche Nutzungen in besonderem Maße ausgesetzt sind. Speziell Handwerksbetriebe, KMU und Kleinstbetriebe des „klassischen Stadtteilgewerbes“ können steigenden Bodenpreisen und Nutzungskonflikten (z. B. durch heranrückende Wohnnutzung) immer weniger Stand halten. Sie konkurrieren mit Wohn- und Büroflächennutzungen aber auch mit gewerblichen Nutzungen, mit denen sich höhere Flächenerträge erwirtschaften lassen (oder anderweitigen Investoreninteressen entsprechen) und sind in besonderem Maße auf planerische Steuerung angewiesen. Der Verdrängungsprozess kann als „Gentrifizierung des Gewerbes“ interpretiert werden. Zum Erhalt funktionierender Stadtquartiere mit einer ausreichenden und attraktiven nahräumlichen Versorgung sind die zentralen Aufgaben der Gewerbeflächenplanung die Flächensicherung (insbesondere durch aktive Bodenpolitik beispielsweise in Form von Flächenankauf, Nutzung planerischer und rechtlicher Instrumente), Flächenaktivierung und die Steigerung der Flächeneffizienz.

## Räumliche Nähe: Die Vielfalt an Kontaktmöglichkeiten wird wichtiger

Städte sind durch die Größe ihres Absatz- und Arbeitsmarktes, die (z. T. unentgeltlich) nutzbaren Infrastrukturen aber auch aufgrund ihrer hohen Informations- und Kontaktdichte von jeher Zentren der ökonomischen Entwicklung und auch Ausgangspunkt von Innovationen (Gabler 2019). Auch – und gerade – im Zeitalter der Globalisierung und der medial vermittelten Interaktion wird die Bedeutung persönlicher Kontakte „face-to-face“ und somit der räumlichen Nähe im Innovationsprozess hervorgehoben (IRS 2015:3). Diese Erkenntnis wurde in den Cluster-Ansätzen der 1990er Jahre aufgegriffen und wird seit den 1990er Jahren in Politiken der Wirtschaftsförderung übersetzt. Die Cluster-Politik hat jedoch vorrangig technische Innovationen im Blick und fördert die Ansiedlung und Vernetzung von Unternehmen und Forschungseinrichtungen innerhalb einzelner Branchen und zwischen den Clustern (Cross-Clustering) am Standort. Inzwischen gibt es empirische Evidenz, dass Innovationsprozesse aufgrund der Weiterentwicklung der virtuellen Interaktionsmöglichkeiten zunehmend mobil, multi-lokal und über räumliche Distanzen hinweg organisiert sind (IRS 2015: 3). Räumliche Nähe ist weiterhin bedeutsam, jedoch vor allem in der Anfangsphase von Innovationsprozessen, wenn „Suchrichtung und Suchkriterien für Kooperationspartner noch unklar sind“ (ebd.). Außerdem scheinen weniger die Kontakte innerhalb einer Branche relevant zu sein, als darüber hinaus. Da Innovationen vor allem an den Schnittstellen unterschiedlicher Wissensbestände entstehen, sind Kontakte zu vielfältigen Akteuren aus unterschiedlichsten Bereichen förderlich. Selbst bereits am Markt etablierte Unternehmen öffnen sich zunehmend Akteuren aus dem Non-Profit-Bereich, speziell auch der Kultur- und Kreativwirtschaft (IRS 2015: 5; von Hippel 2005; Grabher et al. 2008). Vor diesem Hintergrund wird mit Konzepten wie der „Open Region“ (IRS 2015) eine Weiterentwicklung des Clusteransatzes vorgeschlagen, der weiterhin die Vorteile räumlicher Nähe vor Ort betont, sich aber von der Fokussierung auf einzelne Branchen löst und die Vielfalt der Akteure einschließt, wie sie urbane Standorte bieten können.

## Weiche und personenbezogene Standortfaktoren gewinnen weiter an Bedeutung

Mit den beschriebenen Entwicklungen gehen veränderte Standortanforderungen an den Makrostandort (Stadt/Stadtregion) und den Mikrostandort (Unternehmensstandort) einher. Seit vielen Jahren zeigt sich die Bedeutungszunahme weicher Standortfaktoren. Mit dem Fachkräftemangel gewinnen personenbezogenen Standortfaktoren an Gewicht. Für viele hochqualifizierte Fachkräfte sind die Wohn- und Lebensqualität einer Stadt ausschlaggebend (Landua, Wagner-Endres, Wolf 2017: 20 ff). Diese werden auf gesamtstädtischer Ebene von Faktoren wie Sicherheit, Gesundheitsversorgung, Luft- und Umweltqualität, Versorgungsinfrastruktur, Verfügbarkeit von (bezahlbarem) Wohnraum, dem Angebot an Kitas und Schulen, dem kulturellen Angebot sowie der Toleranz und Weltoffenheit der Stadt bestimmt. Auch für den Mikrostandort gewinnt die Perspektive der (potentiellen) Arbeitnehmer an Bedeutung. Zu den bisherigen, auf den Mikrostandort bezogenen Standortfaktoren kommen neue Anforderungen, wie ein attraktives Umfeld und eine gute Versorgungsinfrastruktur mit gastronomischen Einrichtungen, Freizeitmöglichkeiten, aber auch Einrichtungen zur Unterstützung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie hinzu. Auch für den Mikrostandort sind weiche Standortfaktoren wie das Image, die Aufenthaltsqualität und die Atmosphäre relevant (ebd.). Die zunehmende Bedeutung weicher Standortfaktoren bedeutet keinesfalls, dass die Bedeutung harter Standortfaktoren wie Verkehrsanbindung, Erreichbarkeit, Breitbandinternet u.a. an Bedeutung verlieren, sie werden von Unternehmen viel mehr vorausgesetzt.

### 3. Zur Ausprägung der Entwicklungstrends am Standort Potsdam

Neben den räumlichen Auswirkungen der Megatrends auf die Gewerbeflächenentwicklung sind für das STEK Gewerbe Potsdam 2030 auch die Ausprägungen dieser Entwicklungen auf die ansässigen Branchen bedeutsam. Für die Analyse scheint die Betrachtung der etablierten Branchenkompetenzfelder bzw. „Cluster“ sinnvoll, da anzunehmen ist, dass diese aufgrund Ihrer Bedeutung die stärkste Wirkung entfalten. Für Potsdam und die Region Berlin-Brandenburg liegen diverse Clusterreports und

Clusterstrategien vor, die bei der Betrachtung berücksichtigt werden. Diese beschreiben aktuelle Trends der Cluster und geben Hinweise auf regionalspezifische Entwicklungen.

Für Potsdam sind die Branchenkompetenzfelder Medienwirtschaft, Kreativwirtschaft, IKT, Gesundheitswirtschaft und Geoinformation prägend. Sie wurden als Wachstumstreiber für die gesamte Region Berlin-Brandenburg und am Standort Potsdam identifiziert, d.h. die Unternehmen in diesen Branchen weisen überdurchschnittliche Wachstumszahlen in Hinblick auf Beschäftigung und Wertschöpfung auf. Darüber hinaus lassen sich in diesen Bereichen überdurchschnittliche Gründungszahlen (Start-ups) sowie die Etablierung lokaler bzw. regionaler Wertschöpfungsketten und -effekte konstatieren (Landeshauptstadt Potsdam 2019). Die „Institutionalisierung“ in einem Cluster bedeutet, dass bereits eine Vernetzung zwischen ansässigen Unternehmen, Start-ups, Forschungs- und Entwicklungs- sowie Ausbildungs- und Bildungseinrichtungen, Verbänden und weiteren branchenbezogenen Einrichtungen existiert, die gezielt weiter gefördert wird.

### 3.1 Medienwirtschaft<sup>13</sup>

#### Zur Bedeutung am Standort

Die Film- und Medienwirtschaft in Potsdam ist deutschlandweit führend und international renommiert. Bedeutender Standort ist die Medienstadt Babelsberg. Hier haben neben der Studio Babelsberg AG, dem Rundfunk Berlin Brandenburg (rbb) und der UFA, ca. 140 weitere Firmen des Clusters Medien, IKT und Kreativwirtschaft ihren Sitz. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zudem wichtige Wissenschaftseinrichtungen, wie beispielsweise die Universität Potsdam, das Hasso-Plattner-Institut, die Filmuniversität KONRAD WOLF, die XU Exponential University und das Erich-Pommer-Institut. Seit über hundert Jahren werden am Standort Medienstadt nicht nur Filme produziert, sondern regelmäßig Medien-Innovationen, wie beispielsweise der erste Tonfilm oder die „entfesselte Kamera“, erforscht, entwickelt und zur kommerziellen Reife geführt. Schwerpunkte am Standort sind neben Film-, TV- und Radioproduktionen, in den letzten Jahren zunehmend die Themen VR, AR, XR, 360 Grad- und begehbarer Film. Damit einher geht auch die immer stärkere Verzahnung von Medien und IT/Softwareentwicklung. 2017 wurde Potsdam vom BMWi zum bundesweit einzigen Digital Hub mit dem Fokus auf Medientechnologien ernannt. Das dazugehörige MediaTech Hub Management hat seinen Sitz ebenfalls in der Medienstadt, genauso wie der Virtual Reality Berlin Brandenburg e.V. (VRBB).

#### Entwicklungstrends

Relevante Entwicklungstrends im Cluster Medien, IKT und Kreativwirtschaft stehen im Zeichen von Medienkonvergenzen und der digitalen Transformation.

Für Potsdam bedeutet dies, dass im Zusammenspiel des Know-hows etablierter Unternehmen mit innovativen Gründerideen und wissenschaftlicher Exzellenz, die Entstehung einer starken Innovationskultur und neue digitale Geschäftsmodelle zunehmend im Mittelpunkt stehen.

Zwar werden in Potsdam aktuell und auch zukünftig, aufgrund des boomenden Streamingmarktes, mit großer Auslastung Inhalte für Film, TV und Radio produziert. Digitale Medientechnologien jenseits der Unterhaltung gewinnen aber an Relevanz. Dabei bieten die Ideen, Erfahrungen und Lösungen aus der Entertainment-Branche mannigfaltige Ansätze für andere Anwendungsbereiche. Intelligente Bilderkennung, die Analyse und Interpretation von Text und Sprache, generischen Wissensdatenbanken, Suchagenten, Edutainment, extended Reality/XR, mobile Gaming und Lösungen im Bereich Industrie

---

<sup>13</sup> Quelle: Wirtschaftsförderung Potsdam und Clustermanagement IKT, Medien und Kreativwirtschaft Berlin-Brandenburg (Hrsg.): Berlin-Brandenburg 2020. Masterplan für das Cluster IKT, Medien und Kreativwirtschaft (2015).

4.0 beruhen oftmals auf klassischen Medientechnologien, ergänzt und kombiniert durch die Möglichkeiten der IT, wie z. B. Big Data oder Künstlicher Intelligenz (KI/Artificial Intelligence).

Exemplarisch für solche Entwicklungstrends sind die Lösungen der Volucap GmbH zu nennen. Das Bündnis aus ARRI Cine Technik GmbH & Co. Betriebs KG, Fraunhofer-Gesellschaft, Interlake System GmbH, Studio Babelsberg AG und UFA GmbH, hat das erste volumetrische Videostudio auf dem europäischen Festland errichtet. 32 Kameras und die sog. „3D Human Body Reconstruction“ Software erzeugen hologrammartige Darstellungen von realen Personen und Objekten, Nicht nur in der Filmbranche entstehen dadurch ganz neue Möglichkeiten, wie begehbare Filme. Das Studio kann die neue Technik branchenübergreifend auch für Produktionen in vielen Bereichen der Industrie wie Medizin, Automotive oder der Games-Branche einsetzen.

### Wachstumstrends

Der Games-Bereich wächst weltweit überproportional. Der Boom im Markt für Streaminginhalte wird sich fortsetzen, insbesondere im Bereich der Serienproduktionen (Amazon, netflix, Disney, HBO, Sky, usw.). Wachstumspotentiale liegen für Potsdam in den Konvergenzbereichen zwischen Medien und IT, sowie im Einsatz dieser in anderen Industrien. Zudem zeichnet sich Potsdam durch ein überdurchschnittliches Gründungsgeschehen aus. Für den Cluster Medien, IKT und Kreativwirtschaft sind das MediaTech Hub LAB und der MediaTech Hub Accelerator exemplarisch zu nennen.

### Räumliche Auswirkungen

Das Branchenwachstum wird eine zunehmende Flächennachfrage nach sich ziehen. Neben der Erweiterung erfolgreicher, ansässiger Unternehmen, werden insbesondere Startups und kleine innovative Unternehmen wichtiger Treiber der Nachfrage. Ihren Bedarfen muss die Flächenpolitik Rechnung tragen. Es werden zunehmend kleinteilige Büroflächen mit flexiblen Mietlaufzeiten und Innovations- und Experimentierräume insbesondere im Bereich der Medienstadt Babelsberg und deren Umfeld benötigt werden. Wenn das Flächenpotenzial dort nicht konsequent und zielgerichtet für Medientechnologien bereitgestellt wird, besteht die Gefahr, dass die Wachstumschancen der Branche nicht genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund wäre zu prüfen, inwieweit andere Standorte für Erweiterungs- bzw. Ergänzungsfunktionen entwickelt werden können.

## 3.2 Kreativwirtschaft<sup>14</sup>

### Zur Bedeutung am Standort

Die Abgrenzung der Kreativwirtschaft zur Medien- und IKT-Wirtschaft ist schwierig. Die Kreativwirtschaft ist mit 11 Teilmärkten sehr heterogen (u.a. Architektur, Design, Darstellende Kunst, Musikwirtschaft, Werbemarkt, Software- und Games). Für Potsdam sind Film/Medien, IKT und Design prägende Teilmärkte. Neben diesen Treibern, hat aber auch die sog. „kleine Kreativwirtschaft“ mit zahlreichen Künstlern, Freiberuflern und Kleinstunternehmen aus dem Kunstmarkt, der Musikwirtschaft und den anderen Teilmärkten, eine wichtige Bedeutung als Impulsgeber. In der Potsdamer Mitte haben über 200 Kreative im Rechenzentrum ihre Büros/Ateliers. In der direkten Nachbarschaft soll bis Ende 2023 auf über 20.000 m<sup>2</sup> ein Kreativquartier entstehen.

---

<sup>14</sup> Quelle: Wirtschaftsförderung Potsdam, Martens, D.(2015): Kultur- und Kreativwirtschaftsindex Berlin-Brandenburg 2015. Clustermanagement IKT, Medien und Kreativwirtschaft Berlin-Brandenburg (Hrsg.): Berlin-Brandenburg 2020. Masterplan für das Cluster IKT, Medien und Kreativwirtschaft (2015)

## Entwicklungstrends

Im Masterplan IKT, Medien und Kreativwirtschaft werden Innovationsfelder genannt die sich mit denen der Medienwirtschaft und IKT überschneiden. Die Digitalisierung steht dabei im Fokus (Open IT, Data-Management, Internet der Dinge und Dienste, Mobile Solutions, Digitale Medien, Games & interaktive Medien).

Die Durchmischung der Teilmärkte und die Möglichkeiten der Vernetzung von Bürgern, Kreativen, Künstlern und Unternehmen aus allen Teilmärkten bieten die größten Entwicklungsperspektiven und Innovationspotentiale. Kreativquartiere mit Ausstellungs-, Event-, Innovations- und Experimentierräumen werden wichtige Treiber.

## Wachstumstrends

Kreativakteure/Künstler, insbesondere der „kleinen Kreativwirtschaft“, sehen sich zunehmend schwierigen Rahmenbedingungen wie harter Konkurrenz, knappen Mitteln, steigenden Mieten und Bodenpreisen, sowie Nutzungskonkurrenzen und Verdrängungsprozessen gegenüber.

Trotz schwacher Absatzstrukturen und fehlender Finanzkraft wird die Kreativwirtschaft als wichtiger Wirtschaftsfaktor, insbesondere als Impulsgeber für die Wachstumsbranchen, anerkannt. Wachstumserwartungen bestehen in Berlin-Brandenburg v.a. in den Bereichen Film/Medien, Software/Games, Design, Architektur, Werbung/PR/Marktforschung und Musik.

## Räumliche Auswirkungen

Künstler/Kreative orientieren sich gerne auf spezielle Standorte (Zwischennutzungsangebote, Co-Working Spaces) bevorzugt in nutzungsgemischten, urbanen Lagen.

Bis Ende 2023 soll in Potsdam das Kreativquartier mit ca. 20.000m<sup>2</sup> Fläche in der Innenstadt mit knapp 8.000m<sup>2</sup> für durchschnittlich 9 € Nettokaltmiete entstehen. Der Erhalt des o.g. Rechenzentrums steht parallel zur Diskussion. Für die Entwicklung profilierter Standorte spricht die Möglichkeit, bestehende Angebote zur Beratung, Vernetzung und Institutionalisierung zu bündeln (z. B. Gründungsberatung). An profilierten Standorten wie der Medienstadt oder zukünftig der RAW Halle, fungiert die kleine Kreativwirtschaft eher ergänzend zu den etablierten bzw. vorgesehenen Nutzungen. Für eine lebendige und impulsgebende Kreativwirtschaft sollten jedoch zusätzlich vielfältige „Experimentier- und Entwicklungsräume“ für „unbestimmte“ Nutzungen erhalten und vorgehalten werden (günstige Gewerberäume, Zwischennutzungsoptionen, Potentialflächen).

### 3.3 Informations- und Kommunikationstechnologie<sup>15</sup>

#### Zur Bedeutung am Standort

Das Branchenkompetenzfeld IT/IKT umfasst Hersteller von Hardware und Telekommunikationssystemen, vor allem aber Unternehmen der IT-Dienstleistung, Softwareprogrammierung und der Internetwirtschaft. Die IKT ist eine Schlüsseltechnologie, die eine „Querschnittsfunktion“ für Cross-Innovationen in quasi allen Branchen/Clustern hat. IKT/IT ist zusammen mit den Bereichen Medien und Kreativwirtschaft im Masterplan Medien/IKT/Kreativwirtschaft Berlin-Brandenburg zusammengeführt. Bedeutende Standorte in der Landeshauptstadt Potsdam sind u.a. die Medienstadt Babelsberg

---

<sup>15</sup> Quelle: Wirtschaftsförderung Potsdam, Clustermanagement IKT, Medien und Kreativwirtschaft Berlin-Brandenburg (Hrsg.): Berlin-Brandenburg 2020. Masterplan für das Cluster IKT, Medien und Kreativwirtschaft (2015)



und der Campus Jungfersee. Zukünftig werden mit der Entwicklung der RAW Hallen am Hauptbahnhof und dem Kreativquartier in der Potsdamer Mitte weitere Standorte hinzukommen. Leuchttürme bzw. relevante Netzwerke sind der Titel als MediaTech Hub, der MediaTech Hub Accelerator, das volumetrische Studio „Volucap“, der Silicon Sanssouci e.V., das Hasso-Plattner-Institut und SAP Innovations. Mit über 800 Unternehmen in der ITK-Branche gilt Potsdam als einer der wichtigsten und dynamischen Standorte bundesweit. Das Hasso-Plattner-Institut, die HPI School of Design Thinking, die Universität Potsdam (Institut für Informatik), die Fachhochschule Potsdam (Interface Design) und die XU Exponential University bilden hochqualifizierte Fachkräfte aus und bieten damit beste Voraussetzungen, um den Status als ein Zentrum der Informations- und Kommunikationstechnologie in Deutschland weiter zu festigen.

## Entwicklungstrends

Zentrale Innovationsfelder, die auch für die „angrenzenden“ Cluster“ Bedeutung haben sind:

- Open IT (u. a. Open Data, Open Access, Open Standard)
- Künstliche Intelligenz/AI
- Data-Management (u. a. Smart Data, Big Data, Geo Data)
- Internet der Dinge und Dienste/Cloud Computing/Capital Cloud
- Mobile Solutions
- Mediendigitalisierung/Digitale Medien
- Games & interaktive Medien
- VFX & Animation
- e-Learning (Edutainment, Game-Based-Learning)
- 5G

Für Potsdam sind Cross-Cluster Innovationen ein besonderer Schwerpunkt. Im Rahmen der Digital Hub Initiative wird Medientechnologie über die Entertainment Branche hinaus in anderen Industrien verfügbar gemacht (z. B. eHealth, Automotive, Industrie 4.0). Im April 2016 wurde der erste Virtual Reality Berlin-Brandenburg e.V. in Potsdam gegründet. Der Silicon Sanssouci e.V. fördert die IT-Gründer- und Unternehmenskultur in Potsdam und stärkt mit seinen Aktivitäten die Wahrnehmung als Medien-/IT- und Wissenschaftsstandort. Der MediaTech Hub Accelerator unterstützt Gründerteams in der Frühphase um Innovationen am Standort Potsdam voranzutreiben.

## Wachstumstrends

Durch die hohe Produktivität, Vielfalt und Vernetzung der Akteure sowie die optimalen Rahmenbedingungen ist Potsdam als Teil der Hauptstadtregion hochattraktiv für die Gründung oder Ansiedlung von Unternehmen und hat beste Wachstumsperspektiven. Die größte Wissenschaftsdichte Deutschlands und die zahlreichen (Gründungs-)Aktivitäten der Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen fördern insbesondere hochinnovative Gründungsideen.

## Räumliche Auswirkungen

Als „Querschnittsbranche“ mit hohem Cross Innovation-Potential müssen die Standortanforderungen der IT-Branche in allen Standortentwicklungen mitgedacht und integriert werden. Im Cluster Medien/IKT & Kreativwirtschaft herrscht ein hoher Wettbewerb um Fachkräfte, d.h. ihre Präferenzen für den Wohn- und Arbeitsstandort fallen stark ins Gewicht.

### 3.4 Gesundheitswirtschaft/Life Science<sup>16</sup>

#### Zur Bedeutung am Standort

Aufgrund der hohen Konzentration führender Forschungseinrichtungen und Weltmarktführer gehört das Cluster zu den führenden in Deutschland. Der Masterplan „Gesundheitsregion Berlin-Brandenburg“ ist deutschlandweit das erste länderübergreifende strategische Konzept zur Weiterentwicklung der Gesundheitswirtschaft. Hier werden thematisch fokussierte Zentren für den Technologietransfer zwischen Wissenschaft und Wirtschaft ausgewiesen. Zudem hat sich die international ausgerichtete Gesundheitsregion unter der Dachmarke HealthCapital Berlin-Brandenburg zusammengeschlossen. In Potsdam sind Unternehmen aus allen Bereichen der Gesundheitswirtschaft (Biotechnologie, Pharma und Medizintechnik) angesiedelt, Schwerpunkte bilden:

- Bioanalytik und Diagnostik,
- Regenerative Medizin und Medizintechnik,
- Arzneimittelentwicklung und –produktion,
- Materialwissenschaften und
- Agrobiotechnologie.

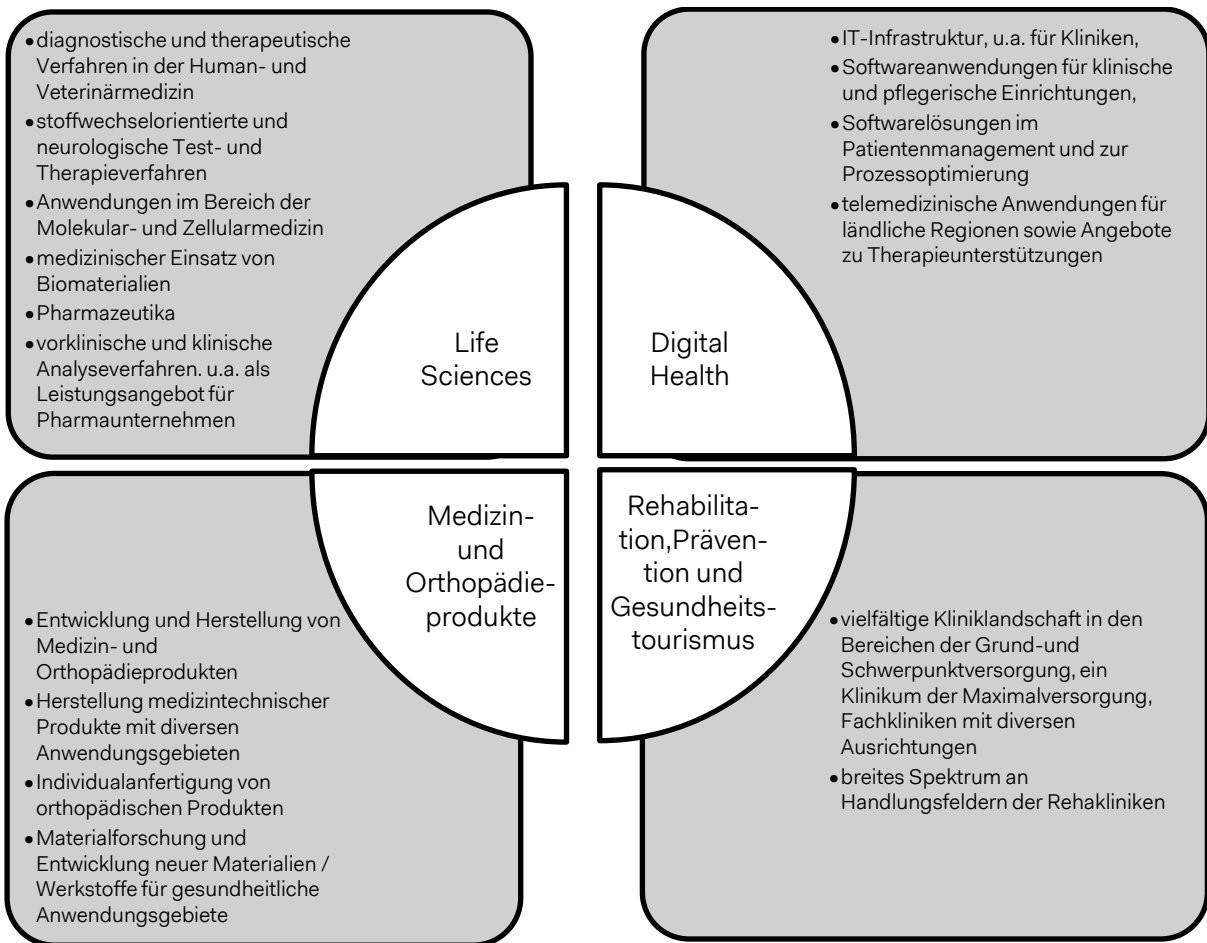
Das Cluster Gesundheitswirtschaft ist in seiner Struktur als überaus komplex anzusehen, da es neben einer hohen Zahl an Einzelbranchen auch die strukturelle Dualität von gewerblichen Anbietern und den Versorgungseinrichtungen des ersten Gesundheitsmarktes aufweist. Darüber hinaus sind viele Bereiche der Gesundheitswirtschaft eng mit Forschung und Entwicklung verzahnt und weisen somit eine hohe Nähe zu wissenschaftlichen Einrichtungen in der Region Berlin-Brandenburg auf. Ebenso relevant sind Kooperationen zwischen den Versorgungseinrichtungen, insbesondere den Kliniken, und den gewerblichen Anbietern.

Das Clustermanagement HealthCapital verfolgt einen länderübergreifenden bzw. bezogen auf das Land Brandenburg einen landesweiten Handlungsfokus. Die Landeshauptstadt Potsdam und der Landkreis Potsdam-Mittelmark sehen es aufgrund des erheblichen Entwicklungspotenzials in der Gesundheitswirtschaft der gemeinsamen Region als zielführend an, dass auch unterhalb der landesweiten bzw. länderübergreifenden Struktur von HealthCapital eine lokal-regionale Struktur zur Unterstützung des Clusters geschaffen wird. Die Landeshauptstadt Potsdam und Landkreis Potsdam-Mittelmark engagieren sich daher in besonderem Maße bei der Entwicklung des Clusters Gesundheitswirtschaft. Das zeigt sich beispielsweise mit dem Aufbau der gesundheitswirtschaftsbezogenen Marketingkampagne „MEHR ZUKUNFT“ und dem regionalen Akteurs- und Unternehmensnetzwerk, denn allein in der Region Potsdam/Potsdam-Mittelmark sind mehr als 140 gesundheitswirtschaftlichen Unternehmen ansässig und damit eine starke unternehmerische Basis. Als Schwerpunktfelder haben sich vier Bereiche entwickelt.

---

<sup>16</sup> Quellen: ZukunftsAgentur Brandenburg GmbH (Hrsg.): Masterplan Gesundheitsregion Berlin Brandenburg. 2014., [www.healthcapital.de](http://www.healthcapital.de)

Abb. 17: Schwerpunktbereiche des Clusters Gesundheitswirtschaft/Life Science



Quelle: Landeshauptstadt Potsdam und eigene Darstellung.

Die Wissenschafts- und Forschungslandschaft in der Region Potsdam/Potsdam-Mittelmark mit über 28 Instituten und Einrichtungen der gesundheitswissenschaftliche Lehr- und Forschungsarbeit ist deutschlandweit nahezu einzigartig und auch überregional von hoher Relevanz. Dazu zählen Einrichtungen aller vier großen Wissenschaftsgesellschaften, Max-Planck und Fraunhofer-Gesellschaft, Helmholtz und Leibnitz Gemeinschaft sowie fünf Hoch- und Fachhochschulen sowie eine Vielzahl an universitären und außeruniversitären Forschungsinstituten. Die Region verbindet somit gesundheitswissenschaftliche Lehre, Grundlagenforschung und anwendungsorientierte Forschung.

### Entwicklungstrends

Relevante Entwicklungstreiber im Bereich der Gesundheitswirtschaft sind die Megatrends Digitalisierung und Demographischer Wandel:

Digitale Technologietrends wie künstliche Intelligenz, Big Data, Robotik und Virtual Reality werden in der Medizintechnik, Pharmaindustrie und Biotechnologie aufgegriffen und zu innovativen Produkten und Dienstleistungen weiterentwickelt. Neue Anwendungsfelder liegen z. B. im Bereich der bildgebenden Verfahren (medizinische Visualisierung/3D-Modelle Echtzeit), in der Entwicklung neuer Diagnose und Therapieverfahren (Biomarker/Genomsequenzierung) oder im Bereich digitaler und robotischer Assistenzsysteme.

Gespeist durch neue digitale und technologische Innovationen entwickelt sich auch das Thema „Personalisierte Medizin“ zu einem neuen Megatrend. Dabei soll jeder Patient mittels maßgeschneiderter,

auf seine Erkrankung zugeschnittener Untersuchungen und Therapien behandelt werden. Die individuellen Charakteristika einer Erkrankung werden unter Zuhilfenahme vor allem molekularbiologischer Methoden berücksichtigt, um die Effizienz einer Therapie zu steigern und Nebenwirkungen zu minimieren oder auszuschließen.

Wearables, Digital Health, mHealth, und Social Media leiten einen Paradigmenwechsel im Life-Science-Bereich ein. Der Vormarsch der digitalen Gesundheitstechnologien sowie der personalisierten Medizin prägen die Geschäftsmodelle von morgen. Bereits jetzt ist eine stärkere Interaktion der Life-Science-Firmen mit Anbietern und Patientinnen und Patienten zu beobachten. Umfangreiche personalisierte Daten werden verwendet, um in Bereiche der Gesundheitsversorgung vorzudringen, die früher weit über den Einsatzbereich solcher Technologien hinausgingen.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat mit zahlreichen Unternehmen und Dienstleistern aber auch Institutionen, Hochschulen und außeruniversitären Forschungseinrichtungen in den Themenfeldern Life Science, IKT und Medien sehr gute Voraussetzungen, diese Entwicklungstrends mit zu prägen, zu gestalten und von ihnen erfolgreich zu partizipieren.

Die inhaltlichen Ausrichtungen der fünf Hochschulen der Region Potsdam/Potsdam-Mittelmark bieten herausragende Chancen, um clusterübergreifende Entwicklungen bzw. „cross innovation“ noch stärker zu initiieren und zu forcieren. Ansätze finden sich beispielsweise in den digitalen Schwerpunktsetzungen, aber ebenso in den Bereichen Design, Usability sowie Film- und Medientechnologie.

Mit dem geplanten Projekt „MED:IN“ realisieren die Stadt Potsdam und das Klinikum Ernst von Bergmann ein Innovations- und Start-up-Zentrum auf dem Klinikcampus und schaffen damit Möglichkeiten für klinische und unternehmensbezogene Kooperationen. Die räumliche und inhaltliche Ausrichtung des Projektes MED:IN lässt diverse Innovationsimpulse erwarten.

Ein Profilierungsschwerpunkt der Region ist der Bereich Digital Health. Eine wachsende und dynamische Start-up-Szene lässt auf positive Entwicklungen schließen. Mit dem SAP InnovationCenter, dem Digital Health Center am Hasso-Plattner-Institut (HPI) sind weitere zentrale Akteure in der Region verortet, die zur Profilierung beitragen.

## Wachstumstrends

Für die Gesundheitswirtschaft wird in den nächsten Jahren nicht durch deutschlandweit, sondern auch global ein überdurchschnittlich starkes Wachstum prognostiziert. Besonderes Innovations- und Wachstumspotential besteht an der Schnittstelle zu Informationstechnologie, der Nanotechnologie, Optik und Mikrosystemtechnik.

## Räumliche Auswirkungen

Aufgrund der stetigen Wachstumserwartungen im Bereich Gesundheitswirtschaft/Life Sciences ist mit einer anhaltenden und ggf. auch steigenden Flächennachfrage zu rechnen. Aufgrund der zumeist kostenintensiven Infrastruktur für Forschung und Entwicklung (Labore, medizinische Großgeräte etc.) ist eine standortbezogene clusterorientierte Profilierung entscheidend. D.h. der Ausbau bestehender Standorte und die Steigerung der Flächeneffizienz sind gegenüber einer „Neugründung“ von Standorten zu bevorzugen, eine thematische Profilierung ist vor allem entlang der branchenübergreifenden „Querschnittsthemen“ sinnvoll. Mit dem Potsdam Science Park gibt es bereits einen entsprechende positionierten und profilierten Standort in der Landeshauptstadt Potsdam. Die angestrebte Weiterentwicklung des Standortes zu einem internationalen Innovationsstandort sollte konsequent weiterverfolgt werden. Neben der Schaffung differenzierter Flächenangebote gilt es dabei, zukünftig auch inhaltliche und qualitative Aspekte des Standortes konsequent weiterzuentwickeln. Eine besondere Bedeutung wird dabei der Schaffung von vielseitigen Innovations- und Kooperationsplattformen zur

inhaltlichen Profilierung, dem Community-Building und Management zur Schaffung einer gelebten Innovationskultur sowie einer integrierten und urbanen Standortentwicklung zur Steigerung der Standortattraktivität zuteilwerden.

### 3.5 Klimaforschung, Geoinformations- und Nachhaltigkeitswissenschaften <sup>17</sup>

#### Zur Bedeutung am Standort

Durch die hohe Konzentration von Unternehmen, Forschungseinrichtungen und weiteren Einrichtungen im Bereich Geoinformations- und Nachhaltigkeitswissenschaft zählt das Cluster zu den führenden in Deutschland. Aufgrund der starken Ausbildungssituation besteht ein sehr guter Zugang zu qualifizierten Fachkräften. Wichtige Wissenschaftseinrichtungen am Standort sind:

- Universität Potsdam, Institut für Geowissenschaften; Institut für Umweltwissenschaften und Geographie
- Potsdam Institut für Klimafolgenforschung, PIK
- Helmholtz-Zentrum Potsdam - Deutsches GeoForschungsZentrum GFZ
- IASS Potsdam - Institut für transformative Nachhaltigkeitsforschung
- Alfred-Wegener Institut - Helmholtz-Zentrum für Polar- und Meeresforschung, Forschungsstelle Potsdam
- Leibniz-Institut für Agrartechnik und Bioökonomie
- Deutscher Wetterdienst

#### Entwicklungstrends

Das Cluster der Geoinformationswissenschaft in Potsdam hat sich vor dem Hintergrund des Klimawandels und der wachsenden Bedeutung der Klimawandelfolgen- und Nachhaltigkeitsforschung sehr dynamisch weiterentwickelt. Neben Forschungseinrichtungen, wie das GeoForschungsZentrum und des Potsdamer Instituts für Klimafolgenforschung befassen sich aber auch zahlreiche Firmen mit der Herstellung von Geoinformationsprodukten wie z. B. Anwendungen für das Katastrophenmanagement, die mobile Kommunikation oder die Satellitennavigation. Hinzu kommen erhebliche Potenziale im Zukunftsfeld Green Technology mit Forschungsschwerpunkten im Bereich Umwelt-, Wetter-, Klima- und Nachhaltigkeitsforschung.

#### Wachstumstrends

Das Marktvolumen der Geoinformationsbranche in Deutschland wird auf 40 Milliarden Euro pro Jahr geschätzt (Beauftragte der Bundesregierung für Informationstechnik 2018). Die Bedeutung der Branche nimmt zu, denn in der räumlichen Komponente von Daten steckt enormes wirtschaftliches Potential. Der Markt der Geoinformationen zählt somit zu den Wachstumsmärkten.

Rund 300.000 Beschäftigte arbeiten laut Schätzungen des Verbandes aktuell in der Geodatenbranche, – prognostiziert werden rund 5.000 neue Jobs pro Jahr (Quelle: Beauftragte der Bundesregierung für Informationstechnik).

Politische Rahmensetzungen, wie beispielsweise der europäische Grüne Deal, fördern das Wachstum grüner und nachhaltiger Forschung und Entwicklung, so dass sowohl eine positive Entwicklung in der

---

<sup>17</sup> Quelle: GEOkomm/Verband der Geoinformationswirtschaft Berlin/Brandenburg e.V.: Zahlen und Fakten, <https://www.geokomm.de/zahlen-und-fakten.html>. [abgerufen am 04.03.2019].

Klima- und Nachhaltigkeitsforschung als auch eine zunehmende Bedeutung und Nachfrage von bzw. nach Geschäftsmodellen grüner Technologien anzunehmen ist.

### Räumliche Auswirkungen

Aus dem Wachstums- und Querschnittspotential des Clusters kann sich eine weitere Flächennachfrage ergeben, die gezielt unterstützt werden sollte. Zu berücksichtigen ist dabei neben Erweiterungsflächen für die Wissenschaft auch zusätzliche Ansiedlungsflächen für gewerbliche Unternehmen (Ausgründungen und ebenso forschungsthemenfokussierte Ansiedlungen) vorzuhalten. Dieser Ansatz wird bereits in der Medienstadt Babelsberg und explizit im Potsdam Science Park in Golm verfolgt. Ebenso sieht die aktuelle Erweiterung der Universität Potsdam/HPI, Fakultät für Digital Engineering ein eigenständigen Start-up-Campus vor. Im Hinblick auf die Zukunftsfelder Umwelt-, Wetter-, Klima- und Nachhaltigkeitsforschung sowie Geoforschung sollte dieser Ansatz auch bei der weiteren Entwicklung des Wissenschaftsstandort Telegrafenberg verfolgt werden. Fachkräfte (insbesondere Absolventen) sollten beispielsweise über Vernetzungsangebote aber auch durch eine hohe Lebensqualität an den Standort gebunden werden.

## 4. Zusammenfassende Schlussfolgerungen für Potsdam

Auf Grundlage der Trendanalyse lassen sich folgende Schlussfolgerungen für die Wirtschaftsflächenentwicklung am Standort Potsdam ableiten:

**Querschnittsthemen und Cross-Innovation rücken in den Vordergrund. Eine differenzierte Flächenplanung und konsistente Abgrenzung von Branchen und Sektoren wird tendenziell schwieriger. Neue diversifizierte Standorttypen werden entstehen, die stärker themen- und anwendungsbezogen ausgerichtet sind.**

Bei der Betrachtung der einzelnen Schwerpunktbranchen wird die Bedeutung der „Querschnittsfunktion“ von IKT/IT-Leistungen und der Kreativwirtschaft deutlich, genauso wie die besonders guten Voraussetzungen, die in der Region Berlin-Brandenburg und Potsdam durch die etablierten Cluster bestehen. Die Bedeutung der branchen- und disziplinübergreifenden Zusammenarbeit wird unter dem Begriff „Cross-Innovation“ im Masterplan IKT/Medien/Kreativwirtschaft für Berlin-Brandenburg aufgegriffen. Durch die Zusammenarbeit ist der Wissenstransfer zu ähnlich gelagerten Themenfeldern und Herausforderungen in unterschiedlichen Branchen möglich. Durch die Zusammenführung von Wissensbeständen aus unterschiedlichen Branchen kann aber auch „Neues“ und „Innovatives“ entstehen. Speziell in der Kreativwirtschaft ist „Cross-Innovation“ nicht nur ein fest etablierter Begriff. Unter diesem Schlagwort gibt es auch gezielte Förderprogramme auf Landes- und Bundesebene sowie Plattformen, wie die Cross-Innovation-Plattform des Kompetenzzentrums Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes.

Für die Region Berlin-Brandenburg werden im Masterplan IKT/Medien/Kreativwirtschaft Querschnittsthemen mit besonderem Innovations- und Wachstumspotential ausgewiesen, die branchenübergreifend von Relevanz sind. Dazu gehören: Smart City/Smart Region, Industrie 4.0, Digital Health/Health-IT und E-Logistik/Telematik. Diese Themen sind sehr breit gefasst. Bei der genaueren Betrachtung der einzelnen Branchen in Potsdam werden konkretere Themen deutlich, die quer zu den Branchen- und Branchenkompetenzfeldern relevant sind, wie z. B. Virtual Reality.

Die damit zusammenhängende Hybridisierung sowie zunehmende Vernetzungen zwischen Unternehmen können an einzelnen Standorten eine stärkere Nähe zwischen Dienstleistung und Produktion und eine Branchenvielfalt nahelegen (insbesondere die Verbindung zwischen Produktion, Logistik, IT und Kreativwirtschaft). Die Betonung der Zusammenarbeit mit Blick auf Querschnittsthemen erfordert aber auch die bewusste Pflege, Förderung und Vernetzung heterogener Unternehmensgrößen und -typen. Denn Produktionsbetriebe und kleine Spin-offs von Universitäten profitieren von der räumlichen

Nähe an einem Standort, haben aber sehr unterschiedliche Voraussetzungen und Möglichkeiten in der Flächennachfrage (Größe der Fläche, Bodenpreis, Art der Immobilien etc.).

**Klein- und Kleinstunternehmen muss als wichtiger Teil der lokalen Ökonomie durch ein ausreichendes Flächenangebot eine Entwicklungsperspektive am Standort gegeben werden.**

Für die Flächenpolitik ist besonders relevant, dass ein großer Anteil des Innovations- und Wachstumspotentials von Klein- und Kleinstunternehmen ausgeht, die sich aufgrund einer geringeren Wertschöpfung und Gewinnorientierung (häufig im Übergangsbereich zum Non-Profit-Sektor) sowie einer schwachen Institutionalisierung im starken Wettbewerb um Flächen und Immobilien schwer durchsetzen können. Dies wird auch an den oben beschriebenen Entwicklungstrends der IKT- und Kreativwirtschaft deutlich. Zur Stärkung der lokalen Ökonomie sollten ihre spezifischen Flächenbedürfnisse berücksichtigt werden. Dafür bedarf es Maßnahmen zur Flächensicherung, beispielsweise durch städtischen Zwischenerwerb oder die Ausweisung von Sondergebieten (Kultur-/Kreativquartier, Handwerk). Die Flächenentwicklung und Umsetzung muss aktiv unterstützt und begleitet werden, z. B. durch ein Gebietsmanagement.

**In der Stärkung des produktiven Sektors liegt Entwicklungspotential für Potsdam, das anschlussfähig an die bestehenden Branchen und Cluster ist.**

Die wirtschaftlichen Kennzahlen belegen die starke Ausrichtung der Landeshauptstadt auf den Dienstleistungssektor (siehe Kapitel III.1.). Mehr als 90 % der Beschäftigten sind in diesem Bereich tätig. Im deutschlandweiten Vergleich ist der überdurchschnittlich hohe Anteil in wissenschaftlichen Dienstleistungen prägend, was für die Innovationskraft des Standortes Potsdam spricht.

Der produktive Sektor als Quelle von Innovation und Wachstum rückt als wichtiger Komplementär zum Dienstleistungssektor zunehmend wieder in den Fokus der Fachdiskussion. Damit ergeben sich auch potenzielle Entwicklungschancen für die Stadt Potsdam. Gemessen an den Beschäftigtenzahlen und der Produktivität hat die Industrie in Potsdam bislang eine vergleichsweise geringe Bedeutung. Die Produktivität liegt unter dem Bundesdurchschnitt, die internationale Vernetzung der ansässigen Industrieunternehmen ist wenig ausgeprägt. Im Umkehrschluss lässt sich aus dem gegenwärtig geringen strukturellen Anteil der Industrie ein künftiges Entwicklungspotential ableiten, gerade vor dem Hintergrund der Konzentration von Wissenschaftseinrichtungen. Die o.g. „Querschnittsthemen“ haben einen Bezug zur gewerblichen Produktion. Auch die Industrie 4.0 wird explizit als gemeinsamer Ausgangspunkt von Innovation und Wachstum genannt. Inwieweit konkrete Entwicklungspotentiale durch die Verknüpfung von Forschung und Produktion bestehen, müsste eingehender untersucht werden. Wichtige Voraussetzung für eine Stärkung des produktiven Sektors ist jedoch ein ausreichendes Flächenangebot. Auch wenn in den letzten 10 Jahren von den P20-Flächen nur 4 % (3,2 ha) umgewidmet worden sind (siehe Kapitel II.3.3), so haben sich Flächen für Industrie- und Gewerbenutzung zwischen 2008 und 2015 insgesamt um rund 20 % verringert (IHK 2017: 48). Um potenzielle Entwicklungspotenzial für den produktiven Sektor zu generieren, müssen dessen Standortanforderungen bei den Flächenangeboten stärker berücksichtigt werden.

**Unternehmen der City-Logistik, Ver- und Entsorgung und des Stadtteilgewerbes bilden die Basis einer funktionierenden und wachsenden Wirtschaft am Standort. Für diese Unternehmen müssen ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden.**

Als Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung müssen im Zuge der Förderung der Industrie auch Betriebe in den Bereichen Ver- und Entsorgung, City-Logistik und des „klassischen Stadtteilgewerbes“ (Baubranche) in der Flächenplanung Berücksichtigung finden. Gerade sie sind aufgrund vergleichsweise niedriger Flächenerträge in besonderem Maße von Verdrängung bedroht – zugleich sind sie jedoch ein unverzichtbarer Bestandteil der lokalen Ökonomie. In Potsdam fand die Vermarktung von baufertigen Industrie- und Gewerbeflächen vor allem im Bereich Logistik (Speditionen, Kurier-, Express- und Paketdienste (KEP)), Handwerk und Kleingewerbe statt (IHK 2017: 7).

Besonders der Bereich der Logistik ist von einem starken Strukturwandel betroffen: Viele Unternehmen gliedern Logistikaktivitäten in Tochtergesellschaften aus oder vergeben diese an Kontraktlogistiker. Das Wachstum des Onlinehandels und der KEP, veränderte Kundenansprüche (schnellere Lieferzeiten), weit verzweigte Wertschöpfungsnetzwerke und die kleinteiligere Produktion der individualisierten Massenfertigung stellen hohe Anforderungen an die Organisation der Logistik. Durch Industrie 4.0 und das Internet der Dinge wird eine weitere Verstärkung dieses Entwicklungstrends angenommen (Arnd 2018: 5). Bei gleichbleibenden Transportmengen nimmt die Zahl der Haltepunkte und Wege zu, die Lieferketten werden zunehmend komplexer. Eine effiziente Organisation der innerstädtischen Logistik, wie sie Lösungsansätze einer City-Logistik bieten können, gewinnen an Bedeutung. Mit dem Verkehrswachstum ist eine weitere Zunahme der Flächennachfrage für Logistiknutzungen zu erwarten (Bestandsbetriebe, Firmen- und Kontraktlogistik ansässiger Produktionsbetriebe, Umverteilungshubs). Die Warenlager sind zu großen Teilen nicht nur auf Lastkraftwagen und Autobahnen, sondern auch auf den Kleintransporter und innerstädtische Straßen verlagert. Zur Bewältigung der komplexen Transportaufgaben sind nicht nur großflächige Güterverkehrs- und Verteilerzentren an den Stadträndern, sondern auch kleinteilige Flächen zur Warenverteilung in innerstädtischen Lagen gefragt.

**Die größte Herausforderung liegt in der Sicherung und Aktivierung von Gewerbeflächen in integrierten, gemischtgenutzten Lagen.**

Potsdam gehört zu den Städten, die von den veränderten globalen Rahmenbedingungen in besonderem Maße durch Wachstum profitieren und zugleich in ihrer Flächenpolitik mit spezifischen Problemstellungen konfrontiert werden. Besonderer Handlungsdruck besteht aufgrund zunehmender Flächenkonkurrenzen, steigender Bodenpreise, Investitionsdruck von Investoren durch geringes Zinsniveau und Verdrängungsprozessen zwischen und innerhalb der unterschiedlichen Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe. Urbane Standorte – dazu zählen in der Innenstadt oder in Subzentren gelegene, dicht besiedelte, nutzungsgemischte Standorte mit einer guten Versorgungsinfrastruktur, z. B. in Nähe des Potsdamer Hauptbahnhofs oder in Babelsberg – werden Flächen nicht nur für Büronutzungen oder den Einzelhandel nachgefragt, sondern zunehmend auch für Wohnen und gewerbliche Nutzungen. Diese Entwicklungen führen gerade im Innenstadtbereich zu Verdrängungsprozessen, die über herkömmliche planungsrechtliche Instrumente nur schwer reguliert werden können.

Flächensicherung bedeutet Planungssicherheit für ansässige und ansiedlungsinteressierte Unternehmen. Unterlaufen renditestärkere Investitionen in Wohnprojekte rahmensetzende Planungskonzepte auf gesamtstädtischer Ebene, büßen diese an Verbindlichkeit und Relevanz ein. Sich bereits abzeichnende Konflikte mit der Wohnnutzung haben die Zurückhaltung von betrieblichen Investitionen zur Folge und schwächen damit die ökonomische Basis der Stadt. Eine wirksame Flächensicherung ist über die Festsetzung von Bebauungsplänen in Verbindung mit dem möglichen Ausschluss spezifischer Nutzungen und einer aktiven Liegenschaftspolitik realisierbar. Planerische Fachkonzepte bilden hierfür eine wichtige Grundlage. Als rahmensetzende Planwerke können sie Verdrängungsprozessen durch renditestarke Nutzungen (Wohnen, Büro, Handel) entgegenwirken und bestenfalls auch bodenpreisdämpfende Wirkung erzielen. Voraussetzung dafür ist, dass Planungen und Konzepte eine rechtliche Verbindlichkeit entweder durch die Nutzung bestehender Gesetze, wie z. B. das BauGB oder die BauNVO, durch vertragliche Regelungen, beispielsweise in Form von städtebaulichen Verträgen, und durch politische Beschlüsse erlangen.

Aufgrund der sich abzeichnenden Nachfrage nach kleinteiligen Flächen gewinnt die Aktivierung von Flächenreserven wie Baulücken, unter- bzw. ungenutzten Gewerbegrundstücke oder Gewerbebrachen an Bedeutung. Die Herausforderung liegt insbesondere in der Beseitigung der vielfältigen, d.h. sehr unterschiedlich gelagerten Aktivierungshemmnisse. Dazu zählen beispielsweise abweichende Nutzungsvorstellungen der Eigentümer, rechtliche Restriktionen, Kosten für den Erwerb und die Aufbereitung der Fläche oder das Fehlen eines Entwicklungs- bzw. Bauträgers.



Entwicklungspotentiale zur Steigerung der Flächeneffizienz sollten auf innenstadtnahen Flächen und in Bestandsgebieten aktiv genutzt werden.

Sowohl im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsstrategien als auch vor dem Hintergrund zunehmender Flächenkonkurrenzen in stark wachsenden Kommunen haben die Reduzierung des Flächenverbrauchs und eine höhere Flächeneffizienz eine hohe Relevanz. Vereinzelt bestehen bereits Erfahrungen mit Formen der städtischen Verdichtung und „vertikalen Produktion“ in deutschen Großstädten (z. B. Hamburg, München). Gegenüber der herkömmlichen Produktion ist diese mit deutlich höheren Kosten verbunden, die Unternehmen meist nur bei sehr hohem Flächendruck bereit sind, zu finanzieren. Dennoch kann die Stadt vorausschauend die planungsrechtlichen Rahmensetzungen schaffen. Dies kann beispielsweise durch eine Leitlinie für kompaktes flächeneffizientes und gestapeltes Bauen festgesetzt werden, die als städtebauliches Entwicklungskonzept in B-Planverfahren zu berücksichtigen ist (z. B. „Hamburger Maß“).

Der Ausdifferenzierung der Flächennachfrage muss mit einem vielfältigen Flächenangebot begegnet werden, das sich in der Flächenkulisse und Flächentypisierung widerspiegeln sollte.

Den neu hinzukommenden Formen gewerblicher Nutzungen sowie den steigenden Anforderungen an die Qualität und Attraktivität von Gewerbestandorten (verkehrliche und technische Anbindung, hohe Umfeldqualität, Angebote an sozialer und Versorgungsinfrastruktur) muss mit einem entsprechend vielfältigen Flächenangebot begegnet werden. Die Bandbreite reicht von „traditionellen Industriestandorten“ also großen, peripher gelegenen Flächen für die Ansiedlung emissionsintensiver Unternehmen bis hin zu kleinteiligen Flächen in Nutzungsgemischten und urbanen Lagen. Die sich abzeichnenden Veränderungen in der Flächennachfrage erfordern eine Anpassung der Flächen – und Standorttypologien, z. B. durch die Beschreibung neuer Nachfragequalitäten, wie nachhaltige, klimaangepasste Gewerbeflächen oder kleinteilige, flexibel nutzbare Flächen mit attraktivem Umfeld.

## IV. Analyse des Gewerbeflächenangebots

### 1. Konzeption der Gewerbeflächenenerhebung

#### 1.1 Erhebungskulisse

Als Grundlage für die Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe, insbesondere für den Abgleich von Flächenbedarfsprognose und Flächenangebot, wurde eine Erhebung der Gewerbe-Potentialflächen im Potsdamer Stadtgebiet durchgeführt.

In die Erhebung wurden alle im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen sowie alle in Bebauungsplänen<sup>18</sup> festgesetzten bzw. zur Festsetzung vorgesehenen Gewerbegebiete einbezogen; außerdem gemischte Bauflächen bzw. Mischgebiete und Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete, die für „gewerbegebietstypische Nutzungen“ (verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Logistik und Lagerhaltung, Großhandel, nicht zentrenrelevanter Handel [z. B. Autos, Baustoffe, Sanitärbedarf, Großhandel], gewerbegebietstypische wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen) in Frage kommen. Außerdem wurden Flächen mit Eignung für Nutzungen aus den Profildbereichen Forschung/ Entwicklung/ Medien/ IT einbezogen, sonstige integrierte Büro- und Dienstleistungsstandorte dagegen nur dann, wenn sie Teil der o.g. Untersuchungskulisse sind.

---

<sup>18</sup> Stand 03/2020 (festgesetzte Bebauungspläne und Bebauungspläne im Verfahren).

Nicht in die Erhebung einbezogen wurden Flächen, die belegt sind bzw. auf denen aus anderen Gründen kein nennenswertes gewerbliches Entwicklungspotential besteht. Aus systematischen Gründen (Abgleich mit der Bedarfsprognose) wurden jedoch auch Flächen erfasst, die Ende 2017 noch nicht gewerblich genutzt waren, jedoch seitdem in Nutzung genommen wurden, verkauft oder fest vergeben sind und somit aktuell nicht mehr verfügbar sind.

Erhebungseinheit ist die einzelne Potentialfläche. Da auch Flächen für Kleinbetriebe, z. B. Handwerk, von Interesse sind, wurden Flächen ab einer Größe von etwa 0,1 ha einbezogen.

## 1.2 Inhalte der Erhebung

Für jede Potentialfläche wurden Informationen tabellarisch erfasst, die die Fläche charakterisieren und für die Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe, und hier insbesondere für den Abgleich von Flächenangebot und Flächenbedarf benötigt werden. Dazu gehören u.a.

- die Lage und Größe der jeweiligen Potentialfläche,
- ihr planungsrechtlicher Status (FNP, Bebauungsplan),
- ihre Eignung für unterschiedliche Nutzeranforderungen, sowie
- ihre Aktivierbarkeit für unterschiedliche Nutzungstypen.

Für noch verfügbare Potentialflächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha werden die Informationen außerdem in Form von „Flächensteckbriefen“ aufbereitet, in denen die Flächen näher beschrieben und flächenkonkrete Empfehlungen festgehalten werden. Eine Übersichtskarte der gewerblichen Flächen befindet sich im Kapitel VII.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 innerhalb des Betrachtungszeitraums (bis 2030) für gewerbliche Nutzer zu akzeptablen Bedingungen auf dem Markt zur Verfügung steht. Vielmehr sind viele der in die Gewerbeflächenerhebung einbezogenen Potentialflächen aus den verschiedensten Gründen kurz- oder auch längerfristig nur schwer aktivierbar. Unterschiedliche Arten von Hemmnissen können einer Aktivierung von Potentialflächen für gewerbliche Nutzungen entgegenstehen, u.a.:

- Abweichende Nutzungs- und Preisvorstellungen der Eigentümer
- Rechtliche Restriktionen
- Kosten für den Erwerb und die Aufbereitung der Fläche
- Fehlen eines Entwicklungsträgers.

Allgemein kann angenommen werden, dass Bauflächen, die neben „klassischem“ Gewerbe auch Büros und ggf. sogar Wohnen ermöglichen, für „einfache“ Gewerbenutzungen schwer aktivierbar sind. Ähnliches gilt dort, wo die Erwartung besteht, mittelfristig eine „höherwertige“ Nutzung durchsetzen zu können, als unter aktuellen Randbedingungen.

Die Gründe, warum selbst Flächen, die planungsrechtlich gesichert und erschlossen sind, brach liegen, sind nicht immer bekannt. Sie können überdies unvermittelt entfallen oder auch neu auftreten, etwa wenn eine Fläche weiterverkauft wird, eine Entwicklungsabsicht sich ändert oder sich ein unerwarteter Interessent findet. Hemmnisse, die einer Aktivierung von Flächen entgegenstehen, können überdies durch Maßnahmen zur Flächenmobilisierung beeinflusst werden.

Eine Erfassung der Aktivierbarkeit der Potentialflächen ist für die Fragestellungen des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe von zentraler Bedeutung, um aufzuzeigen, in welchen Bereichen trotz vorhandener Potentiale 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 notwendige Erweiterungen der Flächenkulisse begründen zu können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Potentialflächen überwiegend in privatem Eigentum befinden und die Stadt die Beseitigung dieser Hemmnisse nur indirekt beeinflussen kann.

Auf vielen Flächen hängt die Aktivierbarkeit von der Art der geplanten Nutzung, und hier insbesondere von deren Bodenpreissensibilität ab. Deshalb wird differenziert nach der Aktivierbarkeit

- für „einfache“ gewerbegebietstypische Nutzungen mit geringen Umfeldansprüchen, tendenziell höherem Störgrad und eher geringer Zahlungsfähigkeit,
- für „höherwertige“ gewerbe- bzw. mischgebietstypische Nutzungen, nicht zentrenrelevanten Handel sowie gewerbegebietstypische Dienstleistungen, mit mittleren oder hohen Umfeld- und Erreichbarkeitsansprüchen und höherer Zahlungsfähigkeit,
- für Nutzungen aus einem der Profildomänen (Life Sciences, Medien, Geowissenschaften, IT),
- für Büros und büroähnliche Nutzungen (ohne besondere Eignung für Profildomänen).

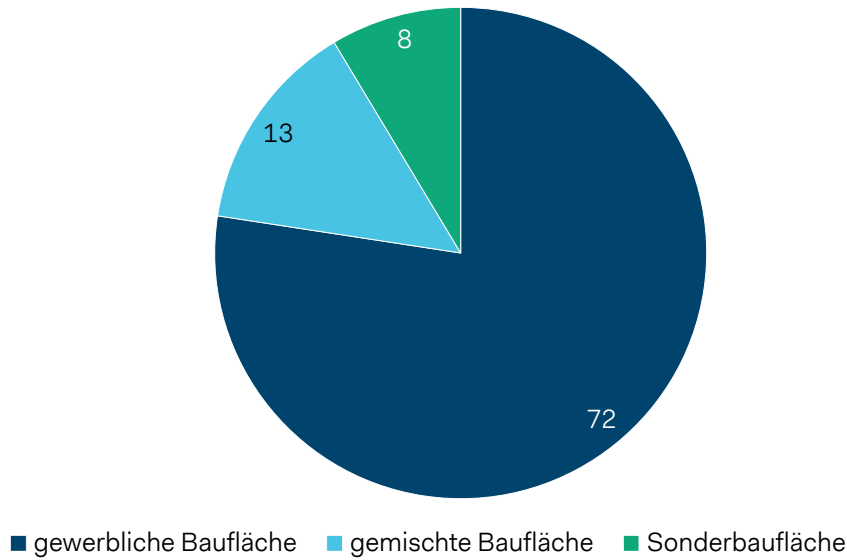
Die Einschätzung der Aktivierungshemmnisse wurde gemeinsam durch die Gutachter und die Auftraggeber vorgenommen und berücksichtigt auch die aus Interviews mit Flächenanbietern gewonnenen Erkenntnisse. Dabei wurden alle bekannten Hemmnisse, die der marktfähigen Aktivierung einer Fläche für den jeweiligen Nutzungstyp entgegenstehen, berücksichtigt. Maßgeblich für die Einstufung ist das jeweils stärkste „Aktivierungshemmnis“. Bei der Einstufung wurde unterschieden zwischen Flächen mit geringen, mittleren und hohen Aktivierungshemmnissen sowie solchen, deren Aktivierung nicht sinnvoll ist oder unverhältnismäßig aufwendig wäre.

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

## 2. Ergebnisse der Gewerbeflächenerhebung

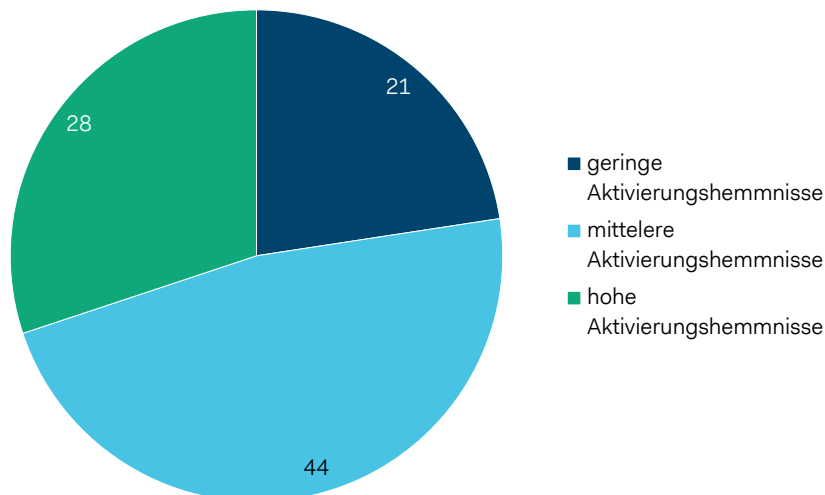
### 2.1 Flächenangebot insgesamt

Abb. 18: Verfügbare Potentialflächen (3/2020) nach FNP-Darstellung (Angaben in ha)



Quelle: Spath+Nagel

Abb. 19: Verfügbare Potentialflächen (3/2020) nach Aktivierbarkeit (Angaben in ha) \*



Quelle: Spath+Nagel

\*geringe und mittlere Aktivierungshemmnisse für mind. einen der im STEK Gewerbe betrachteten Standorttypen (Ge, Gh, Profil), hohe Aktivierungshemmnisse für alle Standorttypen)

Die Gewerbeflächenerhebung erfasst mit Stand Jahresende 2017 Potentialflächen im Umfang von insgesamt 133,6 ha. Davon waren im März 2020 27,9 ha bereits 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 Profilbereichen geeignet eingeschätzt. Von somit 93,4 ha (im Folgenden gerundet 93 ha) grundsätzlich für die hier betrachteten gewerblichen bzw. Profilnutzer noch verfügbaren Potentialflächen, die den weiteren Auswertungen zugrunde gelegt werden, liegen 72 ha innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen, 8 ha in gemischten Bauflächen, 13 ha in Sonderbauflächen und 1 ha in sonstigen Flächen (Abweichung durch Rundung).

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

## 2.2 Flächenangebot nach Aktivierbarkeit

Dieses zunächst großzügig erscheinende Flächeangebot ist insofern zu relativieren, als bei vielen Flächen Aktivierungshemmnisse unterschiedlicher Art vorliegen. Lediglich bei Flächen im Umfang von 21 ha wurden die Aktivierungshemmnisse für mindestens einen der hier betrachteten Standorttypen (einfache bzw. höherwertige Gewerbegebiete und Profilstandorte) als gering eingeschätzt. Bei 44 ha werden mindestens mittlere Aktivierungshemmnisse vermutet, 28 ha erscheinen nach den genannten Kriterien für sämtliche Standorttypen schwer aktivierbar.

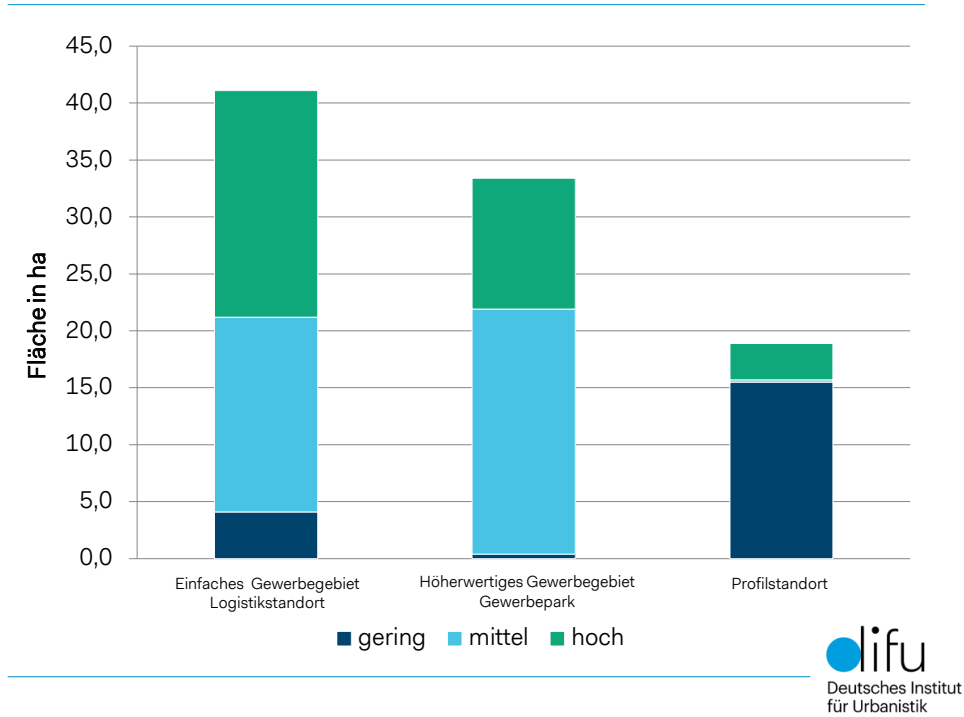
Die Gründe, die einer Aktivierung von Potentialflächen entgegenstehen können, wurden bereits genannt. Eine wesentliche Rolle spielen dabei Nutzungs- und Preiserwartungen sowie der Aufwand für Maßnahmen zur Aufbereitung der Flächen (Erschließung, Abrisse, Verlegung von Leitungen, Beseitigung von Altlasten...). Diese Aktivierungshemmnisse betreffen insbesondere Nachfrager mit hoher Bodenpreissensibilität. Eine einfache Unterscheidung nach der Aktivierbarkeit der betrachteten Flächen für Nutzer der unterschiedlichen Standorttypen macht das Problem deutlich: Von den in der Erhebung erfassten und noch verfügbaren Potentialflächen weisen – zunächst unabhängig von der Zuordnung zu einem der in Kap. V definierten Standorttypen – lediglich 4 ha geringe Aktivierungshemmnisse für den Standorttyp „einfaches Gewerbegebiet“ auf, die jedoch als grundsätzlich auch für den Standorttyp „höherwertiges Gewerbegebiet“ einfach aktivierbar eingeschätzt werden. Potentialflächen im Umfang von 10 ha weisen geringe Aktivierungshemmnisse für die Entwicklung zu einem „höherwertigen Gewerbegebiet“ auf, von denen jeweils etwa die Hälfte jedoch auch als einfaches Gewerbegebiet oder als Profilstandort einfach aktivierbar wäre. Für einen der „Profilstandorte“ weisen 17 ha geringe Aktivierungshemmnisse auf.

In der weiteren Analyse werden die einzelnen noch verfügbaren Potentialflächen eindeutig den drei Standorttypen (Ge, Gh, Profil) zugeordnet (s. auch Kap. VII.3.3) und nur diejenigen Aktivierungshemmnisse betrachtet, die für den jeweils zugeordneten Standorttyp wirksam sind. Damit entfallen die im vorangehenden Absatz noch enthaltenen „Doppelungen“ (eine Fläche weist für mehrere Standorttypen geringe, mittlere oder hohe Aktivierungshemmnisse auf). Das Ergebnis dieses Analyseschritts wird in Kap. IV.2.3 dargestellt.

Betrachtet man lediglich das Fehlen von Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung im Sinne des STEK als Aktivierungshemmnis, ist festzustellen, dass hier nicht der entscheidende Engpass für die Aktivierbarkeit von Flächen liegt: Für etwa 45 ha liegt Planungsrecht für eine gewerbegebietstypische Nutzung bereits vor oder ist innerhalb von weniger als zwei Jahren erreichbar, für weitere 17 ha kann Planungsrecht grundsätzlich innerhalb von zwei bis fünf 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 31 ha 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. Auf mehreren Potentialflächen mit Planungsrecht sind auch selbstständige Büros und nicht zentrenrelevanter Handel zulässig, die somit die Aktivierbarkeit für preissensible, im engeren Sinne gewerbegebietstypische Nutzungen einschränken.

Abb. 20: Verfügbare Potentialflächen (3/2020) nach zugeordnetem Standorttyp und Aktivierungshemmnissen für diesen Standorttyp



Quelle: Spath+Nagel

Tab. 7: Verfügbare Potenzialflächen nach Standorttypen

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

\*soweit in der Gewerbeflächenerhebung erfasst

Stand 12/2017: alle Potentialflächen, 3/2020: noch verfügbare Potentialflächen  
(ohne realisiert/verkauft/Bauantrag gestellt/verfestigte Planung)

Quelle: Spath+Nagel

### 2.3 Flächenangebot für einfache und höherwertige Gewerbebestandorte

Um einen Abgleich mit der Flächenbedarfsprognose zu ermöglichen, wurde die Erhebung im Hinblick auf die Aktivierbarkeit der ermittelten Potentialflächen für den jeweils zugeordneten empfohlenen Standorttyp (Ge, Gh, Profil) ausgewertet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere einige der größeren Potentialflächen hinsichtlich ihrer Standortausprägung noch nicht festgelegt sind, d.h. sich für die Umsetzung unterschiedlicher Entwicklungsziele eignen. Dies gilt insbesondere für die beiden flächenmäßig größten Entwicklungspotentiale in den Bereichen Friedrichspark und Michendorfer Chaussee/SAGO. Während im Bereich Friedrichspark eine Flächenaufteilung auf die Standorttypen „einfaches“ und „höherwertiges“ Gewerbe entsprechend den gegenwärtigen Planungsüberlegungen zugrunde gelegt wurde, wurde die Potentialfläche Michendorfer Chaussee/SAGO zunächst hälftig diesen beiden Standorttypen zugeordnet. Diese sowie einige weitere Flächen sind jedoch noch offen für den Einsatz von Steuerungsinstrumenten mit dem Ziel, erwarteten Flächenengpässen entgegenzuwirken; dies wird in der flächenbezogenen Betrachtung (Kapitel VII.3) im Abgleich mit der Bedarfssituation überprüft und dann ggf. nachjustieren sein. Unter diesen Annahmen ergibt sich folgendes Bild:

- Dem Standorttyp „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ werden zunächst noch nicht vergebene Potentialflächen im Gesamtumfang von 41,1 ha zugeordnet, jedoch liegen durchweg mittlere (17,1 ha) bzw. hohe (19,9 ha) Aktivierungshemmnisse vor, für lediglich 4,1 ha werden die Aktivierungshemmnisse als gering eingeschätzt.
- Dem Standorttyp „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ werden Potentialflächen mit zusammen 33,4 ha zugeordnet, davon weisen nur 0,4 ha geringe, dagegen 21,5 ha mittlere und 11,5 ha hohe Aktivierungshemmnisse auf.

Im Ergebnis wird damit deutlich, dass insbesondere bei den einfach aktivierbaren Flächen das noch verfügbare Angebot sehr gering ist. Auch wenn dem kurzfristigen Bedarf zusätzlich 19,4 ha gegenzurechnen sind, die zwar bereits vergeben sind, aber im März 2020 noch nicht gewerblich genutzt waren, ist bezüglich der zügigen Aktivierung weiterer Flächen für die klassischen Gewerbegebietsnachfrager ein hoher Handlungsbedarf anzunehmen.

## 2.4 Flächenangebot in den Profildbereichen

Die in der Erhebung erfassten Flächen mit spezieller Eignung für die Potsdamer Profildbereiche Life Sciences/Biotechnologie, Geoinformationswissenschaften, Medien und IT umfassen insgesamt 18,9 ha, davon 15,5 ha mit geringen und 3,4 ha mit mittleren oder hohen Aktivierungshemmnissen. Aufgrund der spezifischen Flächenanforderungen der unterschiedlichen Nachfragergruppen ist jedoch nach den einzelnen Profildbereichen und den dafür geeigneten bzw. vorgesehenen Standorten zu differenzieren. Die Bestandsanalyse weist profilspezifische Flächenangebote in Golm (Life Sciences/Biotechnologie), auf dem Campus Jungfernsee (IT), im räumlichen Umfeld des Telegrafenberg (Klima-, Nachhaltigkeits- und Geoinformationswissenschaften) und in der Medienstadt aus. In den einzelflächenbezogenen Kapiteln VII.3.2 und VII.3.3 wird darauf jeweils gesondert eingegangen.

Ergänzend ist anzumerken, dass es für viele Profildnutzer weniger auf die Größe der Grundstücksfläche als auf die realisierbare Geschossfläche ankommt, und dass für sie nicht immer ein Standort in einem der „Profildstandorte“ (Telegrafenberg, Golm, Medienstadt) zwingend ist. Insbesondere, aber nicht nur für den Profildbereich IT kommen auch Flächenangebote in integrierten Bürolagen in Frage. Die entsprechenden Bedarfe aus den Profildbereichen sind in das Büroflächenkonzept des STEK eingegangen, integrierte Bürostandorte wurden in der Bestandsanalyse jedoch nicht flächendeckend erfasst.

## 2.5 Flächenangebot nach Eignung

Ergänzend wurde die Eignung der Potentialflächen (ohne ausschließlich bürogeeignete Flächen) für Betriebe mit bestimmten Anforderungen bewertet. Als „gut geeignet“ wurden dabei Flächen nach folgenden Kriterien eingestuft:

**Stör-intensive Betriebe:** Die Fläche ist geeignet für Betriebe, die mindestens eine Gewerbegebietsausweisung (GE) ohne weitere Einschränkungen benötigen und/oder durch ihr übliches Erscheinungsbild ihr Umfeld-Image deutlich beeinträchtigen können: Insgesamt 67 ha, davon 24 ha im Bereich Friedrichspark/Satzkorn, 23 ha auf dem SAGO-Gelände an der Michendorfer Chaussee und 7 ha im Industriegebiet. Davon ist nur ein kleiner Teil auch für „erheblich belästigende“ Betriebe (GI) geeignet.

**Umfeldsensible Betriebe:** Die Fläche ist grundsätzlich geeignet für Betriebe, die eine hohe Umfeldqualität mit „Adresse“ und gutem Image suchen, besonders störsensibel sind und auf eine landschaftlich oder städtebaulich besonders qualitätvolle Umgebung ohne störende oder „unansehnliche“ Nutzungen Wert legen: Insgesamt 22 ha.

**Verkehrsintensive Betriebe:** Die Fläche ist gut 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): Insgesamt 62 ha, mit den gleichen Schwerpunkten wie bei den stör-intensiven Betrieben.

**Erreichbarkeitssensible Betriebe:** Die Fläche ist gut geeignet für arbeitsplatz- bzw. kundenintensive Betriebe, die für Arbeitskräfte und/oder für Kunden besonders gut erreichbar sein müssen (Hauptbahnhof/Platz der Einheit < 3 km entfernt und Haltestelle mit mindestens 20-min-Takt < 500 m entfernt. Unter Annahme der aktuellen ÖPNV-Bedienung fallen lediglich rund 3 ha in diese Kategorie; hinzu kommen 22 ha mit guter ÖPNV-Anbindung, die weiter vom Stadtzentrum entfernt sind (z. B. Golm,



Medienstadt). Der überwiegende Teil der Potentialflächen ist jedoch derzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln schlecht erreichbar.

**Wissensorientierte Betriebe:** Die Fläche ist gut geeignet für Betriebe, die besondere Führungsvorteile mit Nutzungen aus den Bereichen Medien, Life Sciences, Geowissenschaften, IT, sonstige Forschung (Uni, FHS...) im nahen räumlichen Umfeld (<0,5 km) suchen: Insgesamt 19 ha, insbesondere in den Bereichen Golm, Medienstadt und Telegrafenberg.

**Kleinbetriebe:** Die Fläche ist verfügbar, vorgesehen oder einfach entwickelbar für Betriebe, die Kleinflächen (< 1.000 m<sup>2</sup>) oder auch Mietflächen benötigen: Insgesamt 12 ha.

Bei diesen Einstufungen ist zu berücksichtigen, dass vor allem, aber nicht nur bei den größeren Potentialflächen (Friedrichspark, SAGO) noch Entwicklungsspielräume bestehen, die z. B. die Ansiedlung störintensiver, umfeldsensibler oder Kleinflächen nachfragender Betriebe begünstigen oder erschweren können.

### 3. Gewerbeflächen im Potsdamer Umland

Flächennachfrager, die nicht auf eine Potsdamer „Adresse“ oder eine enge räumliche Verbindung mit dem Arbeitskräfte- und Kundenpotential 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. Deshalb 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 (Stand 6/2019) sind in diesem Umkreis Flächen in den in Tab. 8 aufgeführten Gewerbegebieten verfügbar.

Tab. 8: Gewerbeflächen im Potsdamer Umland mit freien Kapazitäten (Flächen in ha)

Gemeinde	Gewerbegebiet	Standorttyp*	Nettofläche	davon frei	Preis (€/m <sup>2</sup> )
Beelitz	Beelitz Süd	Ge	30,0	3,0	20-25
Brieselang	Gewerbegebiet Zeestow	Ge	34,4	15,7	20
	GVZ Berlin-West	Ge	98,0	17,6	40
Dallgow-Döberitz	Artilleriepark	Ge	6,0	0,0	70
Falkensee	Falkensee Süd	Ge	86,0	15,0	55-135
	Falkensee Nord	Ge	9,0	1,3	55-70
Groß Kreuz	Gewerbehöfe Eichenhain	Ge	5,4	3,7	13
	Götz	Ge	15,3	13,2	14
	Gewerbegebiet OT				
	Jesering	Ge	17,9	17,9	11
Großbeeren	GVZ Berlin-Süd	Ge	150,0	4,8	65
Ketzin/Havel	Falkenrehder Chaussee	Ge	5,1	5,1	23
Kleinmachnow	Europarc Dreilinden	Gh	27,0	5,0	400
	Technik-Innovation-Wissenschaft (TIW)	Ge	13,9	3,1	145
Ludwigsfelde	Brandenburg Park	Gh	169,0	60,0	70-100
	Preußenpark	Ge/Gh	72,0	9,8	70-80
	Industriepark West	Ge	26,0	6,0	48-54
	Industriepark Ost	Ge	213,0	23,7	
	Industriepark 4.0				
Stahnsdorf	Eichspitze	Ge	68,0	36,0	
	Techno Park Stahnsdorf	Ge	28,8	10,8	80-90
Teltow	Green Park	Ge	0,0	0,0	
	Teltomat	Ge	1,5	0,7	30
Teltow	Speicherstadt	Gh	8,0	2,5	
	Biomalz	Gh	35,0	0,0	
	Ritterhufen	Ge	2,0	0,7	95
	TTT -				
	TechnoTerrainTeltow	Gh	60,0	11,0	140
Werder	Havelauen	Ge	26,1	8,5	40
	Gewerbepark Derwitz	Ge	12,0	5,5	
Wustermark	GVZ Berlin-West	Ge	127,2	1,2	45-60
<b>zusammen</b>				<b>281,8</b>	

\* Einstufung nach der für Potsdam gewählten Standortkategorisierung:

Ge = einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort, Gh = höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark

Quelle: Eigene Auswertung der Internetseiten der Landkreise (Stand 6/2019).

Die Tabelle zeigt, dass im Umland in erheblichem Umfang noch freie Gewerbeflächen vorhanden sind. Ein großer Teil dieser Flächen ist bereits erschlossen und ohne nennenswerte Aktivierungshemmnisse auf dem Markt verfügbar. Die Bodenpreise liegen überwiegend deutlich unter dem Potsdamer Niveau. In einigen Teilbereichen ist eine Profilierung dieser Gewerbegebiete erkennbar, die sich mit den Potsdamer Profildbereichen überschneidet bzw. diese auch ergänzt (z. B. Medien in Teltow).

Die Gewerbeflächenpolitik der Stadt Potsdam wird diese im Hinblick auf Kosten und Verfügbarkeit attraktiven Angebote für Betriebe, die Flächen für einfache gewerbegebietstypische Nutzungen nachfragen, bei der Ansiedlungspolitik und der Flächenbereitstellung in ihre Überlegungen einbeziehen müssen. Andererseits wurde in verschiedenen Interviews 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 für die Profildnutzungen wichtigen engen Fühlungsvorteile mit Potsdamer Einrichtungen ermöglichen.

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

## V. Zukünftige Gewerbeflächennachfrage

### 1. Methodische Grundlagen der Prognose

Im Rahmen der Erstellung des STEK Gewerbe Potsdam 2010 wurden zunächst die methodischen Grundlagen entwickelt und für die Landeshauptstadt Potsdam nutzbar gemacht. Das verwendete Prognosemodell TBS-GIFPRO wurde in diesem Konzept ausführlich beschrieben und die einzelnen Berechnungsschritte wurden dokumentiert (vgl. Landeshauptstadt Potsdam 2010: 14 ff.).

Für das STEK Gewerbe Potsdam 2030 wurde dieses Prognosemodell erneut eingesetzt. Methodische Hinweise aus der Evaluation wurden dabei berücksichtigt. Außerdem wurden Veränderungen in der übergreifenden Systematik der im Modell verwendeten Daten ebenfalls aufgegriffen.

So wurde insbesondere die Typisierung der Wirtschaftsgruppen aufgrund der Änderung der WZ-Klassifikation<sup>19</sup> angepasst. Daraus ergeben sich auch veränderte Standortanforderungen. Diese wurden durch eine neue Abgrenzung der Standorttypen berücksichtigt (vgl. Tab. 9).

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Zuordnung der Wirtschaftsgruppen zu den verschiedenen Standorttypen anhand ihrer spezifischen Unternehmensmerkmale sowie der für die Wirtschaftsgruppe typischen Standortanforderungen. Die jeweils erstgenannten Standorttypen werden als die vorrangig nachgefragten Flächentypen eingeschätzt. Aufgrund der sich verändernden Standortfaktoren und einer daraus folgenden stärker differenzierten Flächennachfrage (siehe Trendanalyse III.2.2) kommen für die meisten Wirtschaftsgruppen jedoch mehrere Standorttypen in Frage. So können Unternehmen des emissionsarmen, höherwertigen, wissensintensiven, hybriden verarbeitenden Gewerbes sowohl höherwertige Gewerbegebiete und Gewerbeparks, aber auch Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte nachfragen.

---

<sup>19</sup> Siehe Anhang: Wirtschaftsgruppen des TBS-GIFPRO-Modells nach WZ 2008

Tab. 9: Unternehmenstypen nach Wirtschaftsgruppen im STEK Gewerbe Potsdam 2030 und ihre Standortanforderungen

Sektor	Nachfrage-/ Unternehmenstypen	Unternehmensmerkmale	Standortanforderungen	Standorttyp
Abschnitte der WZ-Klassifikation 2008	Einteilung in Wirtschaftsgruppen nach TBS-GIFPRO (Basis WZ-Klassifikation 2008)	Unternehmen einer Wirtschaftsgruppe haben ähnliche Unternehmenseigenschaften	Wichtige Anforderungen der Unternehmen einer Wirtschaftsgruppe an den Mikrostandort	Zuordnung der Wirtschaftsgruppen zu bevorzugten Standorttypen nach Standorttypologie s. Tab. 10)
Produzierendes Gewerbe und Logistik/Lagerhaltung (Abschnitte B-F und H)	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	Unternehmen mit erheblichen Emissionen (Lärm, Geruch), Seveso-Betriebe, häufig flächen- und verkehrintensiv	Störunanfälliges Umfeld, gute verkehrliche Anbindung, Image und weiche Standortfaktoren sind vergleichsweise weniger wichtig, eher preisgünstige Flächen	Einfaches GE/GI-Gebiet/Logistikstandort, z.T. auch Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark
	Emissionsarmes, höherwertiges, wissensintensives, hybrides verarbeitendes Gewerbe	Gering emittierende Unternehmen, weniger verkehrs- und flächenintensiv als emissionsintensive Unternehmen	Höherwertige Flächen, gute Verkehrsanbindung, höhere Anforderungen an Image, Umfeld und weiche Standortfaktoren	Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark, z.T. auch Wissenschafts-, Technologie-, Medienstandort
	Baugewerbe	Störintensiv, hohe Flächen- und Transportintensität, häufig starke Emissionen	Gute verkehrliche Anbindung, preisgünstige Flächen und Lagermöglichkeiten	Einfaches GE/GI-Gebiet/Logistikstandort, z.T. auch Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark
	Handwerk (nicht als eigene GIFPRO-Wirtschaftsgruppe für Prognose, anteilig Kleinbetriebe des Verarbeitenden Gewerbes)	Stark bis gering emittierende Handwerksunternehmen (häufig Kleinbetriebe), individuelle Produktion, tlw. starke Spezialisierung, lokale Ausrichtung	Gute verkehrliche Anbindung, kleinteilige, preisgünstige Flächen	Einfaches GE/GI-Gebiet/Logistikstandort Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark
	Logistik, Lagerhaltung	Störintensiv, flächen- und verkehrintensiv	Hohe Anforderungen an die verkehrliche Anbindung, preisgünstige, große Flächen	Einfaches GE/GI-Gebiet/Logistikstandort, z.T. auch Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark
Dienstleistungen (Abschnitte I-U)	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Umfeldsensibel, meist erreichbarkeitssensibel, wissensorientiert, büroähnliche Nutzung, häufig nicht flächenintensiv	Urbane, integrierte Standorte, (Büroimmobilien) mit repräsentativer Ausstrahlung, Image von höherer Bedeutung als bei sonstigen Dienstleistungen	integrierte, urbane Bürostandorte, Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark, z.T. auch Wissenschafts-, Technologie-, Medienstandort
	Sonstige (personenbezogene) Dienstleistungen	Weniger Umfeld- und erreichbarkeitssensibel als wirtschaftsnahe Dienstleistungen, häufig nicht flächenintensiv	Gut erreichbare Gewerbestandorte und integrierte Lagen, büroähnliche Nutzung, vergleichsweise preisgünstigere tlw. große Büroflächen	eher integrierte, urbane Bürostandorte und Gewerbestandorte in städtischer Mischung
	Forschung, Entwicklung, Medien	Umfeldsensibel, meist erreichbarkeitssensibel, häufig nicht flächen- und verkehrintensiv	Urbanes, teilweise kreatives Umfeld, Nähe zwischen Forschung und Unternehmen wichtig, Büro/büroähnliche Nutzung, teilweise hochwertige (Labor-)Flächen	Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark Wissenschafts-, Technologie-, Medienstandort, z.T. auch integrierte, urbane Bürostandorte,
Handel (Abschnitt G)	Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KFZ-Handel	Flächen- und verkehrintensiv, teilweise störintensiv	Gute verkehrliche Anbindung (Individualverkehr)	Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark Einfaches GE/GI-Gebiet/Logistikstandort

Quelle: Eigene Darstellung.

Bei der neuen Systematik der Standorttypen werden Standorte für Handwerk nicht mehr separat betrachtet, weil entsprechende Flächen auch durch andere kleinformative Gewerbebetriebe nutzbar sind und insofern in Potsdam nicht klar genug von anderen Standorten abgegrenzt werden können. Hinzu kommt der Standorttyp „Integrierte, urbane Bürostandorte“, der insbesondere aufgrund der beschriebenen Entwicklungstrends hinsichtlich neuer Arbeitsformen und stärkerer Nutzungsmischung zukünftig an Bedeutung gewinnt. Auch unter Berücksichtigung der Potsdamer Unternehmens- und Beschäftigtenstruktur ist eine entsprechend differenzierte Betrachtung sinnvoll (vgl. Tab. 10).

Die nachfolgende Tabelle beschreibt die spezifischen Flächenmerkmale der verschiedenen Standorttypen und verdeutlicht damit auch deren gegenseitige Abgrenzung. Anhand von Beispielstandorten sind diese für Potsdam konkretisiert.

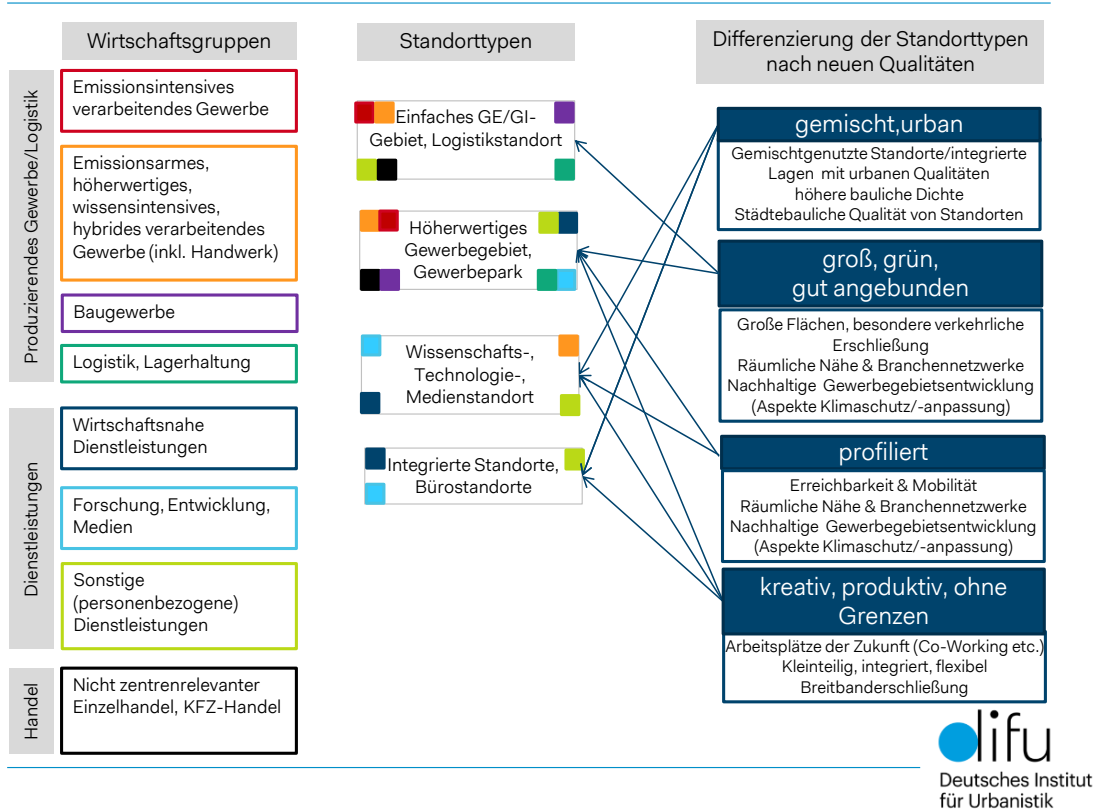
Tab. 10: Standorttypologie STEK Gewerbe Potsdam 2030

Standorttyp	Merkmale für die Flächeneignung	Beispielstandorte Potsdam
<b>Einfaches GE/GI-Gebiet/ Logistikstandort</b>	Eignung für störintensive Unternehmen Eignung für Unternehmen mit hohem Verkehrsaufkommen oder Anforderungen an Erschließung (Nähe Autobahnanschluss, ohne Durchfahrung Wohngebiete/Ortskerne) Verfügbarkeit großer zusammenhängender Flächen (>1ha)	Industriegebiet Potsdam Süd Friedrichspark (anteilig) In Teilen SAGO (perspektivisch)
<b>Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark</b>	Eignung für Unternehmen, die nicht wesentlich stören und städtebaulich verträglich sind Umfeld ist nicht durch störende Nutzungen geprägt Mittlere ÖPNV-Erreichbarkeit, mittlere Zentrumsnähe	Babelsberg-Süd Drewitz/Kirchsteigfeld ? Telekom-Gelände (B-Plan 149) Friedrichspark (anteilig) In Teilen SAGO (perspektivisch)
<b>Wissenschafts-, Technologie-, Medienstandort</b>	Flächennutzung mit Büros und büroähnlichen Nutzungen möglich Gute Umfeldqualität Mindestens mittlere ÖPNV-Erreichbarkeit oder mittlere Zentrumsnähe Fühlungsvorteile zu relevanten wissenschaftlichen Einrichtungen bzw. Unternehmen der Wertschöpfungskette	Telegrafenberg Telekom-Gelände (B-Plan 149) Wissenschaftspark Golm Medienstadt Babelsberg
<b>Integrierte, urbane Bürostandorte</b>	Flächennutzung ausschließlich für Büros und büroähnlichen Nutzungen Sehr gute Umfeldqualität Keine störenden Nutzungen im Umfeld Gute ÖPNV-Erreichbarkeit oder geringe Zentrumsnähe	Standorte der Landesregierung (Heinrich-Mann-Allee) Com City Schiffbauergasse Bahnhofsumfeld, Babelsberger Str., Speicherstadt Brunnenviertel

Quelle: Eigene Darstellung.

Neu in die Betrachtung aufgenommen wurde eine Systematisierung nach verschiedenen Nachfragequalitäten, die quer zu den Standorttypen liegen. Eigenschaften wie die besondere verkehrliche Erschließung (z. B. mit ÖPNV), eine urbane Lage oder spezifische themen- oder branchenbezogene Profilierungen (z. B. Klimaforschung) können für Standortentscheidungen genauso maßgeblich sein, wie die mit den Standorttypen abgedeckten Merkmale. Ausgehend von einer entsprechend ausdifferenzierten Analyse der Gewerbeflächenpotenziale können auf der Grundlage dieser Systematik zusätzliche Anregungen für eine nachfragegerechte Entwicklung und Gestaltung von Flächen gewonnen werden (vgl. Abb. 21).

Abb. 21: 6 Standorttypen und Nachfragequalitäten



Quelle: Eigene Darstellung.

## 2. Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2030

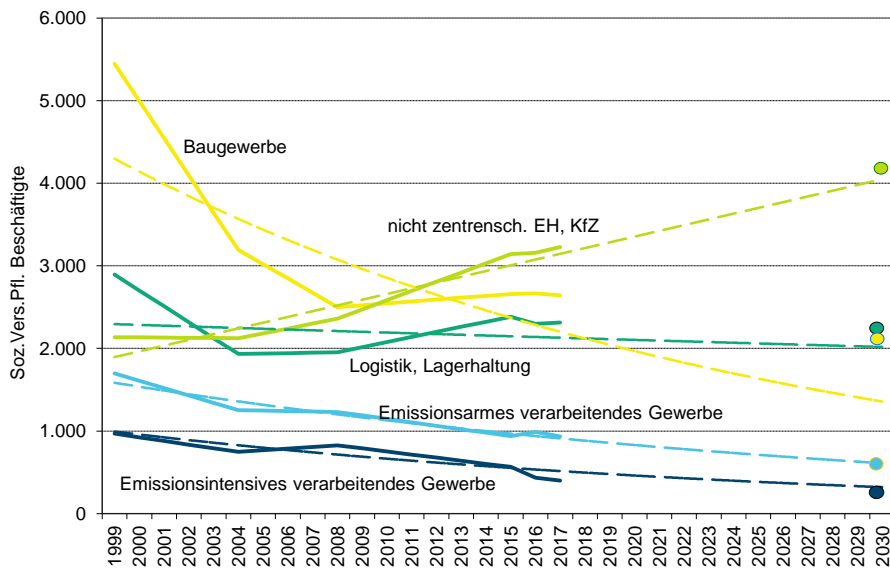
Die Ausgangsbasis für die Prognose des zu erwartenden Gewerbeflächenbedarfs bildet die für den Betrachtungszeitraum fortgeschriebene Beschäftigtenentwicklung. Diese wird aus den Arbeitsmarktdaten der Jahre 1999 bis 2017 abgeleitet. Die Veränderungen bei den WZ-Klassen (ab einschließlich 2015 WZ 2008) wurden bei der Zuordnung zu Wirtschaftsgruppen berücksichtigt.

Für Wirtschaftsgruppen bei denen die Daten der Vergangenheit eine rückläufige Entwicklung der Beschäftigtenzahlen ergeben, wird exponentiell fortgeschrieben. Die berechneten Ergebnisse der Regressionsgleichung werden wie bereits im früheren STEK Gewerbe zu 50 % berücksichtigt. Die betrifft das Bauhauptgewerbe, die Logistik und Lagerhaltung, das emissionsintensive verarbeitende Gewerbe sowie das emissionsarme verarbeitende Gewerbe.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der Evaluation wird das Ergebnis für das Bauhauptgewerbe und für die Wirtschaftsgruppe Logistik und Lagerhaltung dadurch so korrigiert, dass die zukünftigen Beschäftigtenzahlen gegenüber dem Wert vom 31. Dezember 2017 nur noch geringfügig sinken. Damit wird die erkennbare Stabilisierung dieser Bereiche in den letzten Jahren abgebildet.

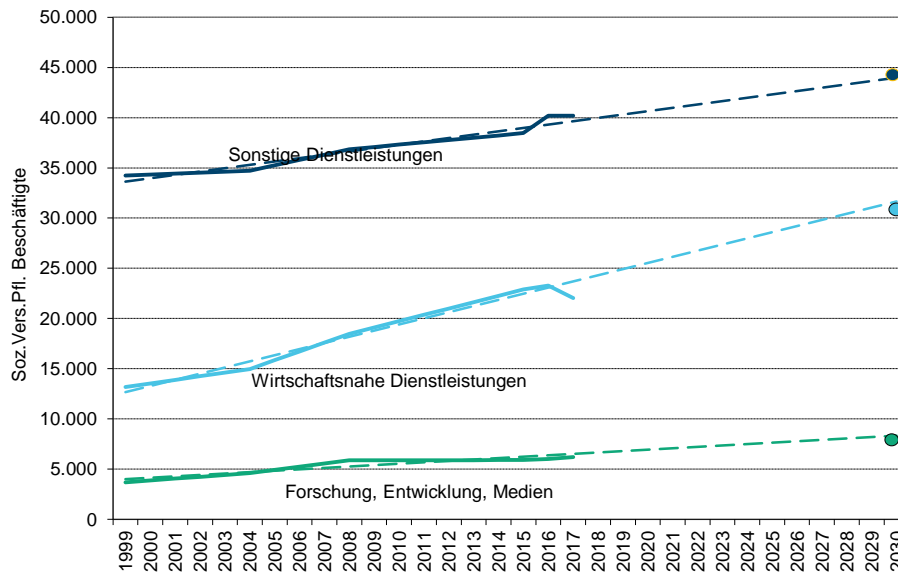
Die übrigen Wirtschaftsgruppen zeigen hinsichtlich der Beschäftigung eine positive Entwicklung, die linear in die Zukunft fortgeschrieben wird (vgl. Abb. 22 und Abb. 23).

Abb. 22: Trendschätzungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2030 und Prognoseannahmen (I)



Quelle: Eigene Darstellung.

Abb. 23: Trendschätzungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2030 und Prognoseannahmen (II)



Quelle: Eigene Darstellung.

Ausgehend von den Werten für die Beschäftigten nach Wirtschaftsgruppen werden die zusätzlichen Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten abgeleitet. Für die Ermittlung des zusätzlichen Flächenbedarfs sind zunächst ausschließlich die positiven Werte der Trendfortschreibung relevant (vgl. Tab. 11, Spalte 1). Negative Werte (d. h. ein Beschäftigungsrückgang) werden nur bei der Abschätzung wieder verwertbarer Flächen berücksichtigt. In die Berechnung einbezogen werden neben der Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen auch Struktur- und Standorteffekte, die sich in Form von Neuansiedlungen oder Wachstum auswirken. Neuansiedlungen erfolgen auch in den Branchen, die im Saldo eine rückläufige Beschäftigung erwarten lassen. Dies wird durch den Struktureffekt abgebildet, der mit Hilfe spezifischer Neuansiedlungsquoten abgeschätzt wird (Spalte 2). In den Wirtschaftsgruppen mit einer positiven Beschäftigungsentwicklung ist das über den Struktureffekt hinaus gehende Wachstum durch den Standort selbst determiniert und kann sich aus Wachstum im Bestand oder weiteren Neuansiedlungen ergeben (Spalte 3). Darüber hinaus werden Verlagerungen von Beschäftigten aus anderen Betrieben innerhalb Potsdams einbezogen (Spalte 4). Die für die Abschätzung verwendeten Annahmen zu den jeweiligen Anteilen an den Gesamtbeschäftigten der Wirtschaftsgruppen sowie zu den Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten wurden aus der Prognose des STEK Gewerbe 2010 übernommen.

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 diesem Hintergrund unwahrscheinlich.

Im Ergebnis der Evaluierung empfiehlt es sich, die für die Ableitung des zu erwartenden Flächenbedarfs maßgeblichen spezifischen Flächenkennziffern zu überprüfen und ggf. anzupassen. Untersuchungen zeigen, dass Flächenkennziffern je nach Stadtgröße, Branche oder Wirtschaftszweigbetrachtung und Betriebsgrößen variieren können. Inwiefern die wirtschaftlichen und technologischen Trends zu neuen Formen der Arbeit einschließlich einer stärkeren räumlichen Flexibilisierung tatsächlich in Größenordnungen zu veränderten (ggf. geringeren) Flächenbedarfen führen, lässt sich jedoch derzeit noch nicht quantifizieren. Ein Abgleich der im STEK Gewerbe 2010 verwendeten Kennziffern mit Informationen zur tatsächlichen Nutzung in einigen Gewerbegebieten der Stadt Potsdam<sup>20</sup> legen nahe, dass zumindest bisher noch keine generellen Veränderungen mit Kennziffern in ganz anderen Größenordnungen eingetreten sind. Aus diesem Grund bleibt es für das STEK Gewerbe Potsdam 2030 bei den bereits in der früheren Konzeption verwendeten Werten. Es empfiehlt sich allerdings, die Entwicklungen in diesem Bereich im Blick zu behalten und ggf. auch schon innerhalb des Betrachtungszeitraums bis 2030 über erforderliche Anpassungen der Prognosen nachzudenken.

---

<sup>20</sup> Eine systematische und umfassende Erhebung der spezifischen Nutzung von Gewerbeflächen in Bezug auf die Beschäftigtenzahl liegt für Potsdam nicht vor. Es konnten aber grobe Angaben für wichtige Gebiete in Potsdam (z. B. für den Telegrafenberg oder den Wissenschaftspark Golm) durch den Bereich Wirtschaftsförderung bereitgestellt werden.



Tab. 11: Zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte nach Wirtschaftsgruppen bis 2030 in Potsdam – Struktur- und Standortkomponenten

	Zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte 2030 gegenüber 2017				
	nach Trendfortschreibung	durch Neuan-siedlungen	durch Neuan-siedlungen oder Wachstum	durch Verlagerungen	Insgesamt
		"Struktureffekt"	"Standorteffekt"		
Spalte	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4)	(5) = (2) + (3) + (4)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0	8	0	37	45
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0	16	0	76	92
Baugewerbe	0	46	0	216	262
Logistik, Lagerhaltung	0	44	0	203	247
Forschung, Entwicklung, Medien	498	187	311	170	668
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	638	226	412	206	844
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	1.871	551	1.320	501	2.372
Sonstige Dienstleistungen	898	805	93	732	1.630
<b>Gesamt</b>	<b>3.904</b>	<b>1.883</b>	<b>2.136</b>	<b>2.141</b>	<b>6.160</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

Abgeleitet aus der Zahl der zusätzlichen Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Flächenbedarf von 73,4 ha (vgl. Tab. 12).

Tab. 12: Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf bis 2030 durch Neuansiedlungen, Wachstumsprozesse und Verlagerungen nach Wirtschaftsgruppen in Potsdam

	Zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte 2030	Flächenkennziffer (qm pro Beschäftigte)	Zusätzlicher Flächenbedarf (in ha)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	45	200	0,9
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	92	150	1,4
Baugewerbe	262	75	2,0
Logistik, Lagerhaltung	247	250	6,2
Forschung, Entwicklung, Medien	668	150	10,0
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	844	250	21,1
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	2.372	100	23,7
Sonstige Dienstleistungen	1.630	50	8,1
<b>Gesamt</b>	<b>6.160</b>		<b>73,4</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.;

Durch den Rückgang von Beschäftigten in einzelnen Wirtschaftsgruppen aufgrund von Betriebsaufgaben und der Reduzierung von Belegschaften werden im Betrachtungszeitraum auch derzeit genutzte Flächen frei. Bei Verlagerungen entsteht zwar Flächenbedarf, aber gleichzeitig werden die bisher genutzten Flächen nicht mehr in gleicher Weise benötigt. Im Prognosemodell wird deshalb davon ausgegangen, dass dies im Betrachtungszeitraum insgesamt 2.979 Beschäftigte betrifft (vgl. Tab. 13).

Tab. 13: Gewerbeflächen freigebende Beschäftigte durch Schrumpfung, Betriebsaufgaben oder Verlagerungen bis 2030 nach Wirtschaftsgruppen in Potsdam

	Standort und Struktureffekte			Verlagerungen	Summe
	nach Trendfortschreibung	eingerechneter Struktureffekt*	Zwischensumme		
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	-100	-8	-108	-37	-145
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	-152	-18	-170	-76	-246
Baugewerbe	-416	-52	-467	-216	-684
Logistik, Lagerhaltung	-49	-44	-93	-203	-296
Forschung, Entwicklung, Medien	0	0	0	-170	-170
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	0	0	0	-206	-206
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0	0	0	-501	-501
Sonstige Dienstleistungen	0	0	0	-732	-732
<b>Gesamt</b>	<b>-717</b>	<b>-121</b>	<b>-838</b>	<b>-2.141</b>	<b>-2.979</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.

Dies entspricht freierwerdenden Flächen im Umfang von 34,9 ha. Allerdings können nicht alle diese Flächen unmittelbar für andere gewerbliche Zwecke verwendet werden. Im Prognosemodell werden deshalb Wiederverwertungsquoten angenommen (auch hier in der gleichen Höhe wie im früheren STEK Gewerbe). Der effektive Flächenneubedarf reduziert sich dadurch um 22,4 ha (vgl. Tab. 14).

Tab. 14: Wiedernutzbare Gewerbeflächen bis 2030 nach Wirtschaftsgruppen in Potsdam

	Durch Standort-/Struktureffekte und Verlagerungen freierwerdende Flächen	Wiederverwertungsquote	Schrumpfung, Betriebsaufgaben	Verlagerungen	Gesamt	Nicht wiedergenutzte Gewerbeflächen
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	2,9	25 %	0,5	0,2	0,7	2,2
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	3,4	25 %	0,6	0,3	0,9	2,6
Baugewerbe	4,8	50 %	1,6	0,8	2,4	2,4
Logistik, Lagerhaltung	7,4	50 %	1,2	2,5	3,7	3,7
Forschung, Entwicklung, Medien	2,5	90 %	0,0	2,3	2,3	0,3
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	5,1	90 %	0,0	4,6	4,6	0,5
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	5,0	90 %	0,0	4,5	4,5	0,5
Sonstige Dienstleistungen	3,7	90 %	0,0	3,3	3,3	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>34,9</b>		<b>3,9</b>	<b>18,5</b>	<b>22,4</b>	<b>12,5</b>

Quelle: Eigene Annahmen und Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

Für den späteren Abgleich der erwarteten Gewerbeflächennachfrage mit den bestehenden Flächenpotenzialen wurden die Bedarfe der einzelnen Wirtschaftsgruppen analog zum Vorgehen im früheren STEK Gewerbe noch auf die Standorttypen verteilt. Die Zuordnung folgte dabei spezifischen Annahmen zu den jeweils bevorzugten Standortmerkmalen (Affinität). Aufgrund der veränderten Abgrenzung der Standorttypen war dabei eine Überprüfung und Anpassung der zugrunde gelegten Anteile erforderlich. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der im Bereich Wirtschaftsförderung verfügbaren Detailkenntnisse über die Potsdamer Unternehmenslandschaft und die bisherigen Erfahrungen mit der Inanspruchnahme einzelner Gewerbeflächen (vgl. Tab. 15).

Tab. 15: Annahme zur Affinität bestimmter Wirtschaftsgruppen zu Standorttypen

	Einfaches GE/GI-Gebiet, Logistikstandort	Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandort	Integrierte Standorte, Bürostandorte	Anteil Büroflächen insgesamt
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	90 %	10 %			60 %
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe		75 %	25 %		40 %
Baugewerbe	90 %	10 %			10 %
Logistik, Lagerhaltung	90 %	10 %			10 %
Forschung, Entwicklung, Medien		10 %	50 %	40 %	90 %
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	10 %	90 %			50 %
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen		70 %	10 %	20 %	60 %
Sonstige Dienstleistungen	20 %	50 %	10 %	20 %	50 %

Quelle: Eigene Annahmen und Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

Im Ergebnis ergibt sich mit 32,1 ha der größte effektive Flächenneubedarf bei den Höherwertigen Gewerbegebieten, Gewerbeparks. Bei einfachen Gewerbegebieten bzw. Logistikstandorten können die zu erwartenden Bedarfe voraussichtlich zu ca. zwei Dritteln durch wiedernutzbare Flächen gedeckt werden. Auf den neuen Standorttyp „Integrierte Standorte, Bürostandorte“ entfallen 7,9 ha des ermittelten Flächenneubedarfs (vgl. Tab. 16).

Der Ausweis dieses Standorttyps bedeutet jedoch nicht, dass es nicht auch auf anderen Gewerbeflächen eine (ggf. sonstige Nutzungen begleitende) Büronutzung geben kann. Vielmehr gibt es in allen Wirtschaftsgruppen bestimmte Beschäftigte, die ihre Arbeit in Büros<sup>21</sup> erledigen.

Tab. 16: 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
<b>Gesamt</b>	<b>73,4</b>	<b>22,4</b>	<b>51,0</b>

Quelle: Eigene Annahmen und Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

Unter Verwendung von empirischen Informationen zur Büronutzung wurden für die in die Analyse einbezogenen Wirtschaftsabteilungen der WZ-Klassifikation die jeweiligen Anteile der Büronutzung geschätzt und anschließend für die Wirtschaftsgruppen aggregiert. Für die so ermittelten zusätzlich im

<sup>21</sup> Zur Abgrenzung des Begriffs und zu weiteren Analyseergebnissen vgl. Tab. 17.

Betrachtungszeitraum zu erwartenden Bürobeschäftigten wurde der Flächenbedarf mit 30 Quadratmetern je Person definiert. Dies entspricht in etwa dem mittleren Wert der in der Büromarktanalyse zugrunde gelegten Ansätze. In dem gemäß Prognose ausgewiesenen zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen sind demzufolge Flächenbedarfe zur Errichtung von Bürogebäuden (integrierte Standorte, Bürostandorte + sonstige Büroflächen) im Umfang von 10,1 ha enthalten (vgl. Tab. 17).

Tab. 17: Im Gewerbeflächenbedarf enthaltene Büroflächen

	Anteile der Beschäftigten mit überwiegender Büronutzung (gemäß gif)	Anzahl der Beschäftigten mit überwiegender Büronutzung (gemäß gif)	Flächenkennziffer Büro (qm pro Beschäftigte)	Flächenbedarf Büro
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	60 %	27	30	0,1
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	40 %	37	30	0,1
Baugewerbe	10 %	26	30	0,1
Logistik, Lagerhaltung	10 %	25	30	0,1
Forschung, Entwicklung, Medien	90 %	601	30	1,8
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	50 %	422	30	1,3
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	60 %	1423	30	4,3
Sonstige Dienstleistungen	50 %	815	30	2,4
Summe		3375		10,1

Quelle: gif, Leitfaden zur Büromarktberichterstattung, 2015 sowie eigene Annahmen und Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

Eine Erweiterung gegenüber dem STEK Gewerbe aus dem Jahr 2010 stellt die Differenzierung der Flächen nach verschiedenen Nachfragequalitäten dar. Weil für diese Art der Betrachtung bisher keine geeigneten Datengrundlagen zur Verfügung stehen, war zunächst nur eine relativ grobe Zuordnung möglich. Gemeinsam mit dem Bereich Wirtschaftsförderung wurden deshalb die Nachfragequalitäten ausgewählt, die die einzelnen Standorttypen jeweils besonders prägen (vgl. Tab. 18).

Tab. 18: Besonders prägende Nachfragequalitäten nach Standorttypen

Standorttypen	Nachfragequalitäten			
	Gemischt, urban	Profiliert	Groß, grün, gut angebunden	Kreativ, produktiv, ohne Grenzen
Einfaches GE/GI-Gebiet, Logistikstandort			x	
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark		x	x	x
Wissenschafts-, Technologiestandort	x	x		x
Integrierte Standorte, Bürostandorte	x			x

Quelle: Eigene Darstellung

Die Flächenbedarfe der einzelnen Standorttypen wurden dann jeweils zu gleichen Teilen auf die so festgelegten Nachfragequalitäten verteilt und dann für diese Betrachtungsperspektive wieder aggregiert (vgl. Tab. 19). Im Ergebnis dieser Betrachtungen ist der größte zusätzliche Flächenbedarf mit rund 26 ha bei den großen, gut verkehrlich angebundenen und unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten gestalteten Gewerbeflächen zu erwarten (groß, grün, gut angebunden).

Der größte effektive Flächenneubedarf entfällt jedoch fast 17 ha auf Gewerbeflächen, auf denen kleinteilige, flexible Nutzungen möglich sind und die dafür insbesondere eine moderne Infrastruktur, insbesondere Breitbandinternet bereitstellen (kreativ, produktiv, ohne Grenzen).

Tab. 19: Flächenbedarf bis 2030 nach Nachfragequalitäten in Potsdam

	Gemischt, urban	Profiliert	Groß, grün, gut angebunden	Kreativ, produktiv, ohne Grenzen
	Gemischtgenutzte Standorte/integrierte Lagen mit urbanen Qualitäten höhere bauliche Dichte Städtebauliche Qualität von Standorten	Erreichbarkeit & Mobilität Räumliche Nähe & Branchennetzwerke Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung (Aspekte Klimaschutz/-anpassung)	Große Flächen, besondere verkehrliche Erschließung Räumliche Nähe & Branchennetzwerke Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung (Aspekte Klimaschutz/-anpassung)	Arbeitsplätze der Zukunft (Co-Working etc.), Handwerk, Kleinteilig, integriert, flexibel Breitbanderschließung
	Angaben in ha			
Zusätzlicher Flächenbedarf	8,0	17,1	26,1	22,2
Wiedernutzbare Flächen	2,0	4,2	10,8	5,5
Effektiver Flächenneubedarf	6,1	12,8	15,3	16,8

Quelle: Eigene Annahmen und Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

## VI. Angebot und voraussichtliche Nachfrage – im Gleichgewicht?

### 1. Gegenüberstellung Angebot und Nachfrage

Ein für die Ausgestaltung der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik zentraler Faktor ist das Verhältnis zwischen der zu erwartenden Flächennachfrage und den vorhandenen bzw. verfügbaren Flächenpotenzialen. Notwendige und angestrebte Steigerungen bei der Anzahl der Arbeitsplätze, der Wertschöpfung und der kommunalen Steuereinnahmen treten nur ein, wenn die Anforderungen von Unternehmen auf der Suche nach geeigneten Gewerbeflächen auch erfüllt werden können. Je weiter Angebot und Nachfrage quantitativ und qualitativ auseinander liegen, umso anspruchsvoller ist die Suche nach geeigneten Handlungsansätzen.

Für die Stadt Potsdam hat die Analyse gezeigt, dass in einer Gesamtbetrachtung ausreichend Flächen zur Deckung der zu erwartenden Nachfrage vorhanden sind. Dem effektiven Flächenneubedarf in Höhe von 51 ha stehen rein rechnerisch Flächenpotenziale im Umfang von fast 135 ha (Stand 2017) gegenüber.

### 1.1 Flächenpotenziale und -bedarfe nach Standorttypen

Unter Berücksichtigung der Aktivierungshemmnisse sind allerdings mit Stand 12/2017 rund 44 % (41 ha) kurzfristig verfügbar, mit Stand 03/2020 jedoch nur noch rund 21 % (20 ha). Rein quantitativ würde der Umfang von Flächen mit geringen Aktivierungshemmnissen daher nicht ausreichen, um den effektiven Neubedarf bis 2030 (51 ha) zu decken (vgl. Tab. 20).

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 14,7 ha (Stand 12/2017) bzw. 4,1 ha (Stand 03/2020) Hektar 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 schon bald ein Engpass zeigen. 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 (vgl. Abschnitt VII.2).

Beim Typ Profilstandort Wissenschaft, Technologie, Medien, IT zeigt sich die Lage bei der quantitativen Betrachtung entspannt. Die Wirtschaftsförderung führt dies auf ihr bisheriges Engagement beispielsweise in Golm zurück, welches aus ihrer Sicht konsequent weitergeführt werden muss. 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).

Tab. 20: Verfügbare Gewerbeflächen bis 2030: TSB-GIFRPO Prognose sowie bestehendes Gewerbeflächenpotenzial

Standortempfehlung	Erhebungsdatum	Potenzialflächen nach Aktivierungshemmnissen			Σ Potenzialflächen	Zusätzlicher Flächenbedarf	Wiedernutzbare Flächen	prognost. Flächen-Neubedarf effektiv
		gering	mittel	hoch				
Einfaches GE/GI-Gebiet Logistikstandort	12/2017	14,7	17,1	21,9	53,7	11,9	7,3	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	42,6	10,5	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	8,5	2,1	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	10,4	2,5	7,9
	03/2020	0,9	11,4	0,0	12,3			
Σ	12/2017	46,5	50,5	36,6	133,6	73,4	22,4	51
	03/2020	20,9	50,2	34,6	105,7			

\*soweit in der Gewerbeflächenerhebung 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.

## 1.2 Flächenpotenziale und -bedarfe nach Wirtschaftsgruppen

Neben der Betrachtung nach verschiedenen Standorttypen ist für die Ableitung von Handlungsoptionen bzw. -notwendigkeiten für die Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam auch ein Gegenüberstellung der mehr oder weniger einfach verfügbaren Potenzialflächen und der voraussichtlichen Bedarfe der einzelnen Wirtschaftsgruppen von Bedeutung. Sollte dem Bedarf einer bestimmten Branche, beispielsweise dem Nicht zentrenschädlichen Einzelhandel, in Potsdam derzeit nicht ausreichend freie Flächen gegenüberstehen, könnte die Landeshauptstadt dies aufgreifen und z. B. durch entsprechende Bauleitplanung zur bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen beitragen.

Anhand der beobachtbaren und in der Potenzialerhebung erfassten Merkmale der Gewerbeflächen in Potsdam lässt sich allerdings keine eindeutige Zuordnung hinsichtlich der spezifischen Anforderungen einzelner Wirtschaftsgruppen treffen. Mit Hilfe der bereits für jede Fläche definierten am ehesten in Frage kommenden Standorttypen und der Annahmen zu den Flächenaffinitäten kann jedoch hilfsweise eine Gegenüberstellung erfolgen. Die dafür erforderliche Modellrechnung unterstellt, dass die vorhandenen Flächenpotenziale eines Standorttyps im gleichen Verhältnis auf die Wirtschaftsgruppen verteilt werden können, wie es umgekehrt bei der Zuordnung der Flächenbedarfe erfolgt ist.

Dieses relativ abstrakte Verfahren lässt besondere Vorteile aber auch die spezifischen Nachteile einzelner Flächen in Bezug auf die Eignung für bestimmte Branchen unberücksichtigt. Trotzdem liefert es zumindest grobe Hinweise auf bestehende Defizite im vorhandenen Flächenangebot.

Zunächst wird erkennbar, dass die Flächenpotenziale mit geringen Aktivierungshemmnissen für einen Teil der Wirtschaftsgruppen schon zur Bedarfsdeckung ausreichen dürften (vgl.



Tab. 21). Besonders hervorzuheben ist dabei die Wirtschaftsgruppe Forschung, Entwicklung, Medien. Hier wurden im Zuge der bisherigen Gewerbeflächenpolitik bereits in erheblichem Umfang geeignete Flächen gesichert oder in entsprechender Weise entwickelt.

Tab. 21: Flächenpotenziale und -bedarfe bis 2030 nach Wirtschaftsgruppen

	Effektiver Flächen-neubedarf	Dez 17			Mrz 20		
		Flächenpotenziale mit Aktivierungshemmnissen			Flächenpotenziale mit Aktivierungshemmnissen		
		gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch
<b>Gesamt</b>	<b>51,0</b>	<b>46,5</b>	<b>50,5</b>	<b>36,6</b>	<b>20,9</b>	<b>50,2</b>	<b>34,6</b>
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0,2	0,4	0,5	0,7	0,1	0,5	0,6
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0,5	0,5	0,3	0,2	0,3	0,3	0,2
Baugewerbe	-0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Logistik, Lagerhaltung	2,5	6,6	7,8	9,8	1,8	7,8	9,0
Forschung, Entwicklung, Medien	7,7	16,1	5,1	2,2	9,7	5,1	2,2
Nicht zentrenschädlicher Einzelhandel, Kfz-Handel	16,5	6,4	15,7	12,5	1,5	15,6	11,9
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	19,2	10,9	14,7	5,8	5,3	14,6	5,8
Sonstige Dienstleistungen	4,9	5,5	6,4	5,4	2,1	6,4	5,0

Quelle: Erhebungen Spath+Nagel, eigene Annahmen und Berechnungen

Problematisch ist die derzeitige Bilanz jedoch für die Wirtschaftsgruppe Nicht zentrenschädlicher Einzelhandel, Kfz-Handel sowie für die Wirtschaftsnahen Dienstleistungen. Hier müssen zukünftig noch besonders viele Flächen mit mindestens mittleren Aktivierungshemmnissen verfügbar gemacht werden.

### 1.3 Zusätzliche Flächenbedarfe für mehr Flexibilität

Eine ausschließlich quantitative Betrachtung wäre allerdings der Komplexität des Sachverhalts nicht angemessen. Es müssen vielmehr weitere qualitative Aspekte mit in die Betrachtung einbezogen werden. So setzen die Prognoseergebnisse für den effektiven Neubedarf voraus, dass alle aufgegebenen und wiedernutzbaren Flächen auch tatsächlich durch potenzielle Nutzer dieses Standorttyps in Anspruch genommen werden können. Es ist jedoch unsicher, ob die konkreten Flächenqualitäten den Standortanforderungen potenzieller Nachnutzer entsprechen. Darüber hinaus sind auch die Lage und der Zuschnitt der Standorte und Flächen entscheidend für die Standortwahl von Unternehmen. Es lässt sich jedoch nicht vorwegnehmen, wie gut Angebot und Nachfrage diesbezüglich zusammenpassen.

Darüber hinaus gibt es weitere Aspekte, die am besten dadurch berücksichtigt werden können, dass ergänzend zu den prognostizierten zusätzlichen Flächenbedarfen Annahmen zu weiteren Bedarfen getroffen werden. Dies betrifft eine Flexibilitäts- und Zukunftsreserve für zukünftige nicht vorhersehbare Entwicklungen und für eine weitere Entwicklung nach 2030, die

- den „Ausfall“ von Flächen durch Umnutzung, fehlende Entwicklungsvoraussetzungen, keine Verkaufsbereitschaft u. ä.,

- zusätzliche Bedarfe durch „Einzelfälle“ von Ansiedlungen sowie
- Sonderentwicklungen, z. B. durch kommunale Initiative, berücksichtigen.

Aus diesen Überlegungen ergibt sich ein zusätzlicher Flächenneubedarf im Umfang von rund 18 ha (vgl. Tab. 22).

Zu den möglichen Flächenausfällen konnte dabei aufgrund fehlender Vergleichs- bzw. Erfahrungswerte kein Ansatz definiert werden. Es ist jedoch erklärtes Ziel der Gewerbeflächenpolitik in Potsdam, dass gewachsene Unternehmen am Standort eine Chance haben müssen und nicht durch herannahende Wohnbebauung verdrängt werden dürfen. Insbesondere unter dem Stichwort Mischnutzung (wachsende Bedeutung) müssen entsprechende Maßnahmen mitgedacht werden.

Darüber hinaus können zukünftig Flächenbedarfe durch Umzüge von ansässigen Unternehmen aus integrierten Lagen in Gewerbegebiete entstehen. Dieser Aspekt ist für Potsdam vor dem Hintergrund des Flächennutzungsdrucks in integrierten Lagen und der Verdrängungsproblematik von Gewerbe relevant, aber derzeit quantitativ nicht ausreichend flächenrelevant.

Tab. 22: Zusätzlicher Flächenbedarf für mehr Flexibilität bis 2030 in Potsdam

	Zusätzlicher Flächenbedarf	Wiedernutzbare Flächen	Effektiver Flächenneubedarf
	Angaben in ha		
Gesamt	73,4	22,4	51,0
a) für den „Ausfall“ von Flächen	6		6
b) „Einzelfälle“ von Ansiedlungen einfaches GWG Gewerbepark	10		10
Sonderentwicklungen (z. B. durch besondere kommunale Initiative), Größe in etwa wie Golm oder RAW-Gelände	2		2
<b>Summe</b>	<b>91,4</b>		<b>69</b>

Quelle: Eigene Annahmen und Berechnungen; Abweichungen durch Rundungsfehler.

## 2. Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken – Entwicklungsansätze

Der Abgleich der voraussichtlichen Gewerbeflächennachfrage mit dem kurz- bzw. mittelfristig verfügbaren Flächenpotenzial hat gezeigt, dass der bisherige Wachstumspfad bei der Beschäftigten- und Unternehmensentwicklung in Potsdam auch zukünftig fortgesetzt werden kann. Dazu bedarf es allerdings einer Gewerbeflächenpolitik, die neben der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen auch über die entsprechenden Voraussetzungen, wie z. B. die finanzielle und personelle Ausstattung des Bereichs Wirtschaftsförderung verfügt und auf die notwendige politische und gesellschaftliche Akzeptanz trifft.

Die Handlungsempfehlungen des STEK Gewerbe Potsdam 2030 sollen umsetzbar sein und eine Chance auf Akzeptanz bei den Akteuren in Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft haben. Aus diesem Grund wurden bei der Erarbeitung des Konzepts einerseits die Stärken und Schwächen des Standorts Potsdam und andererseits die sich aus den bereits beschriebenen Entwicklungstrends ergebenden Chancen und Risiken für die zukünftige Entwicklung berücksichtigt.

Ausgehend von den Ergebnissen der Evaluation und der Analysen zum Wirtschaftsstandort Potsdam konnten die betreffenden Aspekte in einer SWOT-Analyse<sup>22</sup> zusammengeführt und in einem Workshop mit Vertretern der Potsdamer Verwaltung und der Unternehmerschaft diskutiert werden.

Bei der SWOT-Analyse handelt es sich um ein Instrument der strategischen Planung, mit dessen Hilfe sinnvolle Handlungsoptionen generiert und hinsichtlich ihres Beitrags zur in der Regel mittel- bis langfristigen Zielerreichung priorisiert werden können.

Zur Identifizierung von strategischen Anknüpfungspunkten für konzeptionelle Überlegungen werden inhaltlich-logische Bezüge zwischen Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken gesucht. Dabei sind Aspekte bei denen sich besonders viele Zusammenhänge erkennen lassen von besonderer Bedeutung, woraus sich schon eine erste Schwerpunktsetzung ergibt.

So stellt beispielsweise die Attraktivität Potsdams als Wohn- und Arbeitsstandort eine besondere Stärke der Landeshauptstadt dar. Diese Stärke kann eingesetzt werden, um verschiedene Chancen zu nutzen, beispielsweise im Zusammenhang mit der Entstehung innovativer Formen der Arbeit und der gewerblichen Nutzung. Gleichzeitig besteht ein Zusammenhang zu mehreren Risiken, insbesondere zu den steigenden Boden- und Flächenpreisen.

Die vier Elemente der SWOT-Analyse (S-W-O-T) spannen eine Matrix mit vier Standardstrategien auf. Diese werden dann mit Hilfe der identifizierten Anknüpfungspunkte konkretisiert. Je nach Analysetiefe ergeben sich dabei Handlungsoptionen mit unterschiedlicher Priorität, so dass sich daraus auch ein „Umsetzungsfahrplan“ entwickeln lässt.

Für die Gewerbeflächenpolitik in Potsdam heißt dies beispielsweise, dass die besondere Branchenkompetenz bei Medien-, Kreativ- und IT-Wirtschaft (Stärke) wie bei den anderen Clustern auch für die Förderung neuer Innovations- und Kooperationsformate (Cross-Innovation, Open Innovation, Co-Creation) und die Hebung der damit verbundenen (Beschäftigungs-)Potenziale genutzt werden sollte (vgl. Tab. 23).

Im bereits erwähnten Workshop wurden die vergleichsweise abstrakten strategischen Anknüpfungspunkte aus der SWOT-Analyse durch eine Vielzahl an Anregungen und konkreten Maßnahmenvorschläge untersetzt bzw. weitergedacht. Diese Anregungen sind in die Formulierung der in VII.2 beschriebenen Handlungsempfehlungen eingeflossen.

---

<sup>22</sup> Die SWOT-Analyse stellt Stärken (Strengths) und Schwächen (Weaknesses) einer Organisation unter einer bestimmten strategischen Zielstellung (z. B. bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbeflächen) in einen Zusammenhang mit den Chancen (Opportunities) und Risiken (Threads), die sich aus Entwicklungen im Umfeld der Organisation ergeben.

Tab. 23: SWOT-Analyse für Potsdam - Strategische Anknüpfungspunkte für eine zukünftige Gewerbeflächenpolitik

<b>Stärken einsetzen, um Chancen zu nutzen</b>
Als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort die Chancen der Nachfrage nach Flächen für urbane Produktion, innovativen Kooperationsformaten und neuen Nutzungs- und Arbeitsformen ausschöpfen.
Den starken Dienstleistungssektor, insbes. wissens- und forschungsintensive Dienstleistungen, durch die Entwicklung von Angeboten für innovative Formen der Arbeit und Produktion fördern (und dabei gleichzeitig die Risiken eines zunehmenden Verkehrs reduzieren).
Branchenkompetenz bei Medien-, Kreativ- und IT-Wirtschaft für die Förderung neuer Innovations- und Kooperationsformate (Cross-Innovation, Open Innovation, Co-Creation) nutzen.
<b>Schwächen ausgleichen, um Chancen zu nutzen</b>
Der stärkeren Ausdifferenzierung der Flächennachfrage sowie den Anforderungen an flächeneffizientes, nachhaltiges Bauen in integrierten Lagen durch Flächenmanagement und einem stärkeren Fokus auf Bestandspflege begegnen und dabei auch die Sichtbarkeit von Standorten erhöhen.
Digitalisierung sowie regionale und überregionale Kooperationen zur Förderung von Innovation und Kooperation zwischen Industrie und Dienstleistung sowie branchenübergreifend (Cross-Innovation) fördern und nutzen.
<b>Stärken einsetzen, um Risiken zu reduzieren</b>
Erfahrungen aus den erfolgreichen TGZ und mit dem Standortmanagement Golm sowie die spezifischen Vorteile der verfügbaren Gewerbeflächen nutzen, um Nutzungskonkurrenzen, steigenden Preisen und Verdrängungseffekten entgegenzuwirken.
Bei der Förderung des starken Dienstleistungssektors, insbes. wissens- und forschungsintensiver Dienstleistungen, durch die Entwicklung von Angeboten für innovative Nutzungsformen der Arbeit und Produktion auch die Risiken eines zunehmenden Verkehrs reduzieren.
<b>Schwächen ausgleichen, um Risiken zu reduzieren</b>
Flächen für stadtrelevantes Ver- und Entsorgungsgewerbe und City-Logistik verfügbar machen, um so die Risiken aufgrund von Nutzungskonkurrenzen, steigenden Preisen, Verdrängungseffekten und zunehmendem Verkehr zu reduzieren.
Flächenmanagement und regionale Kooperationen weiterentwickeln, um so die Risiken aufgrund von Nutzungskonkurrenzen, steigenden Preisen, Verdrängungseffekten und zunehmendem Verkehr zu reduzieren.

Unter dem Eindruck der verschiedenen strategischen Optionen wurde im Workshop auch darüber diskutiert, dass die Attraktivität des Standortes Potsdam mit eine Ursache für den Anstieg der Boden-/Flächenpreise ist. Je attraktiver der Standort, umso größer die Nachfrage und umso höher die Preise. Diese Entwicklungen lassen sich nicht entkoppeln. Für das STEK Gewerbe Potsdam 2030 ergibt sich daraus die Notwendigkeit, über geeignete Maßnahmen zur Kompensation dieser Preiseffekte nachzudenken. Im Wohnungsbau sind städtebauliche Verträge mit der Festlegung bestimmter Anteile für preiswerten Wohnraum mittlerweile ein etabliertes Instrument. Dieser Ansatz könnte in Potsdam im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten auf Gewerbeflächen übertragen werden. Denkbar wäre auch die direkte (Fördermittel) oder indirekte (steuerliche Maßnahmen oder niedrige Preise für begleitende kommunale Leistungen) Unterstützung von Branchen bzw. Unternehmen, die aktuell besonders preissensibel sind, aber hohes Zukunftspotenzial haben. Gerade junge Unternehmen, beispielsweise im Medien- und IT-Bereich oder auch in der Gesundheitswirtschaft könnten sich dann leichter in Potsdam ansiedeln bzw. erweitern.

Darüber hinaus wurde die Bedeutung der Wirtschaftsförderung als Querschnittsaufgabe thematisiert. Diese wird mit zunehmenden Herausforderungen bei Nutzungskonkurrenzen, steigenden Preisen, Verdrängungseffekten und zunehmendem Verkehr auch für andere Ressorts und Akteure deutlicher. Im Betrachtungszeitraum werden diese Herausforderungen voraussichtlich zunehmen, so dass eine höhere Aufmerksamkeit von Politik und Verwaltung für die Belange und die Aufgabenwahrnehmung der Wirtschaftsförderung zu erwarten ist.

Die SWOT-Analyse hat insgesamt eine Reihe von Ansätzen geliefert, wie die Gewerbeflächenpolitik unter Berücksichtigung des vorhandenen Flächenpotenzials, der zu erwartenden Flächennachfrage und unter den in der Landeshauptstadt Potsdam bestehenden Rahmenbedingungen strategisch wei-

terentwickelt werden kann. In der Gesamtschau mit allen bei der Entwicklung des STEK Gewerbe Potsdam 2030 einbezogenen Aspekten waren diese Überlegungen die Grundlage für den intensiven Austausch mit der Wirtschaftsförderung zur Ableitung möglichst konkreter Handlungsempfehlungen.

## VII. Handlungsempfehlungen für die Wirtschaftsflächenpolitik

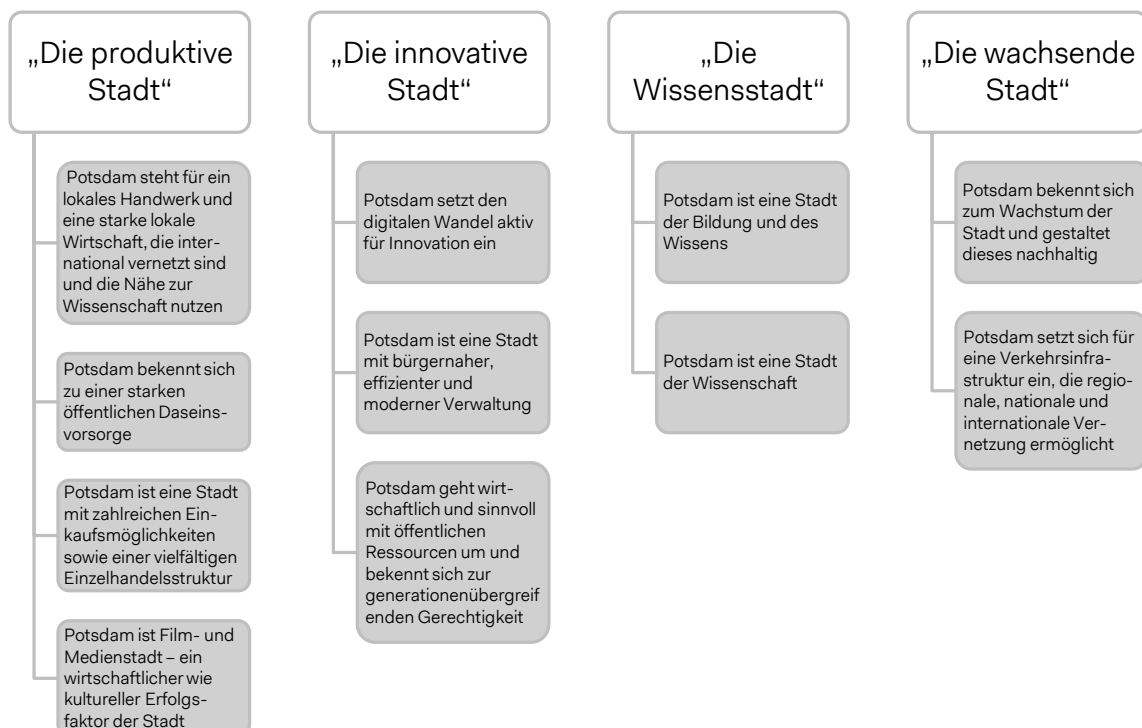
Auf Basis der Erkenntnisse der Evaluation, der Trendanalyse sowie der Betrachtung der Stärken, Schwächen sowie Chancen und Risiken wurden die nachfolgenden Handlungsleitlinien und Maßnahmenempfehlungen erarbeitet. Sie definieren die zukünftigen Aufgaben der Wirtschaftsflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam.

### 1. Übergeordnete Leitbildziele

Die Evaluation des STEK Gewerbe 2010 kommt für die Fortschreibung 2030 zu dem Ergebnis, dass die Zielbeziehungen der Gewerbeflächenpolitik noch konsistenter ausgerichtet, und die thematische Breite gesamtstädtischer Ziele in geeigneter Weise berücksichtigt werden sollte. Als übergeordnete gesamtstädtische Ziele der Stadtentwicklung gelten in Potsdam derzeit die Zielstellungen des Potsdamer Leitbildes. Für die Wirtschaftsflächenentwicklung und -planung sind von den insgesamt sechs formulierten Leitbildzielen die folgenden vier von Relevanz (vgl. Abb. 24).

Diese bilden somit den strategischen Rahmen für die Handlungsleitlinien und Maßnahmenempfehlungen der Wirtschafts(flächen)entwicklung.

Abb. 24: Gesamtstädtische Leitbildziele mit Relevanz für die Wirtschaftsflächenpolitik



## 2. Strategische Handlungsleitlinien und Maßnahmenkonzept

Die Handlungsleitlinien und Maßnahmen wurden abgeleitet aus den übergeordneten Leitbildzielen. Sie sind das Ergebnis der Evaluation, der Trendanalyse sowie der strategischen Anknüpfungspunkte der SWOT-Analyse und der Einschätzungen aus der Stakeholderbeteiligung (Befragung und Workshops) zur SWOT-Analyse.

Die strategischen Handlungsleitlinien weisen z. T. Bezüge zu mehreren übergeordneten Leitbildzielen auf. So betrifft beispielsweise die Handlungsleitlinie „Ansiedlungs- und Wachstumsmöglichkeiten schaffen“ alle Leitbildziele, da die Flächenverfügbarkeit und -bereitstellung ein zentraler Standortfaktor für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung darstellt. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Bezüge zwischen den Leitbildzielen und den Handlungsleitlinien.

Tab. 24: Bezüge zwischen gesamtstädtischen Leitbildzielen und Handlungsleitlinien

Handlungsleitlinien/Leitbildziele	Die produktive Stadt	Die innovative Stadt	Die Wissensstadt	Die wachsende Stadt
Verdrängung vermeiden und Status Quo sichern	•			•
Ansiedlungs- und Wachstumsmöglichkeiten schaffen	•	•	•	•
Flächeneffizienz und Nachverdichtung erhöhen		•		•
Urbane Nutzungskonzepte für neue Arbeitsformen (New Work) entwickeln	•	•		•
Bestandsmanagement und -qualifizierung verstärken	•	•	•	
Kommunikation, Zusammenarbeit und Kooperationen zielgerichtet ausbauen		•	•	•

Quelle: Eigene Darstellung.

### A. Verdrängung vermeiden/Status Quo sichern

Mit der wachsenden Stadt Potsdam wächst der Druck auf verfügbare Flächen für unterschiedliche Bedarfe wie Wohnen, Wirtschaft und soziale Infrastruktur. Auch der Trend und die wachsende Attraktivität von Standorten mit urbanen Qualitäten für verschiedene Branchen verstärkt die Nachfrage nach integrierten Lagen. Um Nutzungskonkurrenzen zu minimieren, gilt es deshalb gesamtstädtische integrierte Lösungen zu finden und Flächen für alle Nutzungen langfristig zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln. Gewerbliche Bauflächen sind in Potsdam immer wieder von Umwidmungen bedroht. Gewerbliche Nutzungen, wie beispielweise Handwerk, Bauwesen, Ver- und Entsorgung, Reparatur und Servicedienstleistungen, (City-)Logistik u. a. leisten jedoch einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt städtischer Funktionsräume. Nicht nur aus Sicht der Wirtschaftsflächenentwicklung, sondern auch für die gesamtstädtische Entwicklung bedarf es deshalb einer abgestimmten und politisch verlässlichen Bestandssicherung, um einer Verdrängung von Gewerbe, insbesondere in integrierten, gemischtgenutzten Lagen, vorzubeugen.

Die Schaffung planerischer und rechtlicher Grundlagen ist nur eine Voraussetzung, von großer Bedeutung ist es, den „richtigen“ Zeitpunkt für lokale Entwicklungsimpulse (Gebiete in Transformation) im Blick zu haben. Dafür müssen der Bestand städtischer Potenziale für Nutzungsmischung im Blick behalten werden. Auf dieser Basis bedarf es starker und – so zeigen die Erfahrungen – mutiger rechtlicher und planerischer Rahmensetzungen, um gewerbliche Nutzungen z. B. in Bebauungspläne gemischtgenutzter Standorte adäquat zu etablieren. Die Planung sollte dabei die abgestufte Entwicklung

insbesondere bei neuen Gebieten im Blick haben. Die in der Regel schnellere Wohnflächenentwicklung sollte nicht auf Kosten zukünftiger gewerblicher Nutzungen stattfinden.

Die im Rahmen des STEK Gewerbe erstellten Flächensteckbriefe charakterisieren die gewerblichen Flächenpotenziale und treffen Aussagen über potenzielle Nutzungen. Diese Potenzialflächen werden mit der Fortführung des Gewerbeflächensicherungskonzeptes für den Zeitraum 2030 (P30-Flächen) vor Umnutzungen geschützt.

Die folgenden zentralen Maßnahmen sind dafür erforderlich:

- Aktive Bestandssicherung von Gewerbeflächen, insbesondere durch die Fortführung des Gewerbeflächensicherungskonzeptes und die Definition von P30-Flächen
- Verhinderung von Umnutzung (keine Verdrängung von Gewerbe durch Wohnen oder soziale Infrastruktur) zur Aufrechterhaltung des struktur- und versorgungsrelevanten Gewerbes, beispielsweise indem Flächenumwidmungen nur in Verbindung mit einem Ausgleich ermöglicht werden
- Erfassung und Management der Flächenbedarfe aller Geschäftsbereiche (siehe auch Handlungsfeld Kommunikation, Zusammenarbeit und Kooperation zielgruppenbezogen ausbauen)

## B. Ansiedlungs- und Wachstumsmöglichkeiten schaffen

Über eine aktive Bestandssicherung hinaus werden Entwicklungsmöglichkeiten für Ansiedlungen und Expansionen von Unternehmen durch eine aktive Liegenschaftspolitik geschaffen. Damit gestaltet die Landeshauptstadt Potsdam die Gewerbelandschaft gezielt mit. Sie erfüllt somit die Anforderungen einer wachsenden Stadt, schafft Voraussetzungen für (wachsende) Produktivität und erhält den demokratisch legitimierten Einfluss der Politik auf die Entwicklung des Wissens- und Wirtschaftsstandorts Potsdam. Dabei ist die Ressource Boden ein zentrales Gut, um Handlungsspielräume zur Gestaltung nachhaltiger und innovativer Stadträume zu ermöglichen. Mit der Fortführung der in den letzten Jahren aktiven Flächenankäufe und -entwicklungen durch die Stadt schafft Potsdam Handlungsmöglichkeiten und Gestaltungsoptionen auf einem dynamischen Immobilienmarkt mit steigenden Preisen. Zentrale Voraussetzung für die Wirksamkeit von Maßnahmen einer aktiven Wirtschafts- und Liegenschaftspolitik ist eine ebenso aktive politische Unterstützung in diesen Themenbereichen. Auf Grundlage der durch die Flächensteckbriefe definierten Potenzialflächen können Neuausweisungen sowie der strategische Ankauf und die Entwicklung von Flächen für gewerbliche Zwecke vorgenommen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die verfügbaren Flächen ein möglichst breites Spektrum und über die erwartete Nachfrage hinausgehendes Angebot umfassen sollten, um beispielsweise auch kurzfristig auf größere Anfragen/Entwicklungsabsichten reagieren oder Alternativflächen anbieten zu können.

Planungssicherheit wird durch verschiedene rechtliche und planerische Instrumente geschaffen, z. B. durch den Einsatz städtebaulicher Wettbewerbe, Strukturkonzepte und städtebaulicher Verträge sowie die kleinräumige Festsetzung von Bebauungsplänen. Eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik stärkt planungsrechtliche Verfahren und unterstützt die Gebietsentwicklung, indem beispielsweise Flächen für Zwischennutzungen erworben werden. Vergaberecht und Vergabeverfahren spielen eine Schlüsselrolle: so können neben der Vergabe von Flächen in Erbpacht beim Verkauf im Rahmen von Konzeptvergaben Vorgaben zur Nutzungsmischung oder zur Integration verschiedener Nutzungen getroffen werden.

Im Zusammenspiel mit der aktiven Flächenpolitik unterstützt die LHP durch die Sicherung und Bereitstellung von Flächen für spezifische Nutzungen gezielt die Ansiedlung bestimmter Branchen und gestaltet so das Profil einzelner Gewerbestandorte und damit auch das Standortprofil der Landeshauptstadt Potsdam insgesamt mit. Mit der Standort- und Trendanalyse wurde herausgearbeitet, dass für



die Wirtschaftsentwicklung in Potsdam die Cluster bzw. Schwerpunktbereiche Gesundheitswirtschaft, Biotechnologie, Life Science, Medienwirtschaft und Klimaforschung, Geoinformations- und Nachhaltigkeitswissenschaften, besonders zukunftsrelevant sind. Aber auch für die Branchen wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, Kreativwirtschaft, Informations- und Kommunikationswirtschaft sowie die Entwicklung wissensintensiver Industrie und lokalbasierter Produktion wurden hohe Potenziale identifiziert. Für Nutzungen dieser Art sind dementsprechend gewerbliche Flächen vorrangig zu sichern und zu entwickeln. Mit Blick auf die vorhandenen Standorte und Potenzialflächen im Potsdamer Umland wird die Ansiedlung überregional ausgerichtete Logistik im Stadtgebiet ausgeschlossen.

Die folgenden Maßnahmen sind dafür erforderlich:

- Aktiver Flächenankauf durch die Stadt bei ungenutzten oder frei werdenden Flächen (siehe nachfolgenden Exkurs), anschließend Vergabe nach Konzeptverfahren oder in Erbpacht, Eigenentwicklung, Vermarktung und Management durch städtische Gesellschaft (z. B. ProPotsdam, TGZP) anstelle eines Verkaufs
- Strategische Flächenankäufe von unbeplanten Grundstücken durch die Stadt (kaufen – planen – entwickeln – vermarkten) tätigen
- Strategische Überlegungen zu neuen gewerblichen Flächen über 2030 hinaus treffen
- Gewerbliche Entwicklung als Entwicklungsziel in B-Plänen konsequent etablieren
- Einsatz der Instrumente Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 BauGB) und des besonderen Vorkaufsrechts (§ 25 BauGB) zur Neuentwicklung von Flächen (Modellgebiete z. B. Golm Nord, Fahrland West als VU-Gebiete)
- Zielgruppendefinition und Ansiedlungsprämissen nach den wirtschaftspolitischen Zielen im Rahmen der strategischen Standortentwicklung der LHP festlegen: Ausrichtung auf die jeweils vorhandenen standortspezifischen Qualitäten und Entwicklungspotenziale der Potsdamer Cluster bzw. Schwerpunktbereiche.
- Fortführung der flächenkonkreten Betrachtung und Benennung von Potenzialen sowie Sicherung und Bereitstellung von Flächen für spezifische Nutzungen, z. B. für wachsende Start-ups, Logistikunternehmen für die regionale Versorgung im Sinne von „Last mile“, KEP-Diensten und City-Logistik sowie für Handwerksunternehmen (Handwerkerhöfe)
- Fortführung der Unterstützung von bereits am Standort Potsdam vertretenen Unternehmen bei der Suche nach (Erweiterungs-)Flächen im Sinne einer Bestandssicherung, dabei auch Flächenpotenziale der städtischen Unternehmen (u. a. für Flächentausch) einbeziehen
- Entwicklung kleinteiliger vermarktbarer Gewerbegebiete für Dienstleistung, Handwerk, (urbane) Produktion
- Sicherung von Vorhaltestandorten für großflächig gewerblich-industrielle Nutzungen, bspw. für langfristige Verlagerungen
- Stärkere Einbindung des Wirtschaftsrates der Landeshauptstadt Potsdam in die strategische Flächenentwicklung und Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes Potsdam

### Exkurs: Potenziell erforderliches Budget für Grundstücksankäufe der Stadt Potsdam

Dem aktiven Flächenankauf durch die Stadt Potsdam kommt eine Schlüsselrolle bei der Gestaltung und Entwicklung der Wirtschaftsflächen zu. Auf Basis der Prognose ergibt sich ein jährlicher Flächenbedarf von insgesamt 3,9 ha (vgl. Tab. 25). Es wird empfohlen, dass im Rahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik 50 % des jährlichen Bedarfs durch die Stadt Potsdam bedient werden, also Flächen erworben, ein B-Plan erstellt und die Flächen weiterverkauft werden.

Tab. 25: Jährlicher durchschnittlicher effektiver Flächenneubedarf in ha

	Effektiver Flächenneubedarf
	p.a.
Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	0,4
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	2,5
Wissenschafts-, Technologie-, Medienstandort	0,5
Integrierte Standorte, Bürostandorte	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>3,9</b>

Unter diesen Annahmen benötigt die aktive Gewerbeflächenpolitik nur für den Grundstückskauf ein Budget in Höhe von rund 7,7 Mio. Euro (vgl. Tab. 26). Darüber hinaus müssen die Aufwendungen für die entsprechenden administrativen Maßnahmen (Erwerb, Planung usw.) sowie ggf. anfallende Steuern und Gebühren durch den Haushaltsplan gedeckt sein.

Tab. 26: Jährlich erforderliches Budget für den Flächenerwerb

	Flächenerwerb Stadt	Durchschnittliche Kaufpreise	Erforderliches Budget
	ha p.a.	Euro je qm	Mio. Euro.
Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort	0,2	150	0,3
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	1,25	300	3,7
Wissenschafts-, Technologie-, Medienstandort	0,25	300	0,7
Integrierte Standorte, Bürostandorte	0,3	1.000	3
<b>Gesamt</b>	<b>2,0</b>		<b>7,7</b>

Die erforderlichen Aufwendungen für den Ankauf in den Folgejahren könnten kumulativ aus den Flächenerlösen erzielt werden. Können unter Berücksichtigung anderer gewerbepolitischer Ziele höhere Verkaufserlöse erzielt werden, dient der Gewinn zur Gegenfinanzierung der Aufwendungen für Planung und ggf. Nutzbarmachung der Flächen.

Eine aktive Gewerbeflächenpolitik ist eine strukturelle Investition in die Zukunfts-, Handlungs- und Gestaltungsfähigkeit der Stadt. Die Stadt erzielt aus dem aktiven Gewerbeflächenmanagement keinen positiven finanziellen Ertrag für den Haushalt, hat aber die Chance durch eine getätigte Anfangsinvestition eine Art revolvingierenden Fond zu etablieren und damit die langfristigen Steuereinnahmen positiv zu beeinflussen.

Die Aufwendungen für den kommunalen Flächenerwerb in Höhe von 7,7 Mio. Euro bewegen sich im Verhältnis zu den Gewerbesteuererträgen in einem überschaubaren Rahmen: Im Jahr 2019 hätten demzufolge 10,3 % der Gewerbesteuererträge der Landeshauptstadt Potsdam (rund 75 Mio. Euro) dafür eingesetzt werden müssen.

Weil die spezifische Nachfrage schwierig zu prognostizieren ist, übernimmt die Stadt Potsdam im Rahmen einer aktiven Flächenvorsorge ein entsprechendes Risiko. Es wird hier jedoch davon ausgegangen, dass alle Flächen wie geplant entwickelt und wieder verkauft oder ggf. verpachtet o.ä. werden können.

## C. Flächeneffizienz und Nachverdichtung erhöhen

Die wachsende Stadt erfordert einen effizienten Umgang mit den verfügbaren Gewerbeflächen in Potsdam. Insbesondere in attraktiven zentrumsnahen Lagen sind Potenziale zur Steigerung der Flächeneffizienz stärker und gezielter zu nutzen. Die mit dem technologischen und ökonomischen Wandel verbundenen innovativen Arbeits- und Nutzungsformen bieten neue Ansatzpunkte für die Steigerung der Flächeneffizienz. Mixed-Use-Immobilien mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, gemeinschaftlich genutzte gewerbliche Flächen oder gestapelte Nutzungen sind beispielhafte Optionen innovativer gewerblicher Flächenentwicklungen. Die entsprechenden Festlegungen zu Mehrfachnutzungen in Gebäuden könnten beispielsweise Bestandteil von Konzeptvergabeverfahren sein. Flächeneffizientes Bauen und vertikale (gewerbliche) Nutzungsmischung (noch) kein flächendeckendes Stadtentwicklungsthema. Vielmehr gilt es günstige Zeitfenster zu nutzen, etwa bei Eigentümerwechsel, in Transformationsphasen gewerblicher Standorte oder im Rahmen von planungsrechtlichen Änderungsverfahren. Dafür müssen Potenzialstandorte insbesondere auf innenstadtnahen Flächen und in Bestandsgebieten identifiziert und planerisch festgehalten werden. Die Landeshauptstadt Potsdam schafft die erforderlichen Rahmenbedingungen, um diese Potenziale zu heben.

Die folgenden Maßnahmen sind dafür erforderlich:

- Identifikation und Festlegung von Potenzialstandorten für höhere Bebauungsdichte, stapelbares Gewerbe bzw. vertikale Gewerbebehöfe
- Erhöhung der Nutzungsdichte von untergenutzten Gewerbeflächen und Vermeidung von untergenutzter Auslastung, z. B. ebenerdige Parkplätze durch Vorgaben für Einzelhändler (Best Practice: Parkhaus am Campus Jungfersee)
- Neuordnung an bestehenden und etablierten Standorten, z. B. Verdichtungspotenziale am Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Potsdam ausschöpfen, Erschließung der Potenziale auf derzeit als Parkplätze genutzten Flächen
- Einzelhandelsflächen intensiver nutzen: im Bestand bei Veränderungen durch Geschossaufstockung (insbes. auf P20-Flächen), neue Handelsflächen mehrgeschossig errichten und hinsichtlich ihrer Eignung als Büro- und Dienstleistungsflächen prüfen
- Unterstützung (Beratung) bei der Nutzersuche und der Entwicklung von Nutzungskonzepten für flächeneffizientes Bauen

## D. Urbane Nutzungskonzepte für neue Arbeitsformen (New Work) entwickeln

Auch wenn die quantitativen Flächenauswirkungen neuer Arbeitsformen (noch) nicht eindeutig bestimmt werden können, ermöglichen es innovative Formen des Arbeitens und der Kooperation, urbane Funktionen wie Wohnen und Arbeiten neu und besser mit einander zu verbinden. Integrierte, urbane Quartiere unterstützen beispielsweise die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Getrieben durch die Anforderungen einer wachsenden Stadt werden die damit verbundenen Potenziale für die Landeshauptstadt Potsdam zunehmend wichtiger. Die Transformationsprozesse zu einer nutzungsgemischten, produktiven Stadt betreffen vor allem bestehende Quartiere in Potsdam, wie z. B. Babelsberg und den Schlaatz. Für neu zu entwickelnde Stadtteile, wie beispielsweise Krampnitz, sind die Anforderungen an urbane, attraktive Standorte bereits in der Planung mit zu berücksichtigen. Die Entwicklung nutzungsgemischter Quartiere ist ressourcenintensiv und erfordert einen höheren Planungs- und Umsetzungsaufwand, beispielsweise für eine höhere Anzahl und/oder Änderungen von B-Plänen oder für

städtebauliche Verfahren und eine umfangreiche Akteursbeteiligung. Letzteres ist ein entscheidender Erfolgsfaktor. Die frühzeitige Eigentümerbeteiligung und Kommunikation mit (potenziellen) Nutzerinnen und Nutzern ermöglicht es, potenzielle Nutzungskonflikte frühzeitig zu erkennen und Lösungen zu generieren. Neben klaren rechtlichen und planerischen Grundlagen wird für die Entwicklung und Vermarktung eine Umsetzungsbegleitung bzw. ein Gebietsmanagement empfohlen, die Flächen aktiv als Innovationsanker vermarktet und beispielsweise Erdgeschosszonen kuratiert. Da die gewerbliche Flächennutzung sich in der Regel nachrangig zur Wohnnutzung entwickelt, sind insbesondere an neuen Standorten verschiedene Entwicklungsstufen zu berücksichtigen und die Entwicklungsphasen entsprechend zu managen.

Bei der Entwicklung gemischtgenutzter Quartiere ist zu berücksichtigen, dass ökonomische Aktivitäten Verkehr verursachen, insbesondere wenn es dabei Waren bzw. Produkte zu transportieren gilt. Aber auch bei Dienstleistungen ist es häufig erforderlich, dass Leistungserbringer und Adressaten an einem Ort zusammenkommen, verbunden mit dem entsprechenden Verkehr. Urbane Produktion, die zusätzlichen innerstädtischen Verkehr verursacht, würde bestehende Probleme verschärfen und die Landeshauptstadt Potsdam damit kaum produktiver machen. Innovative Ansätze, beispielsweise bei Mobilitätsdiensten können hier jedoch den Zielkonflikt entschärfen. Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung schaffen dafür die erforderlichen Voraussetzungen.

Die folgenden Maßnahmen sind dafür erforderlich:

- Standorte mit Potenzial für urbane Produktion finden, sichern und sichtbar machen sowie Spielräume im Planungsrecht nutzen, um urbane Produktion zu ermöglichen
- Nutzungsmischung in Quartieren ermöglichen durch Flächenangebote für kleinteilige, flexible Nutzungen (Werkstätten, sharing spaces)
- Lokale Ökonomie im Quartier stärken
- Projektbezogene Konzepte für urbane Standorte (z. B. Schlaatz)
- Aktuelle Vorhaben als Modellstandorte für Nutzungsmischung, multifunktionale Gebäude (Wohnen/Gewerbe/Freizeit) und begleitende Infrastrukturen entwickeln, z. B. Krampnitz
- Moderation und aktive Begleitung der Entwicklungsphasen von gewerblichen Nutzungen an neuen Standorten (z. B. Krampnitz)
- Beschäftigtenentwicklung, gewerbliche Entwicklung und Verkehrsentwicklung noch stärker gemeinsam denken und durch die Förderung von ÖPNV-, Fahrradinfrastruktur und betrieblicher Mobilitätskonzepten die Entwicklung zukunftsorientierter Standorte unterstützen

## E. Bestandsmanagement und -qualifizierung verstärken

Die Landeshauptstadt Potsdam ist als Wirtschaftsstandort überwiegend vom Dienstleistungssektor geprägt. Die Analyse hat verdeutlicht, dass die derzeitige wirtschaftsstrukturelle Charakteristik aber dennoch eine Anschlussfähigkeit an und ein stetiges Wachstum im Bereich von Produktion und wissensintensiver Industrie aufweist. Industrielle Nutzungen finden derzeit an ganz unterschiedlichen gewerblichen Standorten, z.T. auch in integrierten innerstädtischen Quartieren und nicht vorrangig im Industriegebiet Süd statt. Um die Entwicklung des identifizierten industriellen Potenzials zu stärken, wird das Profil des Wirtschaftsstandortes im Rahmen des Bestandsmanagements verstärkt in Richtung "kreativ-digital-produktiv" weiterentwickelt. Mit dem STEK Gewerbe 2030 wird dieses Profil geschärft und für einzelne Gewerbestandorte konkretisiert (siehe Kapitel VII.3).

Mit den Standorten Medienstadt Babelsberg, dem Wissenschaftspark Golm, dem Telegrafenberg, und dem Campus Jungfernsee verfügt die Stadt Potsdam bereits über starke themen- und branchen-geprägte Profilstandorte. Der Erfolg der zukünftigen Entwicklung dieser Bestandsgebiete liegt nicht nur in der gewerblichen Flächensicherung, sondern auch in der Sichtbarkeit und konsequenten Profil-stärkung durch ein aktives Bestandsmanagement. Durch den Einsatz eines Standortmanagements werden – wie im Wissenschaftspark Golm bereits erfolgreich praktiziert – Entwicklungsprozesse initi-iert, unterstützt und begleitet.

In einer wachsenden Stadt Potsdam werden auch Flächen für gewerbliche Ansiedlungen interessant, die zumindest zuletzt nicht (mehr) im Fokus der Stadtentwicklung lagen. Im Rahmen der Wirtschafts-flächenentwicklung muss deshalb die verkehrliche Erschließung von Gewerbestandorten entspre-chend den zukünftigen Anforderungen und Planungen angepasst werden. Damit können auch neue Flächennutzungen realisiert werden, die aufgrund ihrer verkehrlichen Auswirkungen im engeren urba-nen Umfeld nicht in Frage kommen.

Die folgenden Maßnahmen sind für Bestandsmanagement und -qualifizierung erforderlich:

- Neuausrichtung der TGZP: Aufbau von Knowhow & Kapazitäten für Projekt-, Flächen- und Stan-dortentwicklungen durch eine angemessene Ausstattung mit personellen und finanziellen Res-sourcen
- Langfristige Transformation des Industriegebietes Süd (auch hinsichtlich Flächeneffizienz), fördern
- Sichtbarkeit des Wirtschaftsstandorts Potsdam sowie der einzelnen Gewerbestandorte erhöhen, insbesondere an hochfrequentierten Zugangswegen bzw. -punkten, z. B. an den umgebenden Au-tobahnen und dem Bahnhof Medienstadt Babelsberg oder im Umfeld einzelner Standorte, ergänzt um Wegeleitsysteme innerhalb von Gewerbegebieten (ggf. digital)
- Standortmanagement und „Standortmoderation“ als Instrument des Bestandsmanagements wei-ter einsetzen und stärken, beispielsweise durch regelmäßige Formate für Austausch/Kooperation mit den vorhandenen Unternehmen (z. B. Treffen mit Standortsprechern)
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes, z. B. durch Kommunikations- und Marketinginstrumente (bei-spielsweise Storytelling zu einzelnen Standorten) und durch die Einrichtung eines Gebiets-/Stand-ortmanagements
- Räumliche, kommunikative und inhaltliche Beziehungen zu anderen Standorten berücksichtigen und soziale Infrastruktur an Gewerbestandorten als „Begegnungsräume“ auch im Sinnen eines „cross-clustering“ gestalten
- Transformationen in Gewerbegebieten beobachten und unter Berücksichtigung des wirtschaftspo-litischen Rahmens fördern oder ggf. eine langfristige Neuprofilierung anregen (z. B. wenn schon bestimmte Nutzungen am Standort vorhanden sind)
- Verkehrsanbindung und Vernetzung von gewerblichen Standorten fördern, beispielsweise durch
  - eine Wiedereröffnung der Stammbahn,
  - die Anbindung des Industriegebiets Süd und damit die Verbindung durch die Wetzlarer Straße (Griebnitzsee, Medienstadt, GiP-Gelände, KUBO, Industriegebiet-Süd, Brunnenviertel),
  - Einbeziehung neuer Mobilitätslösungen, um für ein zukünftig zunehmendes Verkehrsaufkom-men vorbereitet zu sein,
  - Verbesserung der ÖPNV-Anbindung von Standorten, weil gut angebundene Standorte von Un-ternehmen und insbesondere auch von den dort beschäftigten Menschen bevorzugt werden.

## F. Kommunikation, Zusammenarbeit und Kooperation zielgruppenbezogen ausbauen

Die gewerbliche Flächenentwicklung und Wirtschaftsförderung ist eine Querschnittsaufgabe, die eine abgestimmte Zusammenarbeit unterschiedlicher Verwaltungsbereiche erfordert. Gleichzeitig führt die hohe Flächennachfrage in einer wachsenden Stadt dazu, dass das Potsdamer Umland für Unternehmensansiedlungen insbesondere in Branchen mit höheren Flächenbedarfen als Ausweichoption wahrgenommen wird. Kooperationen mit den Umlandgemeinden und Landkreisen sind deshalb für die konkrete Einschätzung von Entwicklungsvorhaben besonders notwendig. Die Wirtschaftsflächenentwicklung der Stadt Potsdam muss diese Entwicklung aufgreifen und sie zum Gegenstand einer abgestimmten und auf den gegenseitigen Vorteil ausgerichteten regionalen Gewerbeflächenstrategie machen.

Durch die Digitalisierung der Wirtschaft verlieren enge räumliche Bezüge an Bedeutung und Kooperationen sind auch ohne jederzeitigen persönlichen Kontakt möglich. Als Wissen(schafts)stadt bietet Potsdam den Nährboden für Innovationen und das Potenzial für neue unternehmerische Konzepte. Damit wissenschaftliche Erkenntnisse und Forschungsergebnisse zu ökonomischem Erfolg führen, werden geeignete Geschäftsmodelle benötigt. Die Wirtschaftsförderung unterstützt die Vernetzung zwischen potenziellen Partnern und sorgt für Rahmenbedingungen, mit denen bestehende Hürden für Gründung und Ausbau unternehmerischer Aktivitäten überwunden werden können.

Eine wirtschaftsfreundliche Verwaltung zeichnet sich durch effiziente und zunehmend auch durch digitale Service- und Dienstleistungsangebote aus. Die zukünftige kommunale Wirtschaftsförderung und Wirtschaftsflächenentwicklung muss ihre verwaltungsinternen Prozesse entsprechend optimieren und die Zusammenarbeit mit wirtschaftsrelevanten Akteuren, wie Kammern und Verbänden zielgerichtet ausbauen.

Die folgenden Maßnahmen sind dafür erforderlich:

- Bündelung aller kommunalen Flächenbedarfe an einer Stelle innerhalb der LHP (Vorklärung und Abstimmung von Standorteignungen, Kontaktaufnahme) und Gewährleistung einer strategischen Abstimmung und Ausrichtung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche
- Fortführung und Stärkung der verwaltungsübergreifenden Abstimmungen, z. B. bei Ansiedlungen und Verlagerungen
- Aktive Vermarktung des Standorts Potsdam oder einzelner Gewerbestandorte fortführen, und Beibehaltung bzw. Intensivierung der gezielten Ansprache von Investoren und der Vernetzung von Akteuren
- Verstärkung und Ausbau der projektbezogenen Zusammenarbeit mit Stakeholdern (z. B. IHK, HWK, Verbände)
- Weitere Unterstützung branchenübergreifender Kooperationen, beispielsweise durch Angebote für Cross-Innovation (z. B. zwischen Gesundheitswirtschaft und Kreativwirtschaft)
- Bestehende Aktivitäten im Zusammenhang mit Ausgründungen aus Forschungseinrichtungen weiterverfolgen, z. B. durch gezielte Gründungsförderung im Bereich Geoinformations-/Klima- und Nachhaltigkeitswissenschaften etc.
- Vernetzung von Forschung und gewerblicher Anwendung durch das Schaffen von Räumen
- Intensivierung der Zusammenarbeit mit bestehende Netzwerken, z. B. durch die Nutzung der Kontakte zu Gründungszentren der Universität und die Einbindung der TGZP

- Fortsetzung der Begleitung des Wissenstransfers zwischen Forschungseinrichtungen und Unternehmen, wie beispielsweise heute schon am Standort Potsdam Golm
- Fortführung der Betrachtung der Metropolregion als Kooperationsraum, mit besonderem Schwerpunkt bei an Potsdam angrenzenden Gemeindegebieten, z. B. Einbeziehung der Nachbarflächen Nuthetal – Spezialbaugelände
- Ausbau der Nutzung des Vermarktungspotenzials der Region Potsdam-Berlin-Brandenburg und damit positive Verstärkung der Standortmerkmale durch Einbindung in überregionale Strukturen
- Fortführung der Vermittlung von spezifischen Flächengesuchen und -angeboten über Gemeinde- und ggf. Landesgrenzen hinweg, bspw. durch eine engere Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Land Brandenburg (WFBB)
- Weiterentwicklung eines Angebotskonzepts für die Kooperation mit dem Potsdamer Umland bei großflächigen (Logistik)-Ansiedlungen einschließlich Unterstützung bei Teilnahmeverfahren und der Entwicklung ggf. erforderlicher Kompensationsmechanismen

### 3. Gebietsbezogene Handlungsempfehlungen zur Sicherung und Entwicklung von Flächenpotentialen

#### 3.1 Aufgabe und Methodik

##### 3.1.1 Aufgabenstellung

Der Abgleich von Angebot und Nachfrage (s. Kap. VI) zeigt einen Überhang an Gewerbeflächenpotentialen bei gleichzeitiger Knappheit an für spezifische Nachfragergruppen zeitgerecht verfügbaren Flächenangeboten. Ein Ziel der städtischen Gewerbeflächenpolitik muss daher darin bestehen, das Flächenangebot in quantitativer, qualitativer und zeitlicher Hinsicht auf die unternehmerischen Anforderungen abzustimmen. Dabei geht es 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 und um die Wiedernutzung von freigezogenen Flächen.

Vor diesem Hintergrund identifiziert das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe die für den erwarteten Bedarf an Flächen mit unterschiedlicher Nutzungseignung verfügbaren Potentiale und benennt Maßnahmen, die zu ihrer bedarfsgerechten Aktivierung erforderlich sind. Da nicht alle Flächen gleichzeitig benötigt werden oder verfügbar gemacht werden können, gibt das Konzept darüber hinaus eine Einschätzung der Priorität der Maßnahmen.

##### 3.1.2 Zuordnung von Nutzungspräferenzen

Als Voraussetzung für eine Abstimmung von Flächenangebot und -bedarf wurden 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 Flächen mit besonderer Eignung für die Potsdamer Profildomänen benannt werden. Zuordnungskriterium ist vor allem die Flächeneignung (nach den in der Bestandsanalyse erfassten Aspekten). Soweit für eine Fläche mehrere Zuordnungen gleichermaßen in Frage kommen, wird die Standortkategorie mit der größeren „Angebotslücke“ gewählt oder eine Flächenaufteilung für mehrere Standort- bzw. Nutzertypen vorgenommen. Ergänzend erfolge eine Zuordnung zu den in Kap. V.1 (Abb. 21) erläuterten Nachfragequalitäten.

Für einige der in die Untersuchung einbezogenen Flächen kommt nur eine reine Büronutzung in Frage, ohne dass eine besondere Präferenz für eine der Profilkategorien besteht. Diese werden in der weiteren Betrachtung als „integrierte Büro-/Dienstleistungsstandorte“ benannt, die allerdings nicht flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet erhoben wurden.

### 3.1.3 Zuordnung einer Prioritätsstufe

Die Potentialflächen werden im Hinblick auf die Dringlichkeit von Maßnahmen zu ihrer Aktivierung drei Prioritätsstufen zugeordnet:

1. Flächen, bei denen kurzfristig (bis 2025) mit Maßnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit (z. B. Schaffung von Planungsrecht, Entwicklungskonzept, Aktivierung der Eigentümer, Prüfung Zwischenerwerb, Beseitigung sonstiger Aktivierungshemmnisse...) begonnen werden sollte oder bereits solche Maßnahmen eingeleitet wurden, damit die Flächen innerhalb des Betrachtungszeitraums zur Abdeckung des prognostizierten rechnerischen Bedarfs (einschließlich Flexibilitätsreserve) für Nachfrager zur Verfügung stehen.
2. Da auch bei Flächen mit geringem oder mittlerem Aktivierungsaufwand stets mit „Ausfällen“ gerechnet werden muss (d.h. Flächen der Prioritätsstufe 1 kommen innerhalb des Betrachtungszeitraums nicht auf den Markt, werden für eine Fremdnutzung (z. B. Wohnen, Infrastruktur) in Anspruch genommen oder entsprechen nicht den Anforderungen der Nachfrager), muss davon ausgegangen werden, dass die „rechnerisch ausreichenden“ Flächen der ersten Prioritätsstufe die innerhalb des Betrachtungszeitraums erwartete Nachfrage nicht abdecken können. Deshalb werden in der zweiten Prioritätsstufe weitere Flächen benannt, die in dem Umfang verfügbar gemacht werden sollten, wie Flächen der ersten Prioritätsstufe absehbar ausfallen.
3. Flächen, die voraussichtlich zur Abdeckung des prognostizierten Bedarfs vor 2030 nicht benötigt werden oder erst später zur Verfügung stehen, jedoch aufgrund ihrer Eignung Bestandteil der Gewerbeflächenkulisse bleiben sollten, um auch längerfristig die Nachfrage bedienen zu können.

Im Abgleich von Flächenangebot und -bedarf werden im Einzelfall auch Flächen mit mittlerem oder hohem Aktivierungsaufwand in die erste Prioritätsstufe eingeordnet – hier liegt dann ein entsprechend großer Handlungsbedarf vor. Andererseits können auch Flächen mit geringem Aktivierungsaufwand eine nachgeordnete Priorität haben, etwa in wenig nachgefragten Lagen.

### 3.1.4 Handlungsempfehlungen

Ausgehend von den in der Bestandsanalyse identifizierten Aktivierungshemmnissen werden gebietsbezogene Maßnahmen vorgeschlagen. Dabei ist grob zu unterscheiden zwischen Maßnahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik (z. B. Flächenvorhaltung, Bodenordnung, Zwischenerwerb), der Entwicklung bzw. Änderung von Planungskonzepten bzw. Bauleitplänen (z. B. Bebauungs- und Nutzungskonzepte, Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen), Maßnahmen zur Aufbereitung der Fläche (z. B. Erschließung, Abrisse, Altlastenberäumung) sowie Maßnahmen zur Flächenaktivierung und Unterstützung der Vermarktung.

Die flächenbezogenen Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe werden im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung der notwendigen Flächen für die unterschiedlichen Standorttypen zusammengefasst dargestellt (Kap. VII.3.2) und zu den gewerblichen Schwerpunktbereichen der Stadt in Bezug gesetzt (Kap. VII.3.3). Differenzierte Aussagen zu Einzelflächen finden sich als Anlagen in einer tabellarischen Zusammenstellung der Potentialflächen, in „Steckbriefen“ für die größeren (>0,5 ha) in das Stadtentwicklungskonzept einbezogenen noch verfügbaren Potentialflächen, sowie in einer Übersichtskarte.



### 3.1.5 Laufende Anpassung des Konzepts an die Realentwicklung

Die gewerblichen Potentialflächen 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 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. Um zeitnah entsprechend reagieren zu können, ist eine kontinuierliche Beobachtung der Realentwicklung notwendig.

## 3.2 Flächenentwicklung für unterschiedliche Standorttypen

### 3.2.1 Standorttyp einfaches Gewerbegebiete/Logistikstandort

Für den Standorttyp „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ stehen nach den Ergebnissen der Bedarfsprognose innerhalb des Betrachtungszeitraums einem erwarteten Nachfragevolumen von 11,9 ha (z. B. für Umsiedlungen oder Erweiterungen von bereits in Potsdam ansässigen Betrieben) nach Flächenfreisetzungen gewerblich wiedernutzbare Flächen im Umfang von 7,3 ha gegenüber. Der rechnerische Flächenneubedarf in dieser Kategorie ist mit 4,6 ha somit gering. Der Nachfrageschwerpunkt liegt bei der Wirtschaftsgruppe „Logistik, Lagerhaltung“. In den Wirtschaftsgruppen „emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe“ und „Baugewerbe“ wird kein signifikanter Zusatzbedarf erwartet.

Freigezogene Flächen des Standorttyps „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ sollten i.d.R. für eine gewerbliche Nachnutzung – wo möglich in höherer Dichte – gesichert werden; es sollte deutlich gemacht werden, dass die Eigentümer nicht mit einer Umnutzung der Flächen rechnen können. Dennoch wird ein Teil der freigezogenen Flächen voraussichtlich nicht wieder für den Nachfragetyp „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ zur Verfügung stehen; dies wird in der Prognose durch Annahme eines Wiedernutzungs-Quotienten berücksichtigt.

Derzeit ist für Anfragen nach kostengünstigen Flächen mit geringer Störempfindlichkeit und guter Lkw-Erreichbarkeit nur ein geringes einfach aktivierbares Angebot vorhanden. Auch kann nicht darauf vertraut werden, dass aktuell ungenutzte sowie zukünftig freigezogene Flächen den Anforderungen der Nachfrager nach Lage, Größe, Preis und zeitlicher Verfügbarkeit entsprechen. 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.

Dem Bedarf von zusammen 10,6 ha standen nach den Ergebnissen der Bestandsanalyse zum Ausgangszeitpunkt der Prognose (12/2017) für diesen Standorttyp geeignete Potentialflächen im Umfang von 53,7 ha gegenüber, von denen aktuell (3/2020) allerdings 12,6 ha bereits genutzt oder fest vergeben sind und weitere 19,9 ha hohe Aktivierungshemmnisse aufweisen. Als größere noch nicht gebundene Einzelpotentiale wurden 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) nach ihrer Eignung zunächst der Standortkategorie „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ zugeordnet.

Da somit zumindest mittel- bis langfristig ein großzügiges Angebot an Flächen für einfaches Gewerbe aktiviert werden kann, während das Flächenangebot für den Standorttyp „höherwertiges Gewerbege-

biet/Gewerbepark“ zur Abdeckung des prognostizierten Bedarfs bei teilweise hohen Aktivierungshemmnissen nur knapp ausreicht (s.u.), wird empfohlen, einen Teil des Flächenangebots so zu entwickeln, dass es auch für „höherwertiges“ Gewerbe attraktiv wird. Wenn z. B. das „SAGO-Gelände an der Michendorfer Chaussee insgesamt (und nicht nur, wie zunächst vereinfachend angenommen, zu 50 %) als „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ entwickelt würde, könnten für diesen Standorttyp mehr als 10 ha zusätzlich zur Verfügung stehen, ohne die Abdeckung des Bedarfs an „einfachen“ Gewerbeflächen in Frage zu stellen. Alternativ oder ergänzend sollte auch auf anderen zunächst dem „einfachen“ Gewerbe zugeordneten Flächen, z. B. nördlich der Schiffbau-Versuchsanstalt, eine Qualität angestrebt werden, die für anspruchsvollere Nachfrager attraktiv ist.

Einschränkend ist jedoch anzumerken, dass die Unterscheidung zwischen „einfachem“ und „höherwertigem“ Gewerbe in der konkreten Ansiedlungspraxis kaum belastbar zu treffen ist und die diesbezüglichen Steuerungsmöglichkeiten auf privaten Flächen gering sind. Dennoch sollten insbesondere in Bebauungsplänen und bei der Entwicklung von Flächen, die durch die Stadt erworben werden können, Einschränkungen für großflächige Logistikbetriebe und andere große Flächennachfrager aus dem „einfachen“ Gewerbe berücksichtigt und die Beratung entsprechend ausgerichtet werden. Maßnahmen zur Sicherung eines attraktiven gewerblichen Umfeldes sowie die Erschließung und Parzellierung der Flächen und die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen können dazu beitragen, die Entwicklung in die gewünschte Richtung zu lenken.

Auch wenn längerfristig ausreichende Flächen des Typs „einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort“ 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. Eine Schlüsselrolle kommt hier der Fläche des ehemaligen Tanklagers im Industriegebiet zu. Hier ist aus Sicht des StEK Gewerbe ein Zwischenerwerb durch die Stadt und eine gezielte Entwicklung für Betriebe dieses Sektors zu empfehlen. Auch die verkehrsgünstig gelegenen Flächen südlich der Umgehung Drewitz sind für „einfache“ Gewerbebetriebe geeignet; dafür sollten zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

### 3.2.2 Standorttyp höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark

Der Zusatzbedarf an Flächen des Standorttyps „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ wird mit 32,1 ha prognostiziert. Eindeutige Bedarfsschwerpunkte liegen bei den Wirtschaftsgruppen „nicht zentrenschädlicher Einzelhandel/ Kfz-Handel“, „wirtschaftsnahe Dienstleistungen und „sonstige Dienstleistungen“<sup>23</sup>, nur ein geringer Anteil wird in der Prognose dem „emissionsarmen verarbeitenden Gewerbe“ zugerechnet.

Zusätzlich wird die Berücksichtigung einer „Flexibilitätsreserve“ 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 den Planungszeitraum werden dafür insgesamt 10 ha angesetzt.

Dem Bedarf von somit 42,1 ha steht nach den Ergebnissen der Bestandsanalyse lediglich ein Potential von 36,6 ha gegenüber; davon sind 3,2 ha bereits fest vergeben, weitere 11,5 ha werden als schwer aktivierbar eingeschätzt. Als größte noch nicht gebundene Einzelpotentiale wurden Flächen im Friedrichspark und an der Michendorfer Chaussee (SAGO, Teilfläche) der Standortkategorie „höherwertig-

---

<sup>23</sup> Hier im Fokus stehen entsprechend der Aufgabenstellung des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe solche (wirtschaftsnahen und sonstigen) Dienstleistungen, die nach den Annahmen der Bedarfsprognose Flächen in Gewerbegebieten nachfragen. Der Flächenbedarf anderer Dienstleistungen, soweit sie nicht den Profildbereichen zuzuordnen sind, wird in der Büromarktanalyse zum Stadtentwicklungskonzept Gewerbe betrachtet. Da sich auch in Gewerbegebieten in teilweise erheblichem Umfang reine oder überwiegende Bürodienstleistungen ansiedeln, ist eine statistisch eindeutige Trennung, z. B. nach Wirtschaftsgruppen, von „gewerbegebietstypischen“ und „sonstigen“ Dienstleistungen nicht möglich.

ges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ zugeordnet. Hinzu kommen geplante Gewerbestandorte in Krampnitz sowie in Bornstedt (Am Raubfang).

Dieses Flächenangebot kann den erwarteten Flächenbedarf für diesen Standorttyp nicht vollständig abdecken. Um das Angebot bedarfsgerecht zu erweitern, sollten die folgenden Möglichkeiten geprüft werden:

- **Aktive Maßnahmen zur Überwindung von Aktivierungshemmnissen:** Dies betrifft insbesondere die Fläche Michendorfer Chaussee/SAGO, die mit einem rechnerischen Flächenanteil für höherwertiges Gewerbe von 11,5 ha als schwer aktivierbar eingeschätzt wird. Diese wird deshalb der Prioritätsstufe 1 zugeordnet, d.h. Maßnahmen zur Aktivierung der Fläche (s. Kap. VII.3.3.7) sind kurzfristig einzuleiten, um die Fläche bedarfsgerecht verfügbar zu machen.
- **Nutzung von Flächenreserven des Standorttyps „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“:** Wie oben dargestellt, wurde in der Bestandsanalyse ein erheblich größeres Flächenpotential diesem Standorttyp zugeordnet, als nach der Bedarfsprognose längerfristig benötigt wird. Es wird deshalb empfohlen, für zunächst dem „einfachen“ Gewerbe zugeordnete Flächen (z. B. Teilfläche SAGO-Gelände) die Entwicklung für den Standorttyp „höherwertiges Gewerbegebiet“ zu prüfen. Wenn die genannte Fläche entsprechend entwickelt würde, könnten über 10 ha zusätzlich für Nachfrager nach diesem Standorttyp zur Verfügung stehen. Dabei sind die Anforderungen der solche Gewerbeflächen beanspruchenden Nachfragergruppen hinsichtlich der äußeren und inneren Erschließung, der Erreichbarkeit für Beschäftigte und Besucher sowie der Qualität des Umfeldes zu berücksichtigen. Die Nutzung durch große „Flächenverbraucher“ des „einfachen“ Gewerbes wäre im Rahmen der gegebenen Steuerungsmöglichkeiten auf das angestrebte Maß zu begrenzen.
- **Nutzung von Flächenreserven des Standorttyps „Profil“:** Für Nutzer aus den Potsdamer Profilmöglichkeiten konnten ausreichende, auch relativ kurzfristig aktivierbare Flächen identifiziert werden, mit Flächen in Golm (Technologie-Campus), an der Großbeerenstraße (Medienstadt) und an der Michendorfer Chaussee (ehem. Telekom), die sich grundsätzlich auch für Nachfrager nach dem Standorttyp „höherwertiges Gewerbe“ eignen. Entsprechende Nutzer können dort nach aktuellem Planungsstand zumindest ausnahmsweise zugelassen werden und es ist davon auszugehen, dass solche Ausnahmen im Einzelfall auch zum Tragen kommen und somit einen Beitrag zur Deckung der Nachfrage nach dem Standorttyp „höherwertiges Gewerbe“ leisten werden. Angesichts der Bedeutung der Profilmöglichkeiten für die wirtschaftliche Entwicklung Potsdams sollte eine weitere gehende Öffnung der Profilstandorte für nicht profilaffine gewerbliche Nutzungen jedoch vermieden werden.
- **Nutzung von Flächen in Mischgebieten und Urbanen Gebieten:** Einige der in die Kategorie „höherwertiges Gewerbe“ eingeordneten Betriebstypen sind nach ihrem Störgrad heute auch mit Lagen in gemischten Gebieten mit einem Wohnanteil verträglich und können zu einer lebendigen urbanen Mischung beitragen. Angesichts des begrenzten Angebots an gewerblichen Bauflächen sollten entsprechende Möglichkeiten im Einzelfall geprüft werden. In Krampnitz werden solche Ansätze bereits verfolgt. Auch der östliche Teil des Kirchsteigfeldes könnte sich dafür eignen. Derzeit noch bestehende immissionsschutzrechtliche Regelungen (z. B. TA Lärm) sowie Vorbehalte bei Anwohnern und potentiellen Investoren setzen einer solchen Strategie und damit den Erwartungen an einen möglichen Entlastungseffekt jedoch Grenzen. Eine flächendeckende Untersuchung der gemischten Bauflächen auf entsprechende Potentiale wurde nicht durchgeführt.

Bei Umsetzung der o.g. Handlungsempfehlungen kann der Flächenbedarf (einschl. Flexibilitätsreserve) für den Standorttyp „höherwertiges Gewerbe“ im Betrachtungszeitraum abgedeckt werden. Voraussetzung ist, dass fast alle hier zugeordneten Flächen, einschließlich der aus dem Standorttyp „einfaches Gewerbegebiet“ hierher übertragenen Flächen, mit hoher Priorität weiterverfolgt werden, um innerhalb des Betrachtungszeitraums tatsächlich zur Verfügung zu stehen.

Um mögliche Ausfälle aus der o.g. Flächenkulisse ausgleichen zu können, die das Maß der angenommenen Flexibilitätsreserve von 10 ha überschreiten (z. B. bei einem möglichen Ausfall des SAGO-

Geländes), sollte rechtzeitig die Aktivierung weiterer Flächen aus der in Kap. VII.3.2.5 erläuterten Prüfkulisse verfolgt werden.

### 3.2.3 Flächen für Nutzungen aus den Profildbereichen

Die beschäftigtenbasierte Bedarfsprognose schätzt den Flächenbedarf der Potsdamer Profildbereiche Life Sciences/Biotechnologie, Geoinformationswissenschaften, Medien und IT mit 7,9 ha ein. Wegen der besonderen Bedeutung dieser Bereiche für Potsdam und ihrer sehr spezifischen Flächenanforderungen, die hohe Anforderungen an die Passgenauigkeit von Angebot und Nachfrage stellen, wird die Berücksichtigung einer „Flexibilitätsreserve“ in der Größenordnung von 2 ha empfohlen. Dem Bedarf von somit 13,9 ha steht mit 18,9 ha noch verfügbaren Potentialflächen, davon 15,5 ha mit geringen und 3,4 ha mit mittleren oder hohen Aktivierungshemmnissen, ein breites Flächenangebot gegenüber, zumal 7,6 ha, die bereits gebunden, aber noch nicht in Nutzung sind, der Bedarfsprognose gegenzurechnen sind.

Flächenangebote für Nutzer aus den o.g. Profildbereichen wurden in der Analyse des Flächenangebots gesondert erfasst. Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

Für Nutzungen mit dem Profil **Klimaforschung, Geoforschung und Nachhaltigkeit** können – abgesehen von den nur noch geringen Verdichtungspotentialen am Standort Telegrafenberg – geeignete Potentialflächen auf dem Brauhausberg hinter dem ehemaligen Landtagsgebäude und auf dem ehemaligen Telekom-Standort Michendorfer Chaussee (zusammen 4,3 ha) verfügbar gemacht werden.

Für Nutzungen mit dem Profil **Life Sciences** wurden im Bereich Golm Potentialflächen im Umfang von 6,4 ha erfasst, zzgl. 2,4 ha, die bereits vergeben, aber zum Erhebungszeitpunkt noch nicht in Nutzung waren. Hinzu kommen perspektivisch Flächen im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen Golm-Nord.

Für Nutzungen mit dem Profil **Medien/IT** wurden in der Medienstadt sowie in unmittelbarer Nähe südlich der Großbeerenstraße 3,7 ha zugeordnet.

Für Unternehmen mit ausgeprägtem **IT-Profil** ohne unmittelbaren Medienbezug liegen mögliche Entwicklungsschwerpunkte im Umfeld des Hasso-Plattner-Instituts sowie des SAP-Standorts am Jungferensee, wo noch Reserveflächen vorhanden sind. Aber auch die genannten Profildbereiche, die ohnehin Nutzungen mit hoher IT-Affinität aufnehmen, sowie sonstige – nur teilweise in der Erhebung erfasste – integrierte Bürostandorte, z. B. in Kramnitz kommen in Frage. Eine Bilanzierung geeigneter Flächen ist daher nicht möglich, ein Defizit an grundsätzlich geeigneten Entwicklungsflächen ist jedoch nicht anzunehmen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit Bezug auf die Profildbereiche insgesamt ein großzügiges, im Grundsatz auch relativ kurzfristig aktivierbares Angebot zur Verfügung steht. Der größte Teil dieser Flächen ist bereits planungsrechtlich gesichert oder es sind Bebauungspläne im Verfahren, in denen ein Vorrang für Nutzungen, die der angestrebten Profildierung entsprechen, festgelegt werden soll, während andere gewerbliche Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Da die Bedarfsprognose keine Einschätzungen des Flächenbedarfs aus den einzelnen Profildbereichen mit ihren jeweils besonderen Flächenanforderungen ermöglicht, ist ein diesbezüglich differenzierender Abgleich von Angebot und Bedarf nicht möglich. Flächenengpässe in bestimmten Profildbereichen können somit auf dieser Grundlage nicht ausgeschlossen werden und i.d.R. auch nicht durch Angebote in anderen Gebieten kompensiert werden. Aus diesem Grund werden mehr Flächen der ersten Umsetzungspriorität zugeordnet werden, als es dem prognostizierten Bedarf der Profildbereiche insgesamt entspricht.

Wegen der Bedeutung der Profildnutzungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der jeweils spezifischen Lagegunst der dafür vorgesehenen Flächen sollten diese mit Vorrang für Nutzungen des jeweiligen Profildbereichs vorgehalten werden. Es wird jedoch ein Spielraum gesehen, auf als Pro-

filstandorte eingeordneten Flächen in begrenztem Umfang auch profilnahe oder die angestrebte Profilierung nach Art und Umfang nicht beeinträchtigende Nutzungen anzusiedeln, die eher dem Standorttyp „hochwertiges Gewerbe/ Gewerbepark“ zuzuordnen sind, für den das Flächenangebot knapp ist.

Ergänzend ist anzumerken, dass es für viele Profilnutzer weniger auf die Größe der Grundstücksfläche als auf die realisierbare Geschossfläche ankommt, und dass für sie nicht immer ein Standort an einem der Profilstandorte Telegrafenberg, Golm oder Medienstadt zwingend ist. Insbesondere, aber nicht nur für den Profilbereich IT kommen auch Flächenangebote in integrierten Bürolagen in Frage, die in der Bestandsanalyse jedoch nicht flächendeckend erfasst wurden. Beispiele sind die Standorte Reichsbahnausbesserungswerk in der Friedrich-Engels-Straße und ehemaliger Lokschuppen in Babelsberg Süd sowie die gewerblichen Entwicklungsoptionen in Kramnitz. Die Handlungserfordernisse konzentrieren sich hier auf die Unterstützung von Investitionen in entsprechende Immobilien und ihrer Vermarktung auch mit Blick auf bestimmte Profilnutzer.

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 aus der Bedarfsprognose nicht ableiten. Die Bestandsanalyse weist Potentialflächen u.a. im räumlichen Umfeld des Standorts Golm der Universität sowie der Schiffbau-Versuchsanstalt aus.

### 3.2.4 Flächen für integrierte Büro-/Dienstleistungsstandorte

In der Bestandsanalyse wurden Flächen im Umfang von 16,8 ha der Kategorie „integrierter Büro-/Dienstleistungsstandort“ zugeordnet, davon sind 12,3 ha noch nicht gebunden. 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.

Mit der Einstufung als integrierter Büro-/Dienstleistungsstandort soll verdeutlicht werden, dass ein Teil der bisher angenommenen Flächenpotentiale für klassisch gewerbegebietstypische Nutzungen nicht zur Verfügung steht. Die Flächen kommen grundsätzlich jedoch zur Abdeckung des in der Büromarktstudie zum STEK Gewerbe ermittelten Büroflächenbedarfs, auch aus den Profilbereichen, in Frage, reichen dafür jedoch allein nicht aus. Weitere Bürostandorte sind in integrierten Innenstadtlagen und durch Verdichtung anzunehmen.

### 3.2.5 Langfristige Entwicklungspotentiale

Über die Abdeckung des durch die Bedarfsprognose begründeten Gewerbeflächenbedarfs hinausgehend ist es Aufgabe des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe, weitere Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen,

- als „Vorhalteflächen“ für im Rahmen einer beschäftigtenbasierten Bedarfsprognose nicht vorhersehbare besondere Ansiedlungsprojekte und Entwicklungschancen, auf die Potsdam vorbereitet sein will,
- als Flächenreserven für den Fall, dass andere Potentialflächen in einem Umfang „ausfallen“, der über das mit der Flexibilitätsreserve für die unterschiedlichen Standorttypen bereits berücksichtigte Maß hinausgeht; dies wäre insbesondere kritisch in Bezug auf das relativ knappe Angebot an Flächen des Typs „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“,
- als mögliche Flächenangebote für den Zeitraum nach 2030, deren Umsetzung jedoch einen längeren zeitlichen Vorlauf benötigt, so dass bereits innerhalb des Betrachtungszeitraums des STEK Gewerbe mit der Vorbereitung begonnen werden muss.

Zur Abdeckung solcher langfristiger bzw. in ihrer Notwendigkeit derzeit (noch) nicht absehbarer Bedarfe kommen u.a. die folgenden Bereiche in Frage:

- Teile der bestehenden gewerblichen Flächenkulisse gemäß FNP, die voraussichtlich erst langfristig verfügbar gemacht werden können, im Umfang von insgesamt rund 33 ha. Gut zwei Drittel dieser Flächenreserve liegt im Norden des Bereichs Friedrichspark, wo im FNP dargestellte und in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 156 übernommene Gewerbeflächen derzeit noch durch bis 2030 genehmigte Solaranlagen belegt sind. Dazu gehören weiterhin größere Flächen an der Michendorfer Chaussee südlich des früheren Telekom-Standorts.
- Für die durch Stadtverordnetenbeschluss festgelegten Voruntersuchungsbereiche Fahrland Nord, Golm Nordost und Seekrug/ Pirschheide soll im Rahmen der Voruntersuchungen jeweils auch die Möglichkeit einer Einordnung von Gewerbestandorten geprüft werden soll, z. B. als Erweiterungen des vorhandenen Gewerbegebiets Fahrland und des in Entwicklung befindlichen Technologie-Campus Golm.
- Auch im INSEK-Vertiefungsbereich Bornim-Bornstedt können bei näherer Prüfung voraussichtlich noch Potentiale für gewerbliche Entwicklungen identifiziert werden.

Einen Sonderfall stellt in diesem Kontext ein möglicher „Vorsorgestandort“ in Paaren westlich der Autobahn dar: Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg sah großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte mit herausgehobener regionaler Bedeutung im Raum Paaren westlich der Autobahn sowie an der Michendorfer Chaussee (SAGO) vor, die in den (inzwischen unwirksamen) Regionalplan Havelland-Fläming übernommen wurden. Der nachfolgende Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg enthält keine entsprechende Darstellung mehr, sondern überlässt die Festlegung solcher Standorte den Regionalplänen. Dabei „geht es um die langfristige Flächenvorsorge für gewerblich-industrielle Ansiedlungen mit großem Flächenbedarf. Der Vorsorgeaspekt bezieht sich auf eine weitgehende Freihaltung von entgegenstehenden, auch kleinteiligen gewerblichen Nutzungen, sofern keine Ansiedlung in Ausbaustufen eines Vorhabens begründet wird. Hiermit kann im überregionalen Standortwettbewerb Ansiedlungswilligen zeitnah ein differenziertes Angebot von großen geeigneten Flächen für gewerblich-industrielle Vorhaben unterbreitet werden.“ Während der Standort „SAGO“ im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und entsprechend in das STEK Gewerbe zur Abdeckung des prognostizierten Bedarfs aufgenommen wurde, besteht zum Standort Paaren aufgrund der Unwirksamkeit des Regionalplans derzeit keine verbindliche Festlegung. Nichtsdestoweniger ist dieser Standort weiterhin in der regionalplanerischen Diskussion. Ein Bedarf für einen solchen Vorsorgestandort lässt sich mit dem STEK weder begründen noch ausschließen, da es um grundsätzlich unvorhersehbare Entwicklungschancen geht. Ein möglicher Beitrag zur Beseitigung festgestellter spezifischer städtischer Flächenengpässe ist aufgrund der peripheren Lage und des hohen Aufwandes für die Aufbereitung der Fläche zweifelhaft und war regionalplanerisch auch nicht gewollt. Eine Freihaltung von entgegenstehenden Planungen und Festlegungen erscheint jedoch weiterhin angeraten.

### 3.3 Flächenentwicklung in den gewerblichen Schwerpunktbereichen

#### 3.3.1 Schwerpunktbereich Friedrichspark

Im Bereich Friedrichspark/Satzkorn liegen östlich des Autobahnaußenrings derzeit überwiegend landwirtschaftlich bzw. als Solarpark genutzte Flächenreserven im Umfang von rund 50 ha, die im Flächennutzungsplan, überwiegend auch im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 156 für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind.

Im Bereich Friedrichspark wurden bereits Vorleistungen zur inneren und äußeren Erschließung der südlichen Teile des Geländes erbracht. Der aktuelle gewerbliche Bestand ist gering – neben einem Baumarkt, einem Stahlhandel und einem Busunternehmen sind lediglich einige kleinere Gewerbebetriebe mit eher geringen Umfeldanforderungen vertreten, ein neu erstelltes Logistikzentrum stand lan-

ge Zeit leer. Ein spezifisches Gebietsprofil ist bisher nicht erkennbar. Der nördliche Teil des Gebiets wird überwiegend durch eine flächenhafte Solaranlage zwischengenutzt, eine kleinere Teilfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 156.

Aufgrund der guten Anbindung an das überörtliche Straßennetz und der Lage zwischen Autobahn und Eisenbahn-Außenring ist der Standort grundsätzlich gut für „einfaches“ Gewerbe geeignet und sollte als Standort mit den Nachfragequalitäten „groß, grün, gut angebunden“ entwickelt werden. Die Ergebnisse der Bedarfsprognose legen es jedoch nahe, zumindest einen größeren Teil des Gebiets südlich des Solarparks mit hoher Priorität so zu entwickeln und zu vermarkten, dass er für Nachfrager nach Flächen des Standorttyps „höherwertiges Gewerbe/Gewerbepark“ attraktiv ist und stärker in Richtung „profilierter“ ausgerichtet wird. Dagegen sollten großflächige Logistik- oder Handelsstandorte, die durch die Nähe des Autobahnringes angezogen werden könnten, wenn sie keine explizit auf Potsdam bezogene Versorgungsfunktion übernehmen, nach Möglichkeit ausgeschlossen werden. Dies sollte durch entsprechende Festsetzungen in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Im Zuge der weiteren Planungen sollten Flächen auch für kleine und mittlere Betriebe vorgesehen werden; ggf. bedarf es dazu eines ergänzenden Erschließungskonzepts, das eine kleinteilige Parzellierung ermöglicht. Im Rahmen einer planerischen Begleitung und Beratung ist ein Konsens mit dem Flächeneigentümer zu suchen und Unterstützung bei der Vermarktung anzubieten.

Nördlich zwischen einer vorhandenen Ferngasleitung und dem Solarpark wird ein Flächenpotential auch für „einfaches“ Gewerbe durch den Bebauungsplan gesichert; denkbar sind hier auch kommunale Nutzungen mit gewerblichem Charakter. Für den durch Solaranlagen belegten nördlichen Teil des Friedrichsparks ist vor Ablauf von deren Genehmigung (2030) aus der Bedarfsprognose kein zwingender Bedarf einer vorgezogenen Entwicklung abzuleiten. Die Fläche wird im STEK Gewerbe daher als Entwicklungsreserve für den Zeitraum nach 2030 eingestuft (Prioritätsstufe 3). Im Rahmen des Monitoringprozesses ist über den Zeitpunkt weiterer Maßnahmen in Abhängigkeit von der Bedarfsentwicklung und der Aktivierung von Flächen der ersten und zweiten Prioritätsstufe zu entscheiden.

Kleinere Flächenpotentiale neben dem Baumarkt und neben dem Logistikzentrum am Gebietseingang stehen im Grundsatz für eine kurzfristige Bedarfsdeckung zur Verfügung. Im Interesse der weiteren Entwicklung des Friedrichsparks ist darauf zu achten, dass entlang der Hauptzufahrt das Gebietsimage nicht beeinträchtigt wird.

Der Bereich **Satzkorn** ist durch Betriebe der Baustoffindustrie gewerblich vorgeprägt. Flächenreserven auf der bereits gewerblich genutzten Fläche sind als Expansionsreserve der vorhandenen Betriebe anzusehen und nicht separat erschlossen. Eine etwa 4 ha große, im Grundsatz noch über die FNP-Darstellung hinaus erweiterbare Landwirtschaftsfläche im Norden bis zur Bahnhofstraße eignet sich nach Lage und Umfeld nur für Gewerbe mit geringen Umfeldanforderungen; Einschränkungen bestehen aufgrund der unzureichenden Erschließung über die Ortsdurchfahrt Satzkorn. Innerhalb des Standorttyps „einfaches Gewerbe/Logistik“ hat der Standort für Maßnahmen der öffentlichen Hand eine geringe Priorität (Stufe 3).

### 3.3.2 Schwerpunktbereich Golm

Der Schwerpunktbereich Golm umfasst Flächen im Norden des Ortsteils beiderseits des Eisenbahn-Außenrings. Die Bestandssituation wird geprägt durch den Potsdam Science Park (Wissenschaftspark Golm, u.a. Max-Planck-Institute, Fraunhofer-Institute, Gründerzentrum GO:IN) mit rund 2.500 Beschäftigten sowie den Campus Golm der Universität Potsdam mit rund 9.000 Studierenden. Der Science Park ist der größte Wissenschaftsstandort in Potsdam und im Land Brandenburg. Das angestrebte Standortprofil wird bestimmt durch Forschungsinstitute und Unternehmen aus den Bereichen Life Sciences, Biotechnologie, Medizintechnik, pharmazeutische Technologien und Kosmetik, Optik, Sensorik, Materialwissenschaften und Polymertechnologien. Ein neu ausgerichtetes Standortmanagement übernimmt u.a. Vernetzungs- und Promotionsaufgaben. Für den Gesamtstandort ist eine

Weiterentwicklung in Richtung „profiliert“ und im Bereich der „Neuen Mitte Golm“ in Richtung „gemischt urban“ zu empfehlen.

**Westlich der Bahn** waren im Bebauungsplan Nr. 100-1 festgesetzte Gewerbegebiete beiderseits der Straße Am Mühlenberg im Umfang von 3,4 ha im März 2020 noch nicht in gewerblicher Nutzung, jedoch teilweise bereits durch Baustellen belegt (GO:IN 2, H-Lab). Flächen östlich der Straße am Mühlenberg wurden an einen Einzelnutzer aus dem Bereich Biotechnologie und an einen Projektentwickler veräußert, der eine Entwicklung für forschungs- und wissenschaftsnahe gewerbliche Nutzungen plant. Durch die geplanten Entwicklungen werden vor allem moderne, flexibel teilbare Büro- und Labor-mietflächen realisiert und es wird ein Angebot geschaffen für Unternehmen, die aus dem GO:IN herauswachsen.

**Östlich der Bahn** sind im Bebauungsplan Nr. 129 6,4 ha Gewerbegebiet sowie 3,0 ha Erweiterungsflächen für die Universität Potsdam festgesetzt (Technologie-Campus). Im Gewerbegebiet sind nicht wesentlich störende technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude allgemein, sonstige Gewerbebetriebe aller Art ausnahmsweise zulässig. Das Gewerbegebiet ist insbesondere für produktionsorientierte Projekte vorgesehen, die einen inhaltlichen, funktionalen oder kooperativen Bezug zu den Nutzungen des Wissenschaftsparks haben und die am Standort vorhandenen Kompetenzen und Ressourcen nutzen bzw. ergänzen. Unter Berücksichtigung der Förderbedingungen wird eine Profilierung in folgenden Themenbereichen verfolgt:

- Life-Sciences (Biotechnologie, Medizintechnik, Analytik, Diagnostik)
- Entwicklung und Produktion von Arzneimitteln, Kosmetika u. sonstigen Wirkstoffen
- Materialwissenschaften/Polymertechnik
- Optik/Photonik (Optische Komponenten, Messtechnik und Sensorik)
- Cleantech (Erneuerbare Energien, Klima- und Umwelttechnik, Energieeffizienz)
- Informations- u. Kommunikationstechnologien/Medien (Softwareentwicklung, Datenverarbeitung, Telemedizin, eHealth, Mediendienstleister)
- ergänzend als Ausnahme: sonstige Unternehmen, die überregionale Absatzmärkte bedienen.

Die Gewerbeflächen werden derzeit erschlossen und vermarktet. Sie können flexibel aufgeteilt und an den Flächenbedarf kleiner und mittelständischer Unternehmen angepasst werden. Aus Sicht des STEK Gewerbe wird der Aufbereitung und Vermarktung dieser Flächen eine hohe Priorität zugemessen, um das Flächenangebot in Golm zu verstetigen.

Um die Attraktivität des Standorts hinsichtlich der Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität zu steigern, soll mit der „**Neuen Mitte Golm**“ eine identitätsstiftende Ortsmitte entstehen, die der Bedeutung von Golm als Wohn-, Universitäts-, Gewerbe- und Wissenschaftsstandort gerecht wird und die Entwicklungsschwerpunkte miteinander verbindet. Mit diesem Ziel sieht der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 157 im engeren Umfeld des Bahnhofs Gewerbeflächen sowie ein „urbanes Gebiet“ vor, die für Nutzungen zur Entwicklung der Ortsmitte bestimmt sind (u.a. Einzelhandel, Praxen, Büros, Wohnen). Durch Platzflächen an den Bahnsteigzugängen sollen die Gebietsteile beiderseits der Bahn miteinander verknüpft werden. Auf der Ostseite ist nördlich der Straße „Am Mühlenberg“ die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen.

Die wesentlichen Weichen für die künftige Entwicklung des Standorts Golm wurden damit bereits gestellt. Mit fast 10 ha in Bebauungsplänen festgesetzter, aber noch nicht genutzter Gewerbeflächen, von denen zwei Drittel noch nicht gebunden sind, steht ein derzeit auskömmliches Flächenangebot zur Verfügung. Wegen der voraussichtlich anhaltenden Flächennachfrage aus den Profildbereichen und deren Bedeutung für die Wirtschaft der Stadt sollten bei der Vermarktung mit Vorrang technologisch anspruchsvolle Produktionsbetriebe und Ausgründungen sowie Forschungsinstitute und ähnliche Nutzungen, die dem Standortprofil zugeordnet werden können, berücksichtigt werden. Bei der Gewährung von Ausnahmen im Einzelfall für „sonstige Gewerbebetriebe aller Art“ ist die Verträglichkeit



(Emissionen, Verkehrserzeugung, Gestaltung) mit den Ansprüchen der Profilknutzungen zu gewährleisten.

Unter dem Entwicklungsziel der Landesregierung und der Stadt Potsdam, den Standort Golm zu einem international wettbewerbsfähigen Innovationsstandort auszubauen, werden längerfristig zusätzliche Gewerbeflächen benötigt, um dem Forschungs- und Technologiestandort weitere Wachstumsmöglichkeiten zu sichern und eine „kritische Masse“ an Nutzungen und Nutzern zu erreichen. Die Landeshauptstadt Potsdam hat deshalb die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB für nördlich an den Science Park und den Technologie-Campus anschließende Flächen beschlossen. Unter Berücksichtigung der notwendigen Vorlaufzeiten sollten aus Sicht des STEK Gewerbe die Klärung der Rahmenbedingungen und vorbereitende Umsetzungsschritte (Entlassung aus dem Landschaftsschutz, Abwägung unterschiedlicher Nutzungsansprüche, Einbindung der Bevölkerung, Grunderwerb, Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen) zeitlich so eingeordnet werden, dass rechtzeitig vor einer vollständigen Auslastung des Technologie-Campus weitere Gewerbeflächen, auch für größere Ansiedlungsprojekte, angeboten werden können.

### 3.3.3 Schwerpunktbereich Krampnitz

Die ehemalige Kaserne Krampnitz ist als städtebaulicher Entwicklungsbereich festgesetzt, mit dem Ziel der integrierten Entwicklung eines neuen Stadtteils mit rund 10.000 Einwohnern. Dieser ist nicht als reine Schlafstadt, sondern auch als Ort zum Arbeiten konzipiert. Der Standort Krampnitz weist landschaftliche, bauliche und Lagequalitäten auf, die in Verbindung mit den Wohnungsbauplanungen auch für bestimmte gewerbliche Nutzungen von Interesse sind. Dementsprechend eignet sich das Gebiet für eine Entwicklung mit der Nachfragequalität „kreativ, produktiv, ohne Grenzen“.

Im Masterplan, in der Bauleitplanung und darauf aufsetzenden Vertiefungen ist neben umfangreichen Wohnbauvorhaben, teilweise mit gewerblichen Unterlagerungen in den Erdgeschossen, in vier Teilbereichen eine Konzentration gewerblicher Nutzungen auf eigenen Baufeldern vorgesehen (zusammen ca. 7 ha). Diese liegen in enger Nachbarschaft zu geplanten Wohnbauflächen, der Masterplan strebt eine für Gewerbe bislang noch unübliche urbane Dichte an. Die Chancen dieser Flächen liegen daher nicht in einer Entwicklung als klassische Gewerbegebiete, sondern in der Entwicklung integrierter Büro- und Dienstleistungsstandorte, neuer Konzepte einer „urbanen Produktion“ sowie einer Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Kreativwirtschaft. Eine Inanspruchnahme im Zusammenhang mit den Profilkbereichen Life Sciences, Geowissenschaften und Medien ist nicht ausgeschlossen, dürfte aufgrund der Lage abseits der Profilkstandorte jedoch auf Einzelfälle beschränkt bleiben. Sinnvoll erscheint dagegen eine Verknüpfung mit dem in relativer Nähe gelegenen IT-Campus Jungfersee.

In der weiteren Standortplanung sind die Anforderungen an attraktive urbane Gewerbebestandorte in städtischer Mischung und enger Zuordnung zu Wohnbauflächen zu berücksichtigen. Dies ist Aufgabe der Bebauungsplanung, aber auch der Vermarktung von in städtischem Eigentum befindlichen Flächen. Dabei ist einerseits die Zulässigkeit von Gewerbe zu regeln, andererseits auch in gemischten oder urbanen Gebieten ein hoher Anteil an Gewerbe zu sichern. Aus Sicht des STEK Gewerbe wird es dabei auch darauf ankommen, Unternehmen zu integrieren, die üblicherweise Flächen des Standorttyps „höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark“ nachfragen, um diesbezüglichen Flächenengpässen zu begegnen. Durch einen ggf. zeitlich vorgezogenen Wohnungsbau sollte keine Faktenlage geschaffen werden, die eine spätere gewerbliche Flächenentwicklung erschweren oder zu Akzeptanzproblemen seitens der zuziehenden Bevölkerung führen würde. Im Rahmen einer phasenweisen integrierten Entwicklung sind Störungen an „Nahtstellen“ von Wohnen und Gewerbe zu vermeiden und die Voraussetzungen für eine verträgliche Verkehrsabwicklung sicherzustellen.

Neben integrierten Büro- und Dienstleistungsstandorten, die sich relativ problemlos in das vorgeschlagene städtebauliche Konzept einordnen lassen, ist im Gebiet die Entwicklung gemischt genutzter Gebäude vorgesehen, die u.a. modernen, wenig störintensiven, tendenziell kleinteiligen Betrieben des verarbeitenden Gewerbes Raum geben. Die Bandbreite der in Frage kommenden Nutzungen sollte dabei nicht zu stark eingeschränkt werden und auch Unternehmenskonzepte einschließen, die nicht

im engeren Sinne Gegenstand des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe sind. Produzierend-gewerbliche Nutzungen könnten mit unternehmensbezogenen Dienstleistungen, kreativwirtschaftlich-künstlerischen Nutzungen, IT-Dienstleistern, ausgewählten Einrichtungen aus dem Gesundheits-, Sport- und Freizeitbereich sowie Service-Dienstleistungen für den Stadtteil kombiniert werden. Als Gebäudetyp bietet sich eine klassische Gewerbehofstruktur mit mehrgeschossiger, um eine innere Erschließung angeordneter Bebauung an. Die für produzierend-gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Flächen sollten dabei über eine überdurchschnittliche Deckenhöhe sowie über ausreichend belastbare Decken verfügen und über leistungsfähige Lastenaufzüge erschlossen werden.

Wie eine solche Mischung baulich ausgestaltet, in realistische Investitionsvorhaben umgesetzt, über tragfähige Betreiberkonzepte abgesichert und erfolgreich vermarktet werden kann, bedarf noch vertiefender einzelflächenbezogener Konzepte. Vorüberlegungen zur Profilierung der vier gewerblichen Teilstandorte sind unter Berücksichtigung der Erfahrungen in vergleichbaren Städten weiter zu konkretisieren. Durch vorgezogene Entwicklung von Pilotstandorten könnten eigene Erfahrungen gesammelt werden. Die Stadt wird dabei unterstützend tätig werden müssen. Zwischennutzungskonzepte für geeignete Bestandsgebäude (z. B. „Kreativgaragen“) können dazu beitragen, Krampnitz als Gewerbestandort zu etablieren und zu profilieren.

### **Campus am Jungfernsee**

In dem im Bebauungsplan Nr. 83 „**Campus am Jungfernsee**“ festgesetzten Gewerbegebiet sind 1,6 ha ungenutzt und noch verfügbar und weitere 1,8 ha bereits vermarktet, aber noch nicht mit Arbeitsplätzen belegt. Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Entsprechend der bisherigen Standortentwicklung wird der Schwerpunkt weiterhin bei Büros und Dienstleistungen liegen. Da die Fläche in privatem Eigentum liegt, kann die Stadt hier nur beratend tätig werden. Dabei sollte die Chance genutzt werden, die Profilierung als Standort der Informationstechnologie voranzubringen, die sich durch die Präsenz des IT-Dienstleisters SAP und die hohe landschaftliche Attraktivität ergibt. Kooperationsmöglichkeiten durch die räumliche Nähe des Entwicklungsbereichs Krampnitz sollten genutzt werden.

#### **3.3.4 Schwerpunktbereich Telegrafenberg**

Das Standortprofil dieses Schwerpunktbereichs wird geprägt durch den **Wissenschaftspark Albert Einstein** mit über 1.600 Arbeitsplätzen, die überwiegend der Geoinformations- und Nachhaltigkeitswissenschaft zuzurechnen sind. Die besondere Qualität des Wissenschaftsparks liegt in seiner durchgrüneten campusartigen Qualität mit hochrangigen Forschungseinrichtungen in historischen und modernen Gebäuden. Damit verbunden sind jedoch Einschränkungen der inneren Verdichtungs- und äußeren Erweiterungsmöglichkeiten.

Seitens der ansässigen Einrichtungen (Alfred-Wegener-Institut (AWI - Forschungsstelle Potsdam für Polar- und Meeresforschung), Leibniz Institut für Astrophysik (AIP), Geoforschungszentrum Potsdam (GFZ), Potsdam-Institut für Klimaforschung (PIK), Deutscher Wetterdienst (DWD)) besteht kurz- bis mittelfristig zusätzlicher Raumbedarf. Weiterhin besteht eine Nachfrage nach nahe gelegenen Flächen für ausgegründete und andere standortaffine Unternehmen. Benötigt werden überwiegend Büroimmobilien mit guter Erreichbarkeit auch durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Weiterentwicklung des Schwerpunktbereichs sollte sich deshalb an der Nachfragequalität „profilierter“ orientieren.

Der Wissenschaftspark selbst weist nach den umfangreichen seit 1990 durchgeführten Bauvorhaben nur noch sehr geringe Verdichtungsmöglichkeiten auf. Aufgrund der Rahmenbedingungen des Denkmal- und Landschaftsschutzes sind diese zusätzlich limitiert. Auch im Umfeld sind Immobilien, die die gesuchten Führungsvorteile bieten, derzeit kaum vorhanden.

Mit einer Fläche unmittelbar **westlich des ehemaligen Landtags** steht in nur 250 m Entfernung (Luftlinie, jedoch ohne direkte Verbindung) vom Rand des Wissenschaftsparks ein Flächenpotential zur Verfügung, das vom Land als Grundstückseigentümer explizit für Nutzungen im Zusammenhang mit

dem Schwerpunktbereich Telegrafenberg vorgesehen ist und somit relativ kurzfristige Entwicklungsperspektiven eröffnet, sobald Erschließungsfragen geklärt sind.

Im Bereich zwischen Speicherstadt und Hauptbahnhof kommen auf noch nicht belegten Mischgebietsflächen entlang der Leipziger Straße, wo der Bebauungsplan Nr. 36-1 Wohnen ausschließt, vor allem integrierte Büro- und büroähnliche Nutzungen in Frage. Dies kann ein Angebot auch für Nachfrager aus den Bereichen Geowissenschaften und IT und damit verbundene Nutzungen darstellen, die in der Vermarktung entsprechend angesprochen werden sollten.

Die teilweise durch die Telekom genutzte Fläche Michendorfer Chaussee 8-10 liegt weniger als 200 m (Luftlinie) vom Rand des Wissenschaftsparks entfernt. Derzeit besteht jedoch keine direkte Wegeverbindung. Einer koordinierten Entwicklung als innenstadtnaher hochwertiger Gewerbe- und Dienstleistungsbereich mit einer Profilierung in Richtung wissenschaftsnahes produzierendes und Dienstleistungsgewerbe und einer Öffnung auch für weiteres höherwertiges Gewerbe werden aufgrund der Flächenknappheit in diesen Sektoren gute Chancen eingeräumt. Mit dem Ziel, hier einen zusammenhängenden wissenschaftsnahen und technologieorientierten Gewerbebestandort zu etablieren, wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 149 aufgestellt. Im festzusetzenden Gewerbegebiet sollen technologie-, wissenschafts- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude allgemein, sonstige Gewerbebetriebe aller Art ausnahmsweise zulässig sein.

Aus Sicht des STEK Gewerbe hat die Aufbereitung und Vermarktung dieser Fläche eine hohe Priorität. Dabei sollten in Abstimmung mit dem Eigentümer vorrangig technologisch anspruchsvolle Produktionsbetriebe und Ausgründungen sowie Forschungsinstitute und ähnliche Nutzungen mit einem inhaltlichen, funktionalen oder kooperativen Bezug zu den auf dem Telegrafenberg ansässigen Einrichtungen berücksichtigt werden, nach Möglichkeit unter Einschluss eines Angebots an Mietflächen. Bei der Gewährung von Ausnahmen für „sonstige Gewerbebetriebe aller Art“ ist die Verträglichkeit (Emissionen, Verkehrserzeugung, Gestaltung) mit den Ansprüchen der Profilvernutzungen zu gewährleisten. Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung ist wünschenswert, eine Verbindung zumindest für den Fuß- und Radverkehr mit dem Telegrafenberg herzustellen und eine spätere Verknüpfung mit der südlich angrenzenden Fläche offen zu halten.

Südlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan im Bereich früherer Schießstände eine Sonderbaufläche „Hochschule und Forschung“ mit hohem Grünanteil dar. Die Fläche ist praktisch unbebaut, mit einer Mischung von Baumgruppen und lichtungartigen Freiflächen. Der Bereich bietet sich als Ergänzung der vorgenannten Fläche an, wenn diese absehbar ausgelastet ist, was voraussichtlich erst in einigen Jahren der Fall sein wird. Aufgrund des – gemessen an der Bedarfsprognose – geringen Angebots an Flächen der Kategorie „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ ist jedoch nicht auszuschließen, dass eine Entwicklung dieser Fläche mangels anderer Alternativen bereits innerhalb des Zeithorizonts des STEK Gewerbe erforderlich wird. Es wird deshalb empfohlen, bereits mittelfristig die Entwicklung zu einem attraktiven Gewerbepark vorzubereiten, in dem neben Unternehmen mit Bezug zum Wissenschaftspark auch sonstige Gewerbebetriebe, die mit dieser Standortqualität vereinbar sind, Platz finden. Mit Blick auf ein Monitoring des Flächenangebots in Potsdam insgesamt ist insbesondere zu klären, welche Teilbereiche in welcher Dichte und welchem Zeitrahmen voraussichtlich für gewerbliche Nutzungen entwickelt werden können. Die Darstellung im FNP als Sonderbaufläche „Hochschule und Forschung“ sollte mit dem Ziel eines breiteren gewerblichen Nutzungsspektrums überprüft werden.

### 3.3.5 Schwerpunktbereich Medienstadt Babelsberg

Die Medienstadt umfasst einen klar abgegrenzten Bereich im Osten von Babelsberg mit einer langen Tradition als Medienstandort. Das Standortprofil wird durch die Medienwirtschaft bestimmt, die sich immer stärker mit IT-Nutzungen verzahnt. 2017 wurde Potsdam vom BMWi als bundesweit einziger Digital Hub mit dem Fokus auf Medientechnologien benannt. Ankernutzer sind die Studio Babelsberg AG, der RBB, die Filmuniversität und das Medieninnovationszentrum Babelsberg, mit einer Ergänzung im Event-Bereich durch den Filmpark mit der Metropolis Halle. Gut ausgelastete Gründerzentren sowie

neue Büroentwicklungen nördlich der Filmuniversität und am Haupteingang bieten weitere Flächen für Nutzer aus der Medienwirtschaft. Insgesamt sind rund 140 Unternehmen des Clusters Medien, IKT und Kreativwirtschaft in der Medienstadt ansässig. Mit den durch die Studios angemieteten ehemaligen Eisenbahnhallen und Flächen für Außenkulissen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet greift die Medienstadt auf den Bereich jenseits der Großbeerenstraße über.

In der eigentlichen Medienstadt sind Gewerbeflächenpotentiale im Umfang von rund 5,4 ha vorhanden, die durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 119 gesichert werden und mit Abschluss der Bebauungsplanung im Grundsatz kurzfristig verfügbar sind. Die Flächen sollen für medien-, technologie- und forschungsorientierte Unternehmen zur Verfügung stehen; daneben sind allgemeine Büronutzungen, auf der Freifläche im Südosten der Medienstadt ausnahmsweise auch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die im Medien- und IT-Bereich gegebenen Wachstumspotentiale sollen zur weiteren Standortprofilierung genutzt werden. Die gewerblichen Potentialflächen sollten deshalb vorrangig für Nutzungen vermarktet werden, die das Standortprofil stärken und ergänzen. Allgemeine Büronutzungen sowie „sonstige Gewerbebetriebe aller Art“ sollten deshalb die Abdeckung der Nachfrage aus dem Profilbereich nicht in Frage stellen; ihr Flächenanteil sollte die Hälfte der Potentialfläche jedenfalls nicht überschreiten.

Der aktuelle Flächenbedarf zielt zu großen Teilen auf bezahlbare kleinteilige Mieteinheiten in Bürogebäuden. Obwohl Flächenpotentiale vorhanden sind, gibt es zeitweise Engpässe bei für die speziellen Anforderungen der Medienwirtschaft geeigneten, kurzfristig verfügbaren Angeboten für kleine und mittlere Unternehmen. Eine Erweiterung des Mietflächenangebots für Gründungsinteressierte und junge Unternehmen ist deshalb als Daueraufgabe anzunehmen.

Bei der weiteren Konzeptentwicklung für die Potentialfläche im Südosten der Medienstadt (August-Bebel-/Großbeerenstraße) sollte deshalb in Abstimmung zwischen Eigentümer und Stadt die Bereitstellung von Teilflächen, auch in Mietobjekten, für kleinteiliges mediennahes Gewerbe vorgebracht werden. Gegenstand solcher Konzepte muss auch die Betreiberschaft, Finanzierung und Vermarktung der Vorhaben sein; die Landesebene ist im Hinblick auf Fördermöglichkeiten einzubinden. Durch Einordnung von kleinteiligen Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit- und Infrastrukturangeboten sollte der Standort weiter „urbanisiert“ und dadurch für die Zielgruppe noch attraktiver ausgestaltet werden. Hierfür bieten sich insbesondere Flächen entlang der August-Bebel-Straße südlich des Haupteingangs und entlang der Großbeerenstraße an (ggf. Kombination Versorgung/Gastronomie im EG, Flächen für die Medienwirtschaft in den Obergeschossen).

Die profulgerechte Vermarktung der Potentialflächen östlich entlang der Marlene-Dietrich-Allee sowie weiterer kleiner Baupotentiale im Bereich des RBB und des Studiogeländes sollte weiter unterstützt werden. Die Fläche in unmittelbarer Nähe der Filmuniversität eignet sich u.a. für die Einordnung eines weiteren Technologie- und Gründerzentrums.

Für die Nachfrage von produktionsorientierten oder filmtechnischen Dienstleistungen, die nicht zwingend auf einen Standort im Kern der Medienstadt angewiesen sind, kommen auch Flächen **südlich der Großbeerenstraße** in Frage. Mit den durch die Studio Babelsberg AG erworbenen Flächen und für Außenkulissen genutzten Hallen, die noch nicht vollständig belegt sind, sowie einzelnen Nutzungen im benachbarten GiP-Areal gibt es dort bereits Ansatzpunkte für eine auf die Medienstadt bezogene Entwicklung. Entwicklungspotentiale sind noch beiderseits der verlängerten Ahornstraße sowie zwischen Großbeerenstraße und Gartenstraße (z. B. Konsumhof) vorhanden. Auch das Pentagon des denkmalgeschützten sogenannten Lokschuppens bietet attraktive Möglichkeiten für IT-Firmen und Start-ups, auch aus der Medienbranche, sobald ein tragfähiges Konzept für die durch einen privaten Investor geplante Büroentwicklung gefunden ist.

Perspektivisch sollten Möglichkeiten geprüft werden, das Flächenangebot durch Umnutzung von Teilen des Ver- und Entsorgungsstandorts südlich der Gartenstraße zu erweitern. Im Übrigen haben die gewerblichen Bauflächen im Entwicklungsbereich zwischen Großbeerenstraße und Nuthestraße im

letzten Jahrzehnt eine intensive Entwicklung gesehen. Die Ergänzung und Ertüchtigung der Straßenererschließung ist weitgehend abgeschlossen. Für Neuansiedlungen stehen dort kaum noch Flächen zur Verfügung. Über normale Vermarktungsaktivitäten bei ggf. frei werdenden Flächen hinausgehende Handlungserfordernisse bestehen dort nicht.

### 3.3.6 Schwerpunktbereich Industriegebiet Potsdam Süd

Das Industriegebiet Potsdam Süd weist ein breites Spektrum an produzierendem Gewerbe, Bau-, Logistik- und Großhandelsbetrieben sowie gewerblichen und kommunalen Dienstleistungen auf. Der Anteil der gewerbegebietstypischen, insbesondere kraftfahrzeugbezogenen Dienstleistungen ist hoch, ein besonderes Standortprofil ist nicht erkennbar. Das Gebiet ist weitgehend belegt, durch Betriebsaufgaben wurden jedoch einzelne Flächen freigezogen, die für eine Nachnutzung in Frage kommen. Auf vielen Flächen bestehen Verdichtungsmöglichkeiten. Die gewerbliche Nutzbarkeit der Grundstücke nach § 34 BauGB steht außer Frage; ergänzend regelt der Bebauungsplan Nr. 126 die Zulässigkeit von Einzelhandel. Über die Ortsumgehung Drewitz besteht eine attraktive Anbindung zur Autobahn. Frühere Gleisanschlüsse könnten bei Bedarf wahrscheinlich teilweise reaktiviert werden.

Das Industriegebiet ist derzeit der einzige größere Bereich im südlichen Stadtgebiet, in dem – einige Randgrundstücke ausgenommen – auch Betriebe mit höherem Störgrad und Schwerverkehrsaufkommen angesiedelt werden können. Damit verbunden ist allerdings ein Umfeld, das mit den Erwartungen der Nachfrager von „höherwertigen“ Gewerbeflächen schwer vereinbar ist. Im Industriegebiet Süd wurden Potentialflächen im Umfang von insgesamt 7,9 ha erfasst, davon entfallen 4,6 ha auf das aufgegebene Tanklager, der Rest auf einige im Gebiet verteilte kleinere Flächen. Hinzu kommt die Fläche des früheren Heizkraftwerks (Ruine) im Norden des Gebiets (ca. 4,4 ha), deren Erforderlichkeit für zukünftige kommunale Ver- oder Entsorgungsnutzungen zu prüfen ist. Hinzu kommen weiterhin die auf vielen Grundstücken gegebenen Verdichtungsmöglichkeiten. Während einige Flächenpotentiale kurzfristig verfügbar sind, ist in anderen Fällen aufgrund von vorhandenen baulichen Anlagen, Atlasproblemen, Erschließungsmängeln oder komplizierten bzw. ungeklärten Eigentumsverhältnissen ein mittlerer oder hoher Aktivierungsaufwand anzunehmen.

Da die Flächen im Industriegebiet Süd zu den wichtigsten Reserven des Standorttyps „einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“ in Potsdam gehören, ist es ein wichtiges Ziel der Gewerbeflächenpolitik, derzeit verfügbare sowie ggf. frei werdende Flächen für entsprechende Nachfrager zu sichern, Verdichtungsmöglichkeiten zu nutzen, Umnutzungstendenzen entgegenzuwirken und die Bodenpreise auf einem auch für „einfaches“ Gewerbe erreichbaren Niveau zu halten.

Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt zur Aktivierung privater Einzelflächen liegen vor allem bei einer Unterstützung der Eigentümer bei der Vermarktung, ggf. auch bei der Konzeptentwicklung für Standortverdichtungen. Eine Schlüsselstellung nimmt die Fläche des ehemaligen Tanklagers ein. Hier bietet sich die Chance, Flächen aktiv für gewerbliche Nutzungen, z. B. aus den Bereichen der Ver- und Entsorgung, des Recycling, der Stadtlogistik und des Bauwesens zu sichern, die für ein „Funktionieren“ der Stadt unabdingbar sind, sich an anderer Stelle aber nur schwer einordnen lassen. Entsprechend sollte für diese Potentialfläche ein Zielprofil entwickelt werden. Um eine Handhabe zu gewinnen, die Grundstücksentwicklung in diesem Sinne aktiv und im Interesse der Stadt voranzubringen, ist aus Sicht des STEK Gewerbe ein Zwischenerwerb und ein Standortmanagement sinnvoll.

Über einzelflächenbezogene Aktivitäten hinausgehend erscheint es dringend wünschenswert, unter Einbindung der Eigentümer und Nutzer eine langfristige Aufwertung und Transformation des Industriegebiets Süd – auch hinsichtlich Flächeneffizienz – in seiner Gesamtheit in die Wege zu leiten. Dies erfordert bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen auch im öffentlichen Raum. Angesichts der komplexen Problemlage sollte geprüft werden, ob die Festsetzung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs – ähnlich wie in Babelsberg-Süd – für die Flächenaktivierung und eine koordinierte Aufwertung des Gebietes unter Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes bei gleichzeitiger Dämpfung der Preisentwicklung ein geeignetes Instrument bietet. Erster Schritt wäre eine „Vorbereitende Untersu-

chung“ gemäß § 165 Abs. 4 BauGB. Dabei sollten auch angrenzende Gewerbeflächen in der Gemeinde Nuthetal mit einer ähnlichen Problemlage in die Überlegungen einbezogen werden.

In geringer Entfernung zum Industriegebiet, von diesem jedoch durch die Nutheniederung getrennt, sind Flächen südlich der Umgehung Drewitz im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Aus Sicht des STEK Gewerbe sollte der Bereich auch auf seine Eignung für eine Standortprofilierung in Richtung „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ untersucht werden. Voraussetzung ist ein ausgearbeitetes Planungs- und Entwicklungskonzept. Unter diesen Prämissen sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Wegen des zur Klärung erforderlichen Zeitbedarfs wird die Fläche trotz guter Eignung der zweiten Prioritätsstufe zugeordnet.

### 3.3.7 Schwerpunktbereich Michendorfer Chaussee Süd (SAGO)

Die ehemals durch Baustellenbüros der Eisenbahn genutzte Fläche an der Michendorfer Chaussee nahe der Stadtgrenze bildet mit einer Größe von 30 ha neben dem Friedrichspark eines der größten zusammenhängenden Flächenpotentiale im Stadtgebiet. Der Gebäudebestand ist abgängig. Bei einer Nachnutzung sind die Lage einer das Gelände mittig durchschneidenden Ferngasleitung sowie Trockenrasenflächen und ein erhaltenswerter Baumbestand, der sich flächenhaft zu Wald entwickelt hat, zu berücksichtigen. Die Fläche liegt überwiegend im Eigentum des Landes Brandenburg, eine östliche Teilfläche im Eigentum des Bundes. Eine Entwicklung durch die Landeshauptstadt Potsdam ist in Prüfung.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg stellte hier einen „Vorsorgestandort für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben“ dar. Der nachfolgende Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg enthält keine entsprechende Darstellung mehr, sondern überlässt die Festlegung solcher Standorte den Regionalplänen. Ein rechtswirksamer Regionalplan besteht derzeit jedoch nicht. Die Fläche ist durch den Bebauungsplan Nr. 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ als Gewerbegebiet festgesetzt (GRZ 0,4, Gebäudehöhe ca. 15 m, Beschränkung bzw. Ausschluss von Einzelhandel, Beherbergungsbetrieben, Tankstellen und Anlagen für sportliche kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten). Dieses ohne Festsetzung einer inneren Erschließung auf die Ansiedlung eines einzelnen Großbetriebs ausgerichtete Baurecht wurde jedoch nicht umgesetzt. Das damit verfolgte Planungsziel wurde seitens der Stadt 2014 aufgegeben und sollte auch aus Sicht des STEK Gewerbe nicht weiter verfolgt werden. Die Fläche sollte vielmehr genutzt werden, um attraktive Angebote insbesondere für kleinere und mittelständische Unternehmen zu schaffen, die den Standorttyp „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ nachfragen. Daran anknüpfend wird für den Standort die Entwicklung mit Schwerpunkt in Richtung der Nachfragequalitäten „groß, grün, gut angebunden“ und „kreativ, produktiv, ohne Grenzen“ empfohlen.

Aufgrund der peripheren Lage im Stadtgebiet, der fehlenden siedlungsstrukturellen Einbindung und unzureichenden Erschließung wird es erheblicher Vorarbeiten und Aufwendungen bedürfen, um die Fläche als Gewerbestandort zu positionieren. Dies setzt ein Gesamtkonzept für die Standortentwicklung voraus, das auch die Möglichkeit einer späteren Erweiterung bis zur Stadtgrenze mit in den Blick nimmt. Zu klären sind u.a. das angestrebte Nutzungsprofil, der Umgang mit dem Vegetationsbestand, einschließlich der Möglichkeit des Waldausgleichs, natur-, wasser- und artenschutzrechtliche Auflagen und Verpflichtungen, die Herstellung der inneren und äußeren verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung und nicht zuletzt die Wirtschaftlichkeit und ggf. Förderfähigkeit des Gesamtvorhabens. Wesentliche Vorklärungen dazu enthält ein 2016 im Auftrag der LEG erstelltes Gutachten.

Eine bedarfsgerechte Entwicklung als hochwertiger Gewerbepark erscheint nur dann erfolgversprechend, wenn innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums eine „kritische Masse“ an Betrieben erreicht oder ein größerer Ankernutzer gefunden wird, um die Kosten der Erschließung, Aufbereitung und Flächenvorhaltung zu rechtfertigen und den Standort für weitere Nutzer attraktiv zu machen. Das festgestellte Defizit an für „höherwertiges“ Gewerbe geeigneten Flächen lässt erwarten, dass dafür nachfrageseitig die Voraussetzungen gegeben sind bzw. in absehbarer Zeit gegeben sein werden, so dass die Standortentwicklung mit hoher Priorität eingeleitet werden sollte. Die Nachfragesituation bedarf aller-

dings einer konkret auf diese Fläche zugeschnittenen vertiefenden Überprüfung. Flächenintensive Lager- oder Logistikknutzungen, für die sich wahrscheinlich schneller Nachfragende finden lassen, würden dem Wert des Standorts nicht gerecht, die Gewerbeflächensituation in Potsdam kaum entlasten und höherwertige Ansiedlungen auf Dauer erschweren. Solche Nutzungen werden durch den festgesetzten Bebauungsplan jedoch nicht ausgeschlossen, der auch aus diesem Grund einer Änderung bedarf.

### 3.3.8 Nutzung von Verdichtungspotentialen

Bei begrenztem Flächenangebot ist die Erhöhung der Flächeneffizienz, d.h. die Nachverdichtung von Bestandsgebieten und die Sicherung einer angemessenen Dichte in neuen Gewerbegebieten ein zunehmend wichtiger Weg der Bedarfsdeckung. Die auch aus Gründen des flächensparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Umwelt- und Klimaschutzes gebotene Nutzung solcher Potentiale kann unterschiedliche Formen annehmen:

- Freigabe von Flächenreserven, die für mögliche Betriebserweiterungen vorgehalten werden, für andere Nutzungen,
- Aktivierung von gering genutzten bzw. erheblich „unter Lagewert“ genutzten Grundstücken für eine intensivere gewerbliche Bebauung und Nutzung,
- flächensparsame Betriebsorganisation, wenn möglich in mehreren Etagen; Anordnung von betriebsbezogenen Büroflächen, Sozialräumen u.ä. oberhalb von Produktions-/ Verkaufs- oder Lagerräumen,
- Ermöglichung von Fremdnutzungen (z. B. Flächen für Gründer, Bürodienstleister) auf durch Aufstockung oder Ergänzungsbebauung gewonnenen Geschossflächen,
- Reduzierung der für Pkw-Stellplätze in Anspruch genommenen Flächen, z. B. durch Überprüfung des tatsächlichen Bedarfs, betriebliche Mobilitätskonzepte, Schaffung von Quartiersgaragen oder Bau von Parkpaletten.

Die Aktivierbarkeit solcher Verdichtungspotentiale ist u.a. abhängig von der Entwicklung des Gewerbeflächenbedarfs, der Höhe der Grundstückspreise und der Vereinbarkeit mit betrieblichen Anforderungen (z. B. Sicherheit, separate Erschließung von Fremdnutzungen, Deckentraglasten, Stellplatzbedarf...). Strategien zur Förderung einer dichteren Nutzung von Gewerbegrundstücken müssen sich mit diesen Rahmenbedingungen auseinandersetzen. In neuen Baugebieten sind andere Strategien erfolgversprechender als auf Bestandsflächen.

Chancen für eine Steigerung der Flächeneffizienz bieten sich u.a. durch mit dem technologischen und ökonomischen Wandel verbundene neue Arbeits- und Nutzungsformen. Diese ermöglichen oft innovative gewerbliche Flächenentwicklungen mit flexibel, gemischt oder gemeinschaftlich nutzbaren Flächen in gestapelter Anordnung. Da Kleinbetriebe als alleinige Nutzer ein Grundstück häufig nicht effektiv ausnutzen können, kann die Bereitstellung von Mietflächen in gewerbeähnlichen, auch mehrgeschossigen Baustrukturen einen Beitrag zur Flächeneinsparung leisten.

Eine flächendeckende Erhebung von Verdichtungspotentialen im Bestand wurde im Rahmen des STEK Gewerbe nicht durchgeführt. Lediglich beispielhaft und ohne nähere Prüfung der Umsetzbarkeit im Einzelfall ist die Möglichkeit einer Überbauung der Parkplätze von großen Büro- und Einzelhandelsstandorten zu nennen, z. B. an der Behlertstraße, der Berliner Straße, der Pappelallee, der Edisonallee und der Glasmeisterstraße. Die über das Stadtgebiet verteilten Standorte der Einzelhandelsketten mit ihren eingeschossigen Typenbauten bieten die Chance einer Weiterentwicklung zu mehrgeschossigen Handels-, Büro- und Dienstleistungsstandorten in urbaner Mischung; auch temporäres Wohnen (z. B. Boardinghaus, Studentenwohnen) könnte integriert werden. Bei Neuentwicklungen sollten solche Möglichkeiten von vornherein mit bedacht werden.

Auch eine verdichtete Nutzung von vorhandenen Gewerbebeständen (zum Beispiel am Horstweg sowie an verschiedenen Stellen im Industriegebiet-Süd) kann einen Beitrag zur Schonung der begrenzten Flächenressourcen leisten. Da belastbare Analysen zu den tatsächlich bestehenden Möglichkeiten

einer Aktivierung von Flächenreserven im Bestand fehlen, wird empfohlen, mögliche Einzelmaßnahmen durch Machbarkeitsstudien zu untersetzen und gegebenenfalls in Form von Modellvorhaben zu erproben. Die Maßnahmen sollten durch einen erfahrenen Träger durchgeführt oder aktiv begleitet werden

In neu entwickelten Gewerbegebieten ist auf eine flächensparsame Grundstücksnutzung hinzuwirken. Möglichkeiten bieten sich insbesondere dort, wo die Stadt als Eigentümer über Vergabekonzepte und ggf. Bauverpflichtungen entsprechenden Einfluss nehmen kann. Dies sollte nicht auf den Entwicklungsbereich Kramnitz beschränkt bleiben, wo solche Ansätze bereits verfolgt werden, sondern auch auf anstehende Neuentwicklungen von Gewerbegebieten wie an der Michendorfer Chaussee und auf die Nachnutzung von aufgegebenen Standorten wie das ehemalige Tanklager im Industriegebiet angewandt werden. Ggf. wird dazu ein Zwischenerwerb der Flächen erforderlich. Voraussetzung ist, dass das Planungsrecht gemischte Nutzungskonzepte mit angemessener Dichte zulässt.



Abb. 24a: Übersichtskarte Nord

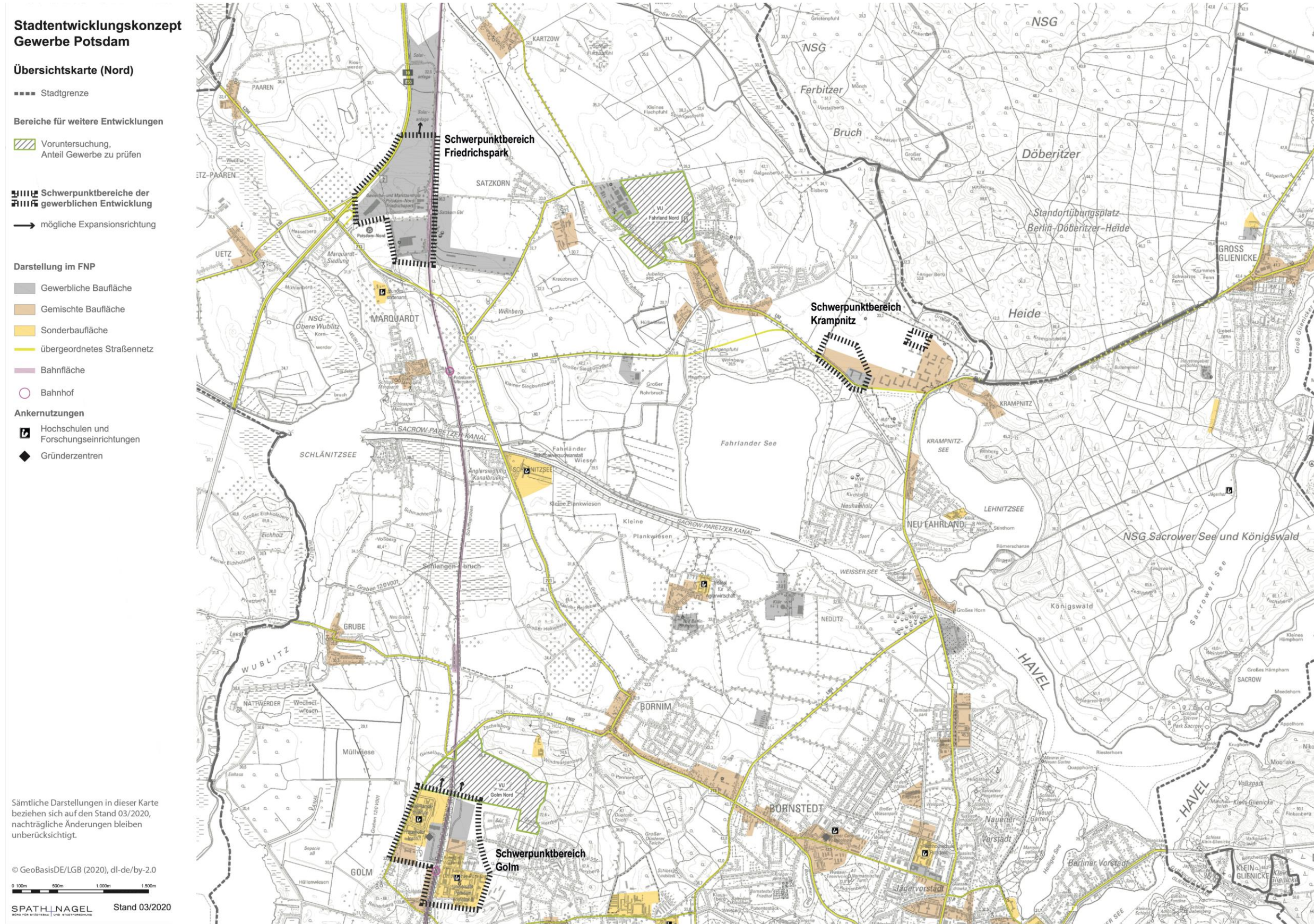
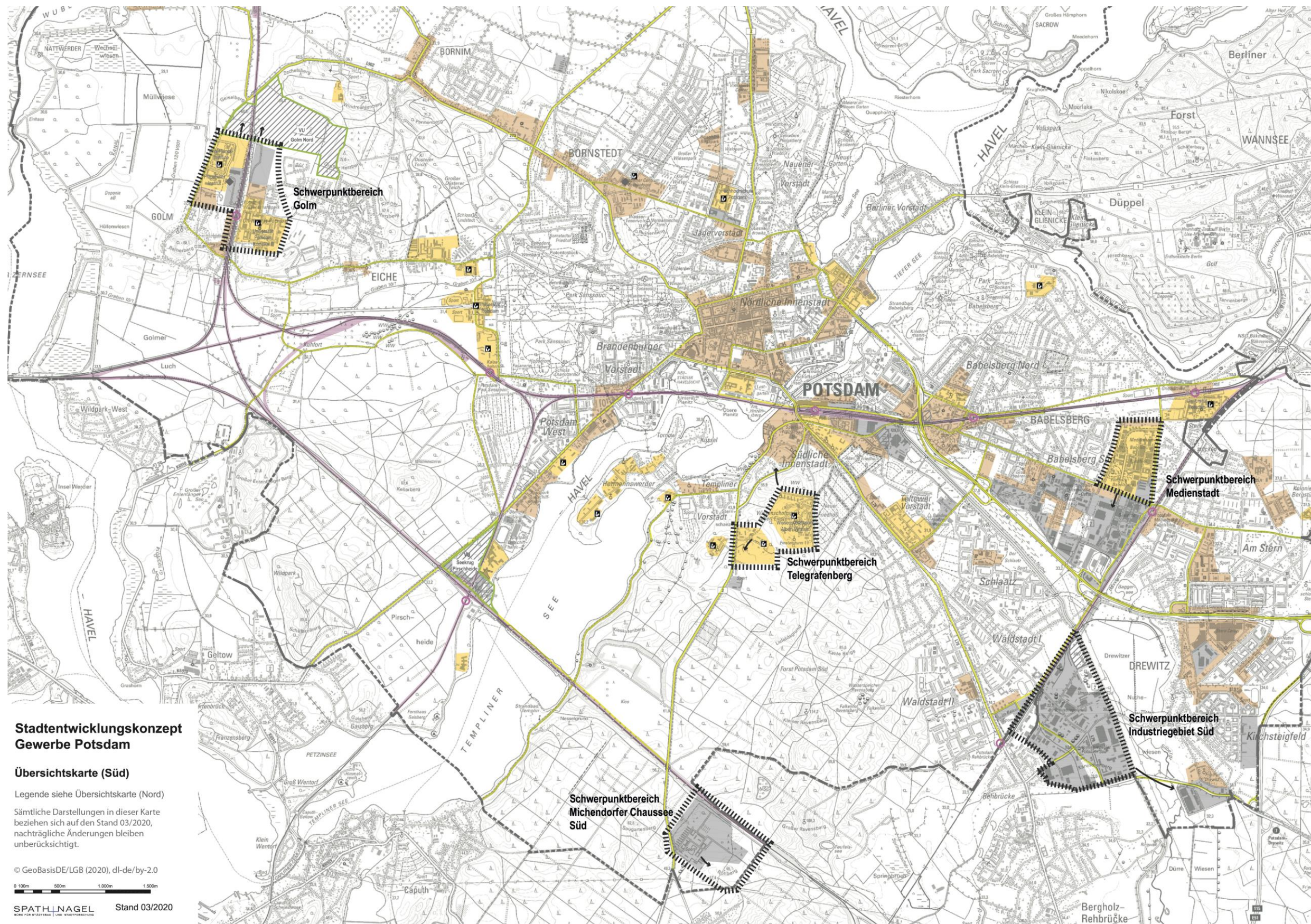


Abb. 24b: Übersichtskarte Süd



## VIII. Exkurs: Büromarktanalyse

### 1. Zielstellung und Methodik

#### 1.1 Zielstellung

Ziel der Büromarktanalyse ist es, einen aktuellen Überblick über den Potsdamer Büroflächenmarkt im Rahmen einer makroräumlichen Betrachtung zu erstellen. Dazu werden verschiedene Parameter zur Beschreibung des Büroflächenangebotes und der Büroflächennachfrage analysiert und in Bezug auf die Entwicklung der letzten zehn Jahre und im Vergleich zu anderen ostdeutschen Bürostandorten (Leipzig, Dresden und Magdeburg) betrachtet. Des Weiteren wird anhand der gewonnenen Erkenntnisse und einer Prognosemodellierung eine Abschätzung des künftigen Büroflächenbedarfs erstellt.

#### 1.2 Methodik

Für die Beantwortung der Fragestellung bedarf es eines Methodenmixes, der Recherchen, Analysen, Bewertungen und Prognosen umfasst. Hierzu zählen:

- Literatur- und Internetrecherchen
- Sekundärstatistische Analysen der amtlichen Statistik
- Analyse von Primärerhebungen und Fortschreibungen
- Auswertung vorliegender Berichte
- Auswertung von Branchendiensten
- Parameteridentifikation und Prognosemodellierung

##### 1.2.1 Methodik zur Ermittlung der Entwicklung des Büroflächenangebots

Der Umfang des Büroflächenbestandes in Potsdam wird auf der Grundlage der Bestandserhebung von AENGEVELT-RESEARCH aus dem Jahr 2006 sowie sekundärstatistischer Analysen auf den aktuellen Stand fortgeschrieben. Eine Bewertung der Bestandsentwicklung erfolgt durch einen Vergleich mit anderen deutschen Bürostandorten.

Das Büroflächenangebot in Potsdam wird anhand der Parameter Bautätigkeit (Fertigstellungen und zukünftige „Pipeline“), Büroleerstand und Büromietpreise analysiert. Neben der zeitlichen Betrachtung werden zur qualitativen Wertung z. B. die Angebots-Nachfrage-Relation und das Mietpreisniveau (City, Cityrand, Peripherie) mit den oben genannten Bürostandorten in Deutschland verglichen.

Die Ergebnisse der Analyse werden – wie auch bei den anderen Arbeitsschritten – in grafischer und tabellarischer Form dargestellt.

##### 1.2.2 Methodik zur Ermittlung der Entwicklung der Büroflächennachfrage

Die Büroflächennachfrage in Potsdam wird anhand der Parameter Büroflächenumsatz (mit räumlicher Differenzierung) und Umsatzdynamik sowie deren Veränderung in einer langjährigen Betrachtung analysiert. Eine entscheidende Komponente der Büroflächennachfrage bildet dabei die Analyse der Bürobeschäftigtenentwicklung.

Trends und Besonderheiten des Potsdamer Büromarktes können durch vergleichende Analysen mit anderen Bürostädten in den neuen Bundesländern gezeigt werden.

### 1.2.3 Methodik zur Abschätzung des zukünftigen Büroflächenbedarfs bis 2030

Eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung des Potsdamer Büromarktes wird auf der Grundlage von Annahmen zu den demographischen Veränderungen und wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen und -szenarien (Wachstum, Status-Quo, Stagnation) vorgenommen. Hier ist vor allem die Veränderung der Beschäftigtenzahlen in büromarktrelevanten Wirtschaftsbereichen von besonderer Bedeutung.

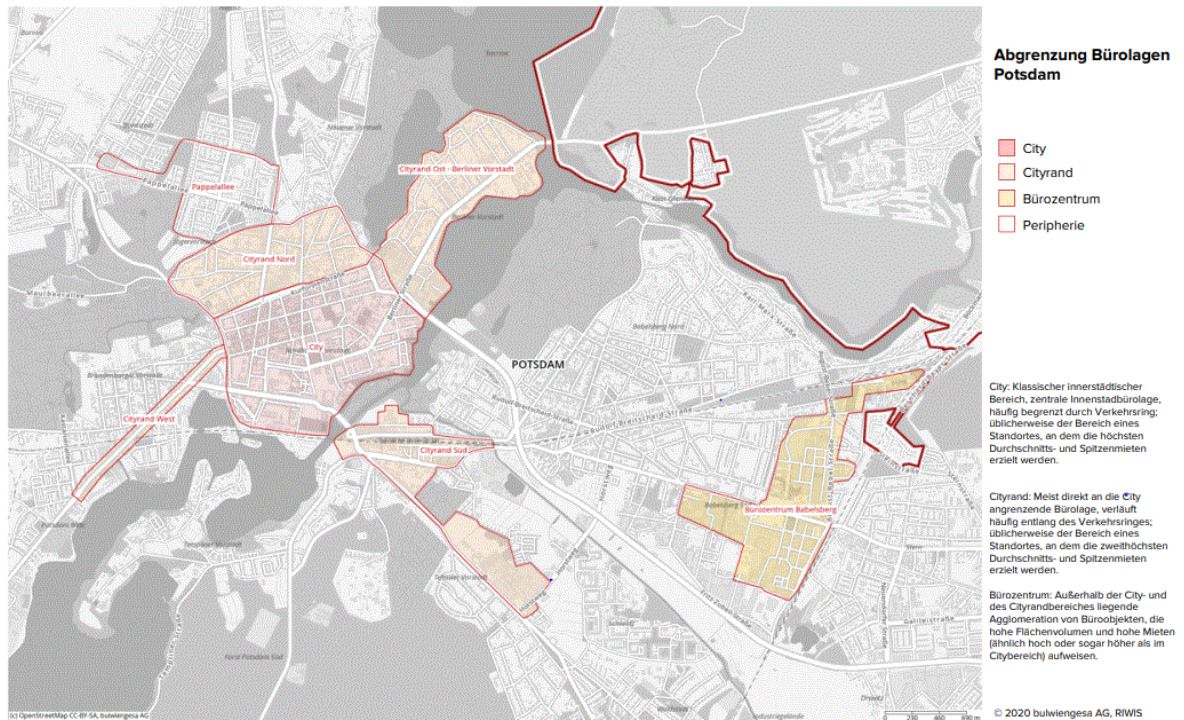
Bei der Bewertung des mittel- und langfristigen Büroflächenbedarfs (bis 2030) sind sowohl Bestanderweiterungen durch einen Zusatzbedarf bei wachsender Bürobeschäftigung zu berücksichtigen als auch ein Ersatzbedarf aufgrund der wirtschaftlichen und technischen Alterung von Beständen bzw. der Aussonderung von Bestandsobjekten aufgrund fehlender Marktakzeptanz.

## 2. Büroflächenangebot in Potsdam

Die Erfassung von Umfang und Struktur des Büroflächenangebotes ist neben der Erfassung der Büroflächennachfrage eine wichtige Säule zur Einschätzung der Marktsituation auf dem Büromarkt. Das Büroflächenangebot setzt sich zusammen aus:

1. Dem Gesamtumfang der derzeit genutzten Büroflächen. Dazu gehören alle eigengenutzten sowie angemieteten Büroflächen (inkl. interner Flächenreserven von Eigennutzern oder Mietern). Die Qualität des genutzten Bestandes unterscheidet sich erheblich hinsichtlich Baualter, Lage und Ausstattungsmerkmalen.
2. Kurzfristig verfügbare Angebotsreserven an Büroflächen, die in drei Monaten bezugsfähig sind. Diese Flächen werden im engeren Sinne nach der Definition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) als Leerstand bezeichnet.
3. Mittelfristig verfügbare Büroflächen in Bestandsobjekten, die um- oder ausgebaut werden bzw. werden sollen und in der Regel in zwölf Monaten wieder bezugsfähig sein können.
4. Langfristig verfügbare Angebotsreserven an ungenutzten Büroflächen in Bestandsobjekten, die allerdings als „Gebäudebrachen“ noch auf entscheidende Impulse zur Revitalisierung oder für ein Redevelopment warten. Diese Flächen sind aufgrund von Ausstattungs- oder Lagedefiziten derzeit nicht vermarktbar, gehören aber (noch) zum Büroflächenbestand. Art und Umfang einer längerfristigen Wiedernutzung sind meist offen, auch Abriss oder komplette Nutzungsänderungen gehören zu den möglichen Optionen.

Abb. 25: Bürolagen in Potsdam



Quelle: bulwiengesa AG, RIWIS

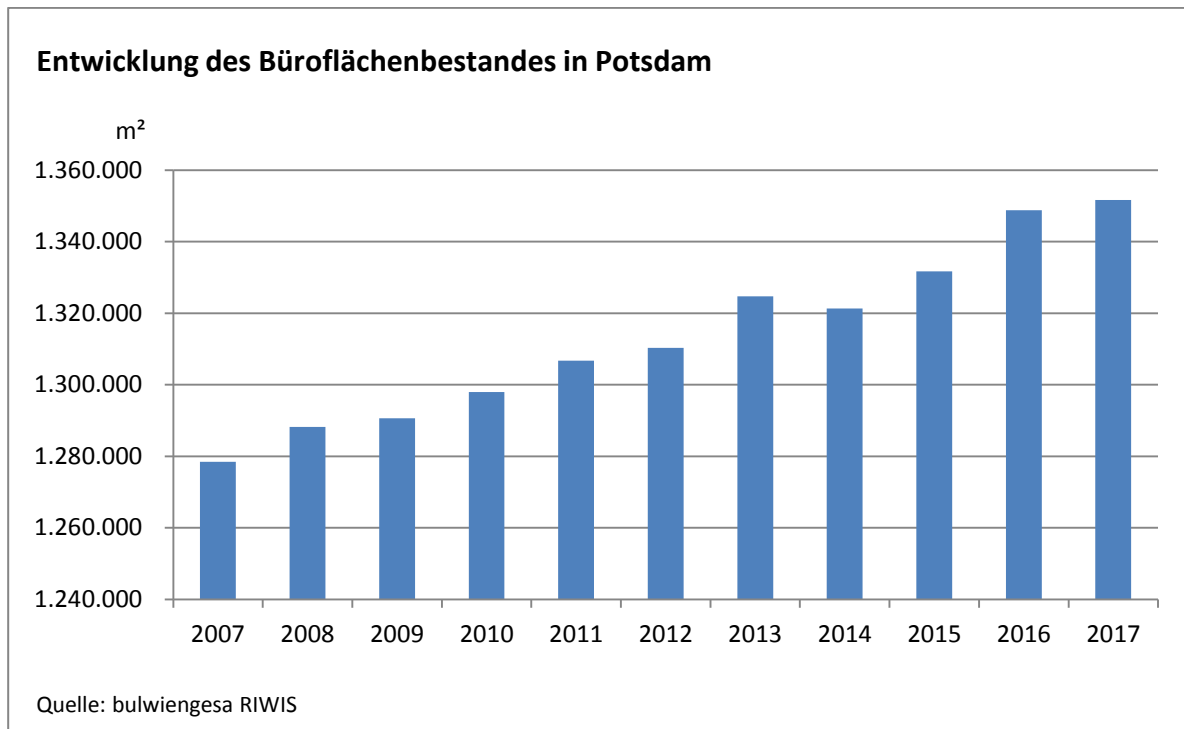
## 2.1 Büroflächenbestand

### 2.1.1 Bestandsentwicklung

Der Potsdamer Büroflächenmarkt verfügt nach kontinuierlichem Wachstum in den beiden letzten Jahrzehnten über rd. 1.352.000 m<sup>2</sup> zum Jahresende 2017 (MF-G, Quelle: bulwiengesa RIWIS). Darin enthalten sind neben uneingeschränkt marktfähigen Flächen auch teilweise bzw. unsanierte Büroflächen sowie Leerstände.

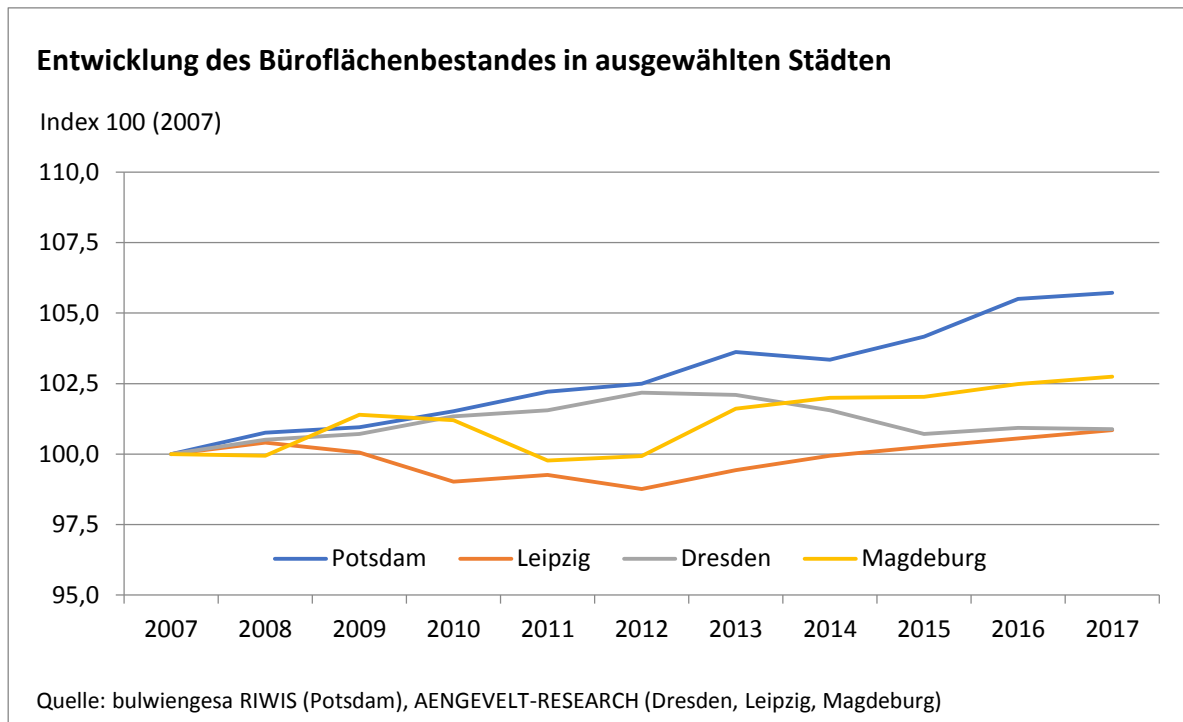
Im Zeitraum 2007 bis 2017 hat sich der Bürobestand somit um 74.000 m<sup>2</sup> bzw. 5,8 % erhöht. Im Vergleich zur Dekade 1997 bis 2007, die aufgrund eines Nachholprozesses und teilweise spekulativer Bautätigkeit durch ein relativ hohes Bestandswachstum von rd. 32 % gekennzeichnet war (968.000 m<sup>2</sup> in 1997; 1.278.000 m<sup>2</sup> in 2007), ist der Potsdamer Büromarkt in der nachfolgenden Dekade weniger markant gewachsen.

Abb. 26: Entwicklung des Büroflächenbestandes in Potsdam



Im Vergleich zu Potsdam hat bei Betrachtung der anderen drei Büromärkte nur Magdeburg einen geringeren Büroflächenbestand, der 2017 bei rd. 1.045.000 m<sup>2</sup> (MF-G) lag. Leipzig (rd. 3.395.000 m<sup>2</sup>) und Dresden (ca. 2.414.000 m<sup>2</sup>) zeichnen sich durch einen markant größeren absoluten Büroflächenbestand aus. Bei einer Indexierung der Entwicklung des Bürobestandes in den vier analysierten Städten (siehe Abb. 26) ist festzustellen, dass in Potsdam die Wachstumsrate zwischen 2007 und 2017 mit einem Index von 105,7 am höchsten war. Danach folgen Magdeburg (Index 102,8) sowie Leipzig und Dresden mit jeweils einem Index von 100,9. Auffallend ist z. B., dass in Leipzig der Bürobestand in den Jahren 2010 bis 2014 sogar unter das Anfangsniveau von 2007 gefallen ist, um erst ab 2015 wieder ein Index-Niveau von über 100 zu erreichen. Dies ist u. a. damit zu begründen, dass vor dem Hintergrund eines schon sehr hohen Leerstandes in Leipzig vor der Wirtschaftskrise (2007: 22,0 %) und im Zuge der geringeren Büroflächennachfrage während und unmittelbar nach der Krise die Vermietbarkeit von suboptimalen Flächen mit großen Schwierigkeiten verbunden war, so dass es zu vermehrtem Abbruch und/oder Umnutzung solcher Alt-Flächen kam. Da der Flächenneuzugang in dieser Phase unterdurchschnittlich war, kam es von 2010 bis 2014 zu einer Reduzierung des Büroflächenbestandes im Vergleich zum Basisjahr 2007.

Abb. 27: Entwicklung des Büroflächenbestandes in ausgewählten Städten

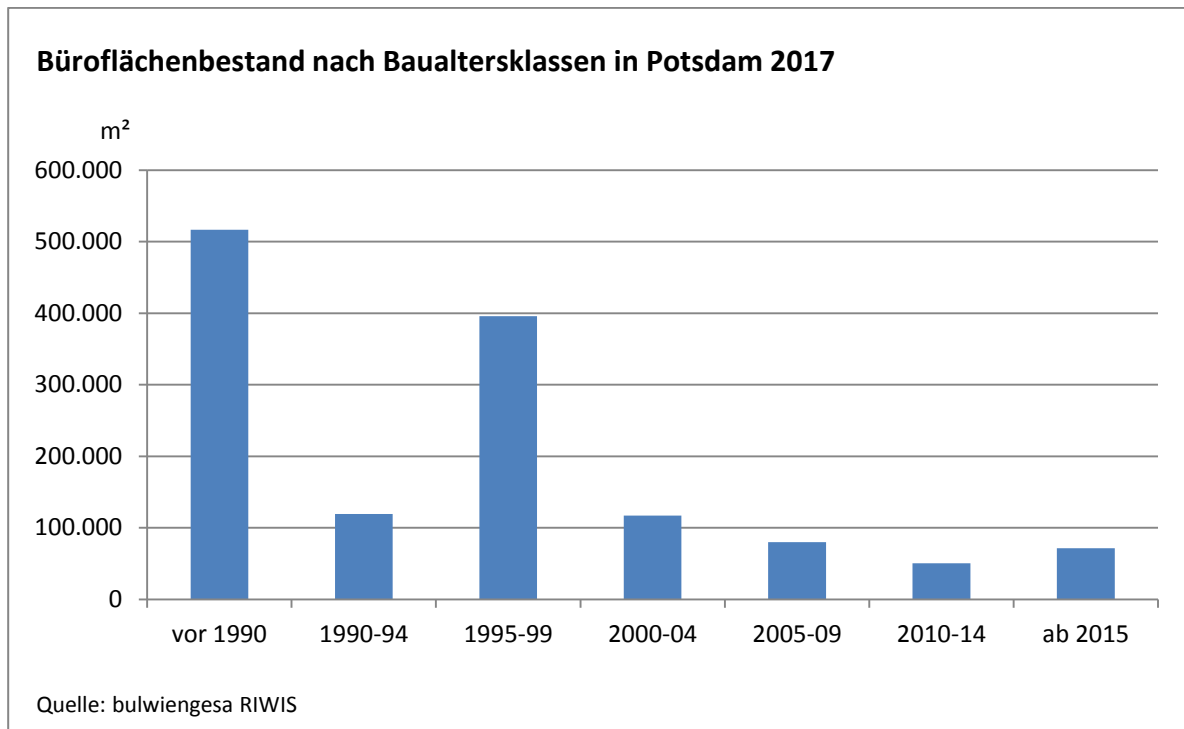


### 2.1.2 Bestandsdifferenzierung nach Baualter

Bei Betrachtung des Potsdamer Büroflächenbestandes nach Baualtersklassen lässt sich feststellen, dass von dem Gesamtbestand in Höhe von rd. 1,35 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2017 etwa 516.900 m<sup>2</sup> vor 1990 gebaut wurden. Dies entspricht einem Anteil von 38,2 %. Die Baualtersklasse von 1995 bis 1999 hat mit 29,3 % (396.100 m<sup>2</sup>) den zweitgrößten Flächenanteil. Die Entwicklung der Baualtersgruppen von 2000 bis 2014 ist durch einen abnehmenden Flächenanteil gekennzeichnet, der ab 2015 im Zuge der sich fortsetzenden positiven Wirtschaftsentwicklung und der daraus resultierenden anziehenden Büroflächennachfrage und demzufolge verstärkten Bautätigkeit wieder zunimmt. Die in den letzten Jahren sehr niedrigen Kapitalmarktzinsen haben sicherlich auch dazu beigetragen, dass eine verstärkte Zuwendung auf die Immobilienmärkte und hier besonders im Büroflächensegment eingetreten ist, so dass eine Investition angesichts der wahrnehmbaren Risiko- und Potentialfaktoren als rentabel angesehen wird. Auch wenn der Renditespread zwischen risikolosen staatlichen Anleihen und Immobilieninvestments inzwischen zunehmend geringer wird, lohnt sich ein Immobilienengagement im Bürobereich immer noch.

61,8 % des Potsdamer Büroflächenbestandes ist erst nach 1990 errichtet, d. h. neu gebaut worden. Neben einem hohen Anteil von umfassend sanierten Altbaufächern rekrutiert sich der Bürobestand somit zur Mehrheit aus neuwertigen und teilweise inzwischen wieder modernisierten und marktfähigen Büroflächen jüngerer Bauepochen. Der Büroflächenbestand der brandenburgischen Landeshauptstadt hat sich demnach in den letzten 25 Jahren grundlegend erneuert. Aufgrund der mittelfristig absehbaren Fertigstellungen wird sich die Bestandsstruktur weiterhin, aber in deutlich geringerer Dynamik als in den 1990er Jahren, zugunsten jüngerer Baujahre entwickeln.

Abb. 28: Büroflächenbestand nach Baualtersklassen in Potsdam 2017



Im Vergleich der Büroflächen-Baualtersstruktur verfügen die Büromärkte in Dresden und Potsdam mit 31,9 % bzw. 38,2 % über den geringsten Anteil an Büroflächen, die vor 1990 gebaut wurden. Demgegenüber liegen die entsprechenden Anteile in Leipzig (48,7 %) und Magdeburg (56,6 %) markant höher. Aufgrund der vergleichsweise sehr aktiven Bautätigkeit in den Jahren ab 2000 in Potsdam liegt hier der Anteil an „modernen“ Büroflächen (Baujahre ab 2000) mit 23,6 % sehr hoch. Die analogen Quoten in Leipzig (8,3 %), Dresden (10,1 %) und Magdeburg (12,6 %) liegen markant niedriger.

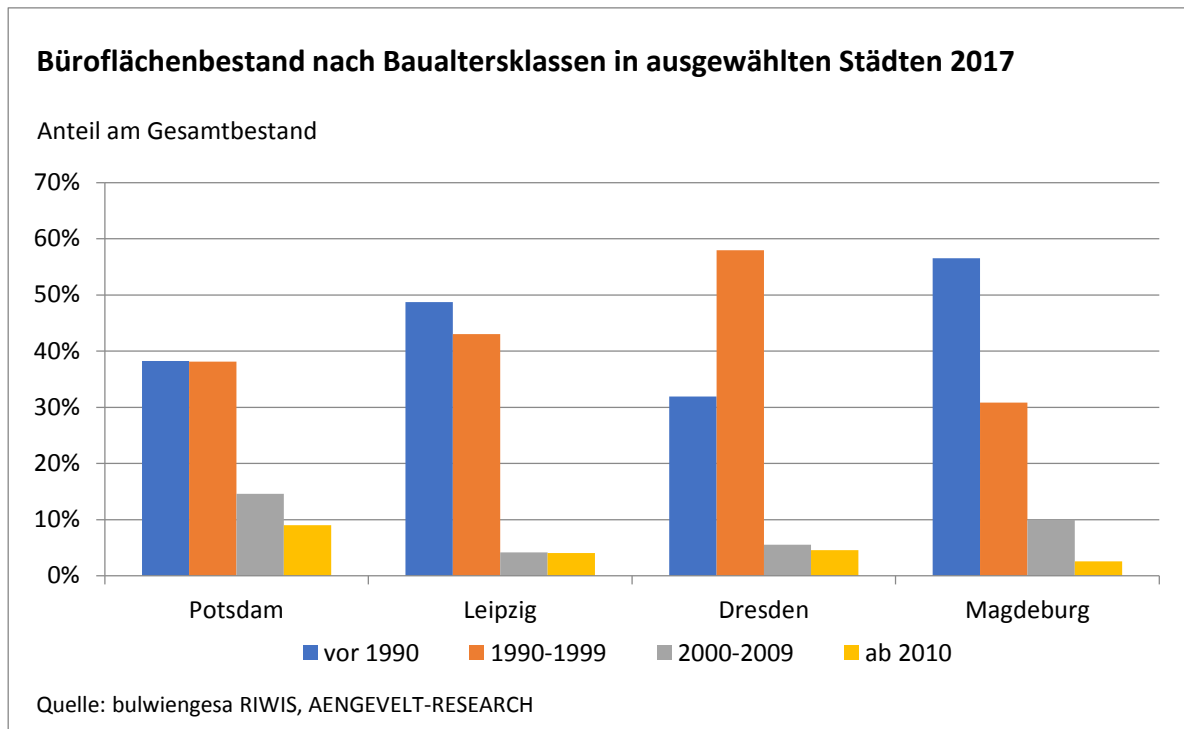
Tab. 27: Büroflächenbestand nach Baualtersklassen 2017

Baujahr	Potsdam		Leipzig		Dresden		Magdeburg	
	m²		m²		m²		m²	
vor 1990	516.900	38,2%	1.654.800	48,7%	770.500	31,9%	591.000	56,6%
1990-1999	515.700	38,2%	1.460.500	43,0%	1.399.600	58,0%	322.200	30,8%
2000-2009	197.400	14,6%	141.200	4,2%	133.300	5,5%	104.500	10,0%
ab 2010	122.000	9,0%	138.500	4,1%	110.600	4,6%	27.300	2,6%
<b>Gesamt</b>	<b>1.352.000</b>		<b>3.395.000</b>		<b>2.414.000</b>		<b>1.045.000</b>	

Quelle: AENGEVELT-RESEARCH, bulwiengesa RIWIS



Abb. 29: Büroflächenbestand nach Baualtersklassen in ausgewählten Städten 2017

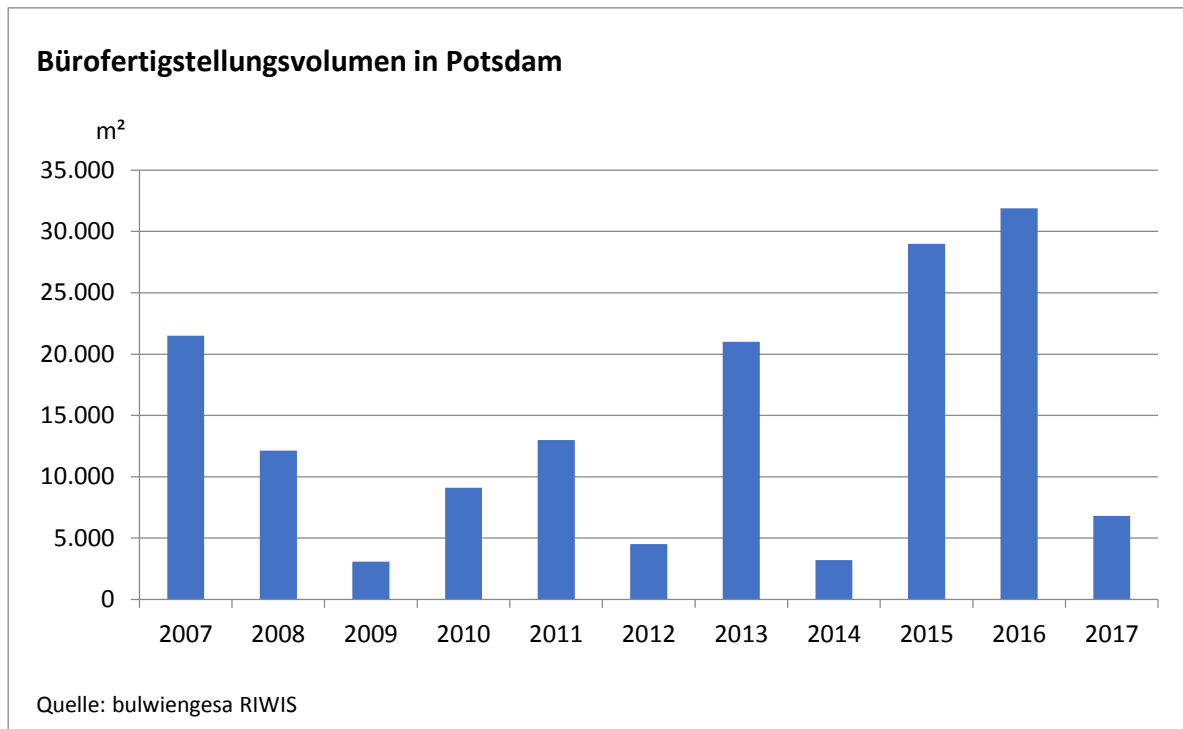


## 2.2 Entwicklung der Bautätigkeit

### 2.2.1 Baufertigstellungen

Die Intensität der Bautätigkeit am Büromarkt Potsdam verlief in den zurückliegenden Jahren vom Trend her ähnlich wie in vergleichbaren anderen ostdeutschen Städten. So begann die Hochphase der Fertigstellungen in Potsdam kurz nach der Wiedervereinigung, d. h. ab 1993. Ab diesem Zeitpunkt wurden neue Büroflächen in großem Umfang marktwirksam. Der Fertigstellungshöhepunkt erfolgte mit rd. 115.000 m<sup>2</sup> Mietfläche im Jahr 1996. Danach ging die Bautätigkeit zwar wieder zurück, verblieb bis zum Jahr 2000 allerdings auf einem gegenüber der jüngeren Marktphase vergleichsweise weiterhin recht hohem Niveau von 50.000 m<sup>2</sup> bis 80.000 m<sup>2</sup> Büromietfläche per anno. Von 2001 bis 2014 sanken dann die jährlichen Fertigstellungszahlen auf ein durchschnittliches Niveau von rd. 13.000 m<sup>2</sup> pro Jahr mit Ausnahme von 2006 mit ca. 36.000 m<sup>2</sup>. Minimale Neuzugänge wurden in den Jahren 2009 und 2014 mit jeweils nur rd. 3.000 m<sup>2</sup> registriert. Erst 2015 und 2016 konnten mit 29.000 m<sup>2</sup> bzw. 32.000 m<sup>2</sup> wieder höhere Fertigstellungszahlen erreicht werden.

Abb. 30: Bürofertigstellungsvolumen in Potsdam



Die Struktur des Fertigstellungsvolumens zeigt, dass neben reinem Neubau ein nicht unerheblicher Anteil des Büroflächenzugangs auf Umnutzungsmaßnahmen zurückzuführen ist (siehe Tab. 26). Umnutzungen fanden vor allem in ehemals wohnwirtschaftlich genutzten Objekten (u.a. Villen), anderweitig gewerblich genutzten Gebäuden sowie infolge der Konversion militärischer Flächen statt. Vom gesamten Fertigstellungsvolumen (Neubau- und Umnutzungsobjekte) der Jahre 1992 bis 2006 entfallen rd. ein Drittel aller Flächenzugänge auf Umnutzungsobjekte. Dabei zeigt sich, dass der Anteil der Umnutzungsmaßnahmen am Baugeschehen in der ersten Hälfte der 1990er Jahre am höchsten war, 1992 bis 1994 markt- bzw. angebotsbedingt sogar deutlich über den Neubaufertigstellungsquoten lag. In dieser Marktphase standen bei sprunghaft gestiegener Büroflächennachfrage (insbesondere im kleinteiligen Marktsegment) Neubauobjekte in nur unzureichendem Umfang zur Verfügung. Der Flächenumsatz bzw. die Nachfrage konzentrierte sich daher zunächst auf Umnutzungsobjekte, die mit vergleichsweise geringem Bauaufwand in markttaugliche Büroeinheiten umgewandelt wurden. Erst in den Folgejahren traten die Neubauinvestitionen wesentlich stärker in den Vordergrund, was nicht zuletzt durch steuerliche Anreize forciert wurde. In den letzten zehn Jahren (2007 bis 2017) lag der Anteil der Neubauten an den Gesamtfertigstellungen von 155.000 m<sup>2</sup> bei rd. 85 %.

Entsprechend des dynamischen Zugangs durch neue bzw. sanierte Büroflächen hat sich der Gesamtbestand in den letzten 25 Jahren teilweise rasant erhöht. Ungeachtet von Abrissmaßnahmen (deren Quote am Gesamtbestand mit maximal 1 % p.a. relativ gering ausfiel) hat sich der Büromietflächenbestand in Potsdam durch den Zugang moderner Flächen von ca. 709.000 m<sup>2</sup> (1992) auf rd. 1,35 Mio. m<sup>2</sup> (2017) fast verdoppelt. Die Millionenmarke wurde bereits im Jahr 1998 überschritten. Dabei ist zu beachten, dass hierin auch Bestandserweiterungen infolge der räumlichen Vergrößerung des Stadtgebietes (Eingemeindungen) quantitativ wirksam wurden.

Im Jahrzehnt 2007 bis 2017 wurde in Potsdam mit 155.000 m<sup>2</sup> im Vergleich zu den anderen analysierten ostdeutschen Städten der höchste Flächenneuzugang im Bürosegment registriert: Dresden (131.000 m<sup>2</sup>), Leipzig (109.000 m<sup>2</sup>) und Magdeburg (54.000 m<sup>2</sup>).

In der folgenden Tabelle werden einige der größeren Bürofertigstellungen in Potsdam aus dem letzten Jahrzehnt (2007-2017) exemplarisch genannt:

Tab. 28: Bürofertigstellungen in Potsdam 2007 bis 2017

Bürolage	Objekt	Straße	Bürofläche in m <sup>2</sup> (MF-G)	Bautyp	Fertigstellung
Dezentral	Bundesagentur für Arbeit	Horstweg 102-108	13.000	Neubau	2007
Cityrand Nord	Justizzentrum	Jägerallee 10-12	5.000	Umbau	2007
City	Palais am Stadtkanal (ehemals Hauptpostamt)	Am Kanal 16-18	10.000	Umbau	2008
Cityrand Süd	Finanzministerium	Heinrich-Mann-Allee 107	5.300	Neubau	2010
Pappelallee	Pro Potsdam	Pappelallee 4	5.800	Neubau	2011
City	Landtag Brandenburg (ehemals Stadtschloss)	Am Alten Markt	15.100	Neubau	2013
Dezentral	Campus am Jungfernsee, SAP-Innovation-Center, Gebäude 1	Konrad-Zuse-Ring 8	5.000	Neubau	2013
City	Arbeitsministerium / Ministerium für Umwelt und Gesundheit	Henning-von-Tresckow-Str. 2	10.000	Neubau	2015
Pappelallee	Bürogebäude der Kassenzentralen der Kassenärztlichen Vereinigung Brandenburg (KVBB)	Pappelallee 5	12.000	Neubau	2015
Cityrand Süd	ILB Investitionsbank des Landes Brandenburg	Babelsberger Str. 21	23.500	Neubau	2016
Dezentral	Campus am Jungfernsee, SAP-Innovation-Center, Gebäude 2	Konrad-Zuse-Ring 11	5.000	Neubau	2016
Dezentral	Erweiterungsbau Mittelbrandenburgische Sparkasse	Saarmunder Str. 61	5.500	Neubau	2017

Quelle: bulwiengesa RIWIS, AENGEVELT-RESEARCH

### 2.2.2 Innovationsdynamik

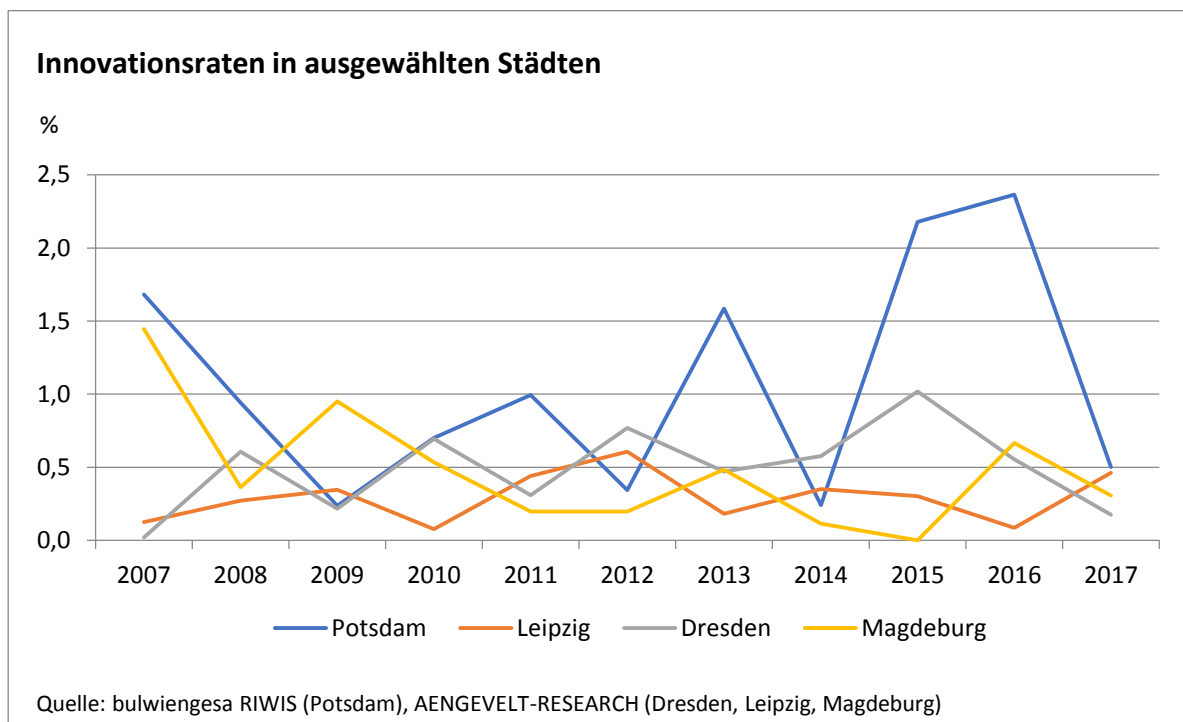
Neben der reinen Fertigstellungszahl der Büroflächen lässt sich anhand der Innovationsrate die Intensität der Neubautätigkeit bzw. Bestandserweiterung beurteilen. Die Innovationsrate wird berechnet, in dem das jährliche Fertigstellungsvolumen in Relation zum gesamten Büroflächenbestand gesetzt wird. Die Quote drückt somit aus, wie viel Prozent vom Gesamtbestand pro Jahr erneuert wird.

In Potsdam wurden in den vergangenen 25 Jahren – bedingt durch schwankende Fertigstellungszahlen – sehr unterschiedliche Innovationsraten gemessen. In den Jahren 1992 bis 1996 stiegen diese zunächst spürbar an. Aufgrund des hohen Fertigstellungsvolumens 1996 erreichte die Innovationsrate in diesem Jahr mit 13,1 % sogar einen überdurchschnittlich hohen Wert. Vergleichbar hohe Innovati-

onsquoten wurden zum damaligen Zeitpunkt (nachholbedingt) allerdings in den meisten ostdeutschen Städten registriert. Noch deutlich höhere Innovationsraten verzeichnete Dresden, wo in den Jahren 1994 und 1995 Spitzenwerte von 22,7 % bzw. 18,5 % beobachtet wurden. Aber auch in Leipzig (1996: 11,2 %) und Magdeburg (1995: 15,8 %) wurden Mitte der 1990er Jahre hohe Werte registriert. Marktüblich (d. h. in „normalen“ Marktphasen) liegen die Innovationsraten standortabhängig im Mittel bei ca. 2 % bis 3 %.

Für die Dekade 2007 bis 2017, die durch eine unterdurchschnittliche Bautätigkeit gekennzeichnet ist, lag die Innovationsrate in Potsdam im Durchschnitt bei 1,1 % jährlich, wobei die Spanne von 0,2 % bis 2,4 % reichte. Die anderen analysierten ostdeutschen Städte zeichneten sich durch noch geringere mittlere Quoten für die betreffende Dekade aus: Dresden 0,5 %, Magdeburg 0,5 % und Leipzig 0,3 %.

Abb. 31: Innovationsraten in ausgewählten Städten



### 2.2.3 Projekt-Pipeline bis 2022

Nachdem im vergangenen Jahrzehnt (2007-2017) in Potsdam durchschnittlich rd. 15.500 m<sup>2</sup> Bürofläche jährlich als Neuzugang registriert wurden, ist allein in den Jahren 2019 bis 2022 mit einem Fertigstellungsniveau von insgesamt rd. 151.000 m<sup>2</sup>, also 37.800 m<sup>2</sup> p. a. zu rechnen. Dies entspricht somit einer mehr als Verdopplung der jährlichen Bautätigkeit im Vergleich zur letzten Dekade. Bei einer durchschnittlichen Bürofläche pro Beschäftigten von aktuell 30,3 m<sup>2</sup> (im Vergleich: 32,5 m<sup>2</sup> in 2007 und 29,5 m<sup>2</sup> als Prognose bis 2030) wäre beispielsweise ein Zuwachs von rd. 1.250 Bürobeschäftigten p. a. notwendig, um diese neuen Flächen auszulasten.

Die in den letzten Jahren in den meisten deutschen Städten sehr markante Verringerung der Büroleerstände in Zusammenhang mit einer positiven Wirtschafts- und Bürobeschäftigtenentwicklung führen dazu, dass die Bürofertigstellungspipeline für die nächsten Jahre überall gut gefüllt ist. So beträgt die Neuzugangspipeline bis 2022 (Projekte im Bau oder in Planung mit Fertigstellung bis 2022) in Leipzig rd. 165.000 m<sup>2</sup>, in Dresden 96.000 m<sup>2</sup> und in Magdeburg 56.000 m<sup>2</sup>.

In der folgenden Tabelle werden geplante Büroprojekte ab einer Flächengröße von 5.000 m<sup>2</sup> mit Fertigstellungsdatum 2020 bis 2022 in Potsdam und einem Gesamtvolumen von 108.900 m<sup>2</sup> dargestellt. Diese Auswahl entspricht 64 % des Gesamtprojektvolumens von ca. 170.000 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2022:

Tab. 29: Bürofertigstellungen in Potsdam 2020 bis 2022

Bürolage	Objekt	Straße	Bürofläche in m <sup>2</sup> (MF-G)	Status	Fertigstellung
Cityrand Süd	Ärztehaus	Babelsberger Str. 26-28	9.800	im Bau	2020
Babelsberg	Campus am Filmpark Babelsberg – Bürohaus am Studio	August-Bebel-Str. 26-53	7.400	im Bau	2020
Babelsberg	KWDevelopment	August-Bebel-Str. 28	7.200	im Bau	2020
City	COMCITY – Haus M, N	Behlertstr. 3	7.300	im Bau	2020
Babelsberg	KWDevelopment	Sophie-Alberti-Str.	12.000	Im Bau	2021
Dezentral	Büroneubau	Lotte-Pulewka-Str. 20-24	8.000	in Planung	2021
Dezentral	Campus am Jungfernsee – Think Campus, 3. BA	Konrad-Zuse-Ring	7.500	in Planung	2021
Cityrand Süd	Büroneubau	Babelsberger Str.	12.000	in Planung	2021
Cityrand Süd	RAW-Gelände / Creative Village / Innovation Lab	Friedrich-Engels- Str.	20.800	in Planung	2022
Cityrand Süd	Speicherstadt – nördlicher Teil, Baufeld G, I, J	Leipziger Str. 1	9.900	in Planung	2022
Dezentral	Neubau Deutscher Wetterdienst (DWD)	Michendorfer Chaussee 23	7.000	im Bau	2022

Quelle: bulwiengesa RIWIS, AENGEVELT-RESEARCH

Setzt man diese Projekt-Pipeline bis 2022 (rd. 170.000 m<sup>2</sup>) in Bezug auf das entsprechend des Wachstumsszenarios bis 2030 notwendigen Gesamtbauvolumens (Büroflächenbedarf rd. 470.000 m<sup>2</sup>, siehe Kapitel VII.4.3), so wären von 2023 bis 2030 etwa rd. weitere 300.000 m<sup>2</sup> Bürofläche zu bauen. In diesem Zusammenhang ist auf die Planungen der Erweiterung des Kichsteigfeldes hinzuweisen, die von einem geplanten Bauvolumen in Höhe von etwa 120.000 m<sup>2</sup> Bürofläche ausgehen. Rein quantitativ würde diese Entwicklung in den Gesamtbedarf passen. Es ist bei einer solchen Größenordnung eine bauabschnittsweise Entwicklung zu empfehlen, die auf eventuelle markante Änderungen der Marktbedingungen reagieren kann. Abgesehen davon, ist diese Planung in qualitativer Sicht aufgrund der peripheren Lage und Größe des Projektes auf mikro- und makroräumliche Auswirkungen, z. B. im Verkehrsbereich, zu prüfen.

## 2.3 Büroleerstand

### 2.3.1 Trends der Leerstandsentwicklung in Deutschland

Die Entwicklung der Büroleerstände bzw. Angebotsreserven ist in der Regel mit der Nachfrage-, Umsatz- und Bautätigkeitsentwicklung verbunden. Seit Anfang der 1990er Jahre wurde die Büromarktsituation in Deutschland durch tendenziell deutlich steigende Büroleerstände gekennzeichnet. 1993 lag die Leerstandsquote gemessen am Durchschnittswert aller großen deutschen Bürozentren mit rd. 3,3 % noch auf einem äußerst niedrigen Niveau. Faktisch war zu diesem Zeitpunkt damit überhaupt

kein marktwirksamer Angebotsüberhang zu verzeichnen, da der Leerstandssockel nur geringfügig über der notwendigen Fluktuations- bzw. Mobilitätsreserve lag.

Ausreichende Fluktuations- bzw. Mobilitätsreserven an Büroflächen sind jedoch notwendig, um ein der marktüblichen Umsatzdynamik entsprechendes Büroflächenangebot vorzuhalten. Ohne ein entsprechendes Reservopotential kommt es in der Regel leicht zu Marktüberhitzungen mit negativen Folgen, u. a. in Form überhöhter Mietpreise. Zu diesen Fehlentwicklungen kam es auch in den meisten großen deutschen Bürostädten nach der deutschen Wiedervereinigung. Konjunkturbedingt standen hohen Nachfrage- bzw. Umsatzvolumina nur unzureichende Büroflächenangebote gegenüber. Investitionen in neue, marktgerechte Büroimmobilien folgten erst mit zeitlichem Verzug, knappheitsbedingt zogen die Mietpreise vorübergehend überdurchschnittlich stark an.

Diese Entwicklung betraf zunächst vor allem ostdeutsche Bürozentren wie beispielsweise Leipzig und Dresden, aber auch Berlin, in denen das Manko an modernen marktfähigen Büroflächen nach der Wiedervereinigung besonders hoch war. In den westdeutschen Bürometropolen (u. a. Frankfurt am Main und München) traf die in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zunehmend größer werdende Flächennachfrage (u. a. ausgelöst durch die „New Economy“) auf ein nur unzureichendes Angebot. Der durch diese Entwicklung ausgelöste Investitionsboom führte dazu, dass nicht nur nachfragekonforme, standortgerechte Büroflächen neu gebaut wurden, sondern die Bautätigkeit ging in den meisten Standorten (nicht zuletzt spekulativ orientiert) weit über den Bedarf hinaus. Infolgedessen bauten sich vermehrt enorme Angebotsüberhänge auf, ab Mitte der 90er Jahre zunächst vor allem in den neuen Bundesländern, später (ab 2002/2003) auch in den führenden Bürozentren der alten Bundesländer.

Nach der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 und im Zuge des danach einsetzenden jahrelangen und 2019 noch anhaltenden positiven Wirtschaftsentwicklung in Deutschland haben sich die Büroleerstände vor allem seit 2011 aufgrund überdurchschnittlicher Flächennachfrage und geringerer Fertigstellungen kontinuierlich reduziert. Bis Ende 2019 wurde in einigen Städten - wie zuletzt Anfang der 1990er Jahre - wieder eine Leerstandquote von unter 3 % registriert, wie z. B. in Berlin 1,5 %, Stuttgart 2,1 % und Köln 2,4 %. Diese sehr geringe Angebotsreserve hat u. a. zur Folge, dass in vielen Städten nicht alle Flächenanfragen bedient werden können und sich somit limitierend auf das mögliche Flächenumsatzvolumen auswirken. Auch die Mietpreisentwicklung erhält dadurch einen zusätzlichen Auftrieb.

### 2.3.2 Entwicklung der Angebotssituation in Potsdam

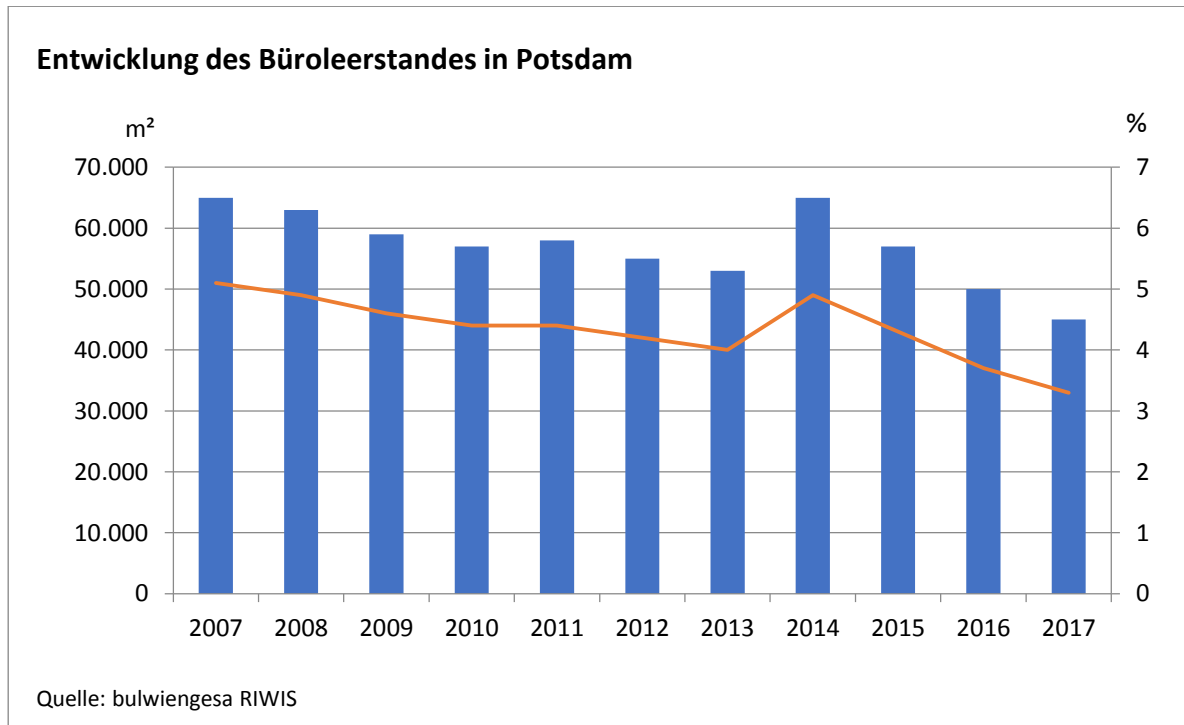
Die nach der Wende einsetzende verstärkte Nachfrage nach Büroflächen in den mitteldeutschen Zentren, insbesondere ausgelöst durch die starke Zunahme dienstleistungsorientierter Unternehmen, aber auch durch Neustrukturierung bzw. Erweiterungen von Verwaltungs- bzw. öffentlichen Einrichtungen, traf unmittelbar nach 1990 auf ein zunächst völlig unzureichendes, aus planwirtschaftlichen Strukturen erwachsenes Büroflächenangebot. Nur ca. 1,4 % aller büronutzbaren Flächen standen 1992 in Potsdam leer. Die Leerstandsquote in den Vergleichsstädten Leipzig, Dresden und Magdeburg bewegte sich zu diesem Zeitpunkt zwischen 1 % und 2 % auf etwa gleichem Niveau.

Doch anders als z. B. in Leipzig und Magdeburg, wo bereits in der ersten Hälfte der 1990er Jahre Neubauf Flächen in Größenordnungen am Büromarkt wirksam wurden, setzte eine nennenswerte Neubauproduktion in Potsdam erst später ein und verlief hier zudem auch wesentlich moderater und nachfragegerechter.

Im Laufe der 1990er Jahre hat sich der Büroleerstand in Potsdam infolge der höheren Fertigstellungen und gleichzeitig nur durchschnittlichen Flächenumsätze bis auf 91.000 m<sup>2</sup> und einer Quote von 8,5 % im Jahr 1999 aufgebaut. Im Zuge der markant geringeren Bürofertigstellungen ab 2001 wurde der Leerstand dann langsam, aber kontinuierlich reduziert, so dass zum Jahresende 2019 sogar eine Leerstandsquote von 2,3 % registriert wurde.

Wesentlich massiver als in Potsdam hat sich der Büroleerstand in den anderen analysierten Städten Leipzig, Dresden und Magdeburg im Laufe der 1990er aufgebaut. So betrug die maximale Leerstandsquote in den Jahren 1998/1999 in Leipzig 26,5 %, in Dresden 22,6 % und in Magdeburg 22,8 %. Im Zuge der geringeren Bürofertigstellungen ab 2000 konnte der Leerstand auch hier kontinuierlich sinken.

Abb. 32: Entwicklung des Büroleerstandes in Potsdam



Tab. 30: Entwicklung des Büroleerstandes

	2007		2017	
Potsdam	65.000 m²	5,1 %	45.000 m²	3,3 %
Leipzig	740.000 m²	22,0 %	265.000 m²	7,8 %
Dresden	335.000 m²	14,0 %	190.000 m²	7,9 %
Magdeburg	150.000 m²	14,8 %	91.000 m²	8,7 %

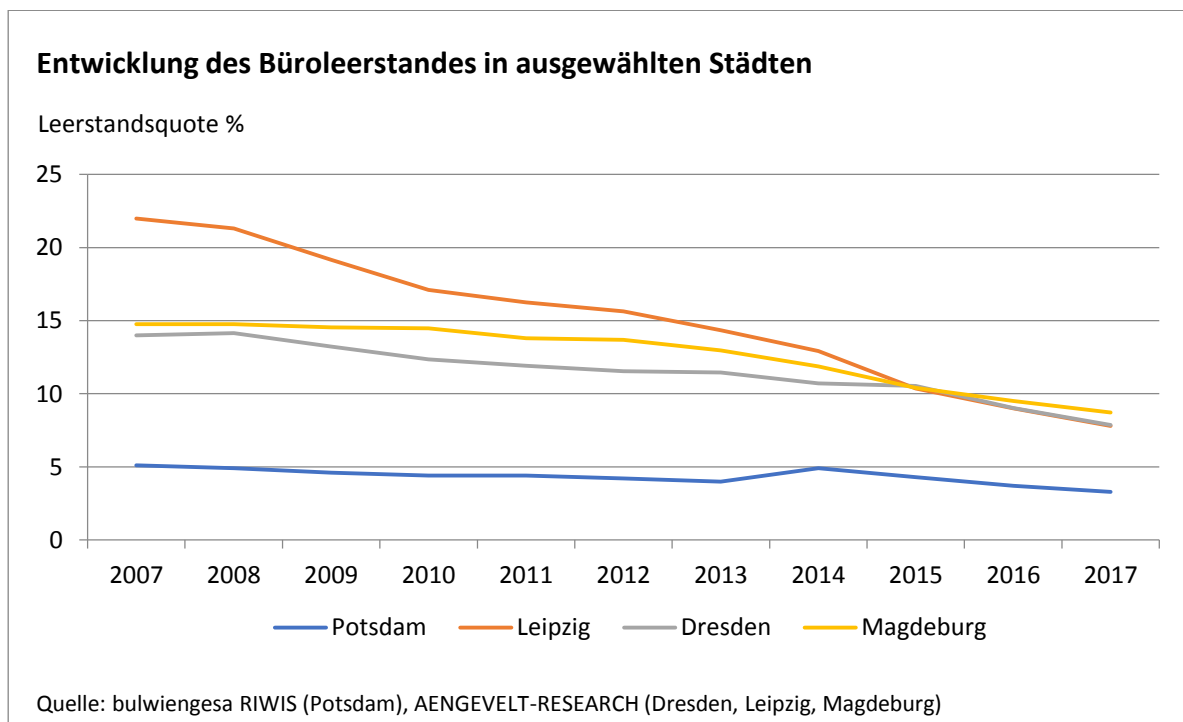
Quelle: bulwiengesa RIWIS und AENGEVELT-RESEARCH

Zu Beginn des betrachteten Zeitraumes 2007 bis 2017 lagen die Leerstandsraten der Vergleichsstädte Leipzig (22,0 %), Dresden (14,8 %) und Magdeburg (14,8 %) im Vergleich zu Potsdam (5,1 %) im Jahr 2007 noch sehr hoch. In absoluten Zahlen betrug der Leerstand z. B. in Leipzig rd. 740.000 m² und in Potsdam nur 65.000 m². Bis 2017 konnte die Leerstandsquote auch in den Vergleichsstädten auf unter 10 % minimiert werden (Leipzig 7,8 %, Dresden 7,9 % und Magdeburg 8,7 %). Somit reduzierten sich die absoluten Angebotsreserven in einem Umfang zwischen 31 % in Potsdam und sogar 64 % in Leipzig. In Potsdam, das sich durch eine ohnehin vergleichsweise geringere Quote in den letzten 25 Jahren auszeichnete, sank der Wert 2017 noch einmal auf 3,3 % und erreichte damit fast „Vollvermietung“, wenn man davon ausgeht, dass mindestens eine ca. 3 %-ige Leerstandsquote als Fluktuations- und Mobilitätsreserve zum Funktionieren des Büromarktes notwendig ist.

Das zum Stichtag 31.12.2017 verfügbare marktfähige Büromietflächenangebot in Potsdam stellt sich auf rd. 45.000 m². Marktfähig bedeutet, dass die Leerstandsflächen sich in einem vermietbaren Bau-

zustand befinden und innerhalb von drei Monaten bezugsfähig sind. In diesem Angebotsvolumen nicht enthalten sind hingegen Brachen (Abrissobjekte, Ruinen etc.), interne Reserveflächen (z. B. ungenutzte Teilflächen in Objekten, die durch Eigennutzer bzw. große Bedarfsträger wie beispielsweise öffentliche Einrichtungen belegt sind) sowie Flächen, die sich derzeit im Bau bzw. in Sanierung befinden. Gemessen am ermittelten Gesamtmietflächenbestand von rd. 1,35 Mio. m<sup>2</sup> ergibt sich mit Stichtag 31.12.2017 (bezogen auf marktfähige Flächenreserven) somit eine Leerstandsrate von ca. 3,3 %. Diese hat sich in den letzten beiden Jahren weiter auf rd. 2,3 % (31.12.2019) reduziert. In Anbetracht der noch geringeren Leerstandsquote in Berlin (1,5 %) bietet sich Potsdam nicht nur aufgrund der optimalen „Fühlungsvorteile“ zu Brandenburger Landesverwaltungen und zur renommierten Wissenschafts- und Forschungs-Community, sondern auch aufgrund des im Vergleich preiswerteren Mietpreisniveaus, als sehr attraktive Bürostandort-Alternative zu Berlin.

Abb. 33: Entwicklung des Büroleerstandes in ausgewählten Städten



## 2.4 Entwicklung der Büromietpreise in Potsdam

### 2.4.1 Spitzenmietpreis

Die Entwicklung der Büromieten wird entscheidend von Veränderungen von Angebots-Nachfrage-Relationen geprägt. Die erheblichen Angebotsdefizite an modernen Büroflächen bei völlig sich verändernden Nachfragestrukturen spiegelte sich Anfang der 1990er Jahre in Potsdam wie in allen vergleichbaren ostdeutschen Städten in einem kurzfristig überdurchschnittlich hohen Mietpreisniveau wider. Im Jahr 1992 wurde eine Spitzenmiete von rd. EUR 25,50/m<sup>2</sup> (damals DM 50,00/m<sup>2</sup>) in Potsdam erreicht, die in den Folgejahren mit der schnellen Verbesserung und Erweiterung des verfügbaren Angebots an modernen Büroflächen deutlich rückläufig waren. Auch in den Vergleichsstädten Leipzig, Dresden und Magdeburg lagen die Spitzenmieten 1990 bis 1992 Jahre oberhalb der 20-Euro-Marke. Nach Definition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) umfasst die Spitzenmiete das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von etwa 3 % des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen letzten 12 Monaten und stellt hieraus den Median der so ermittelten Mietpreise. Es sind mindestens drei Verträge in die Berechnung einzubeziehen, auch wenn dadurch ggf. die vorgenannte 3 %-Grenze überschritten wird.

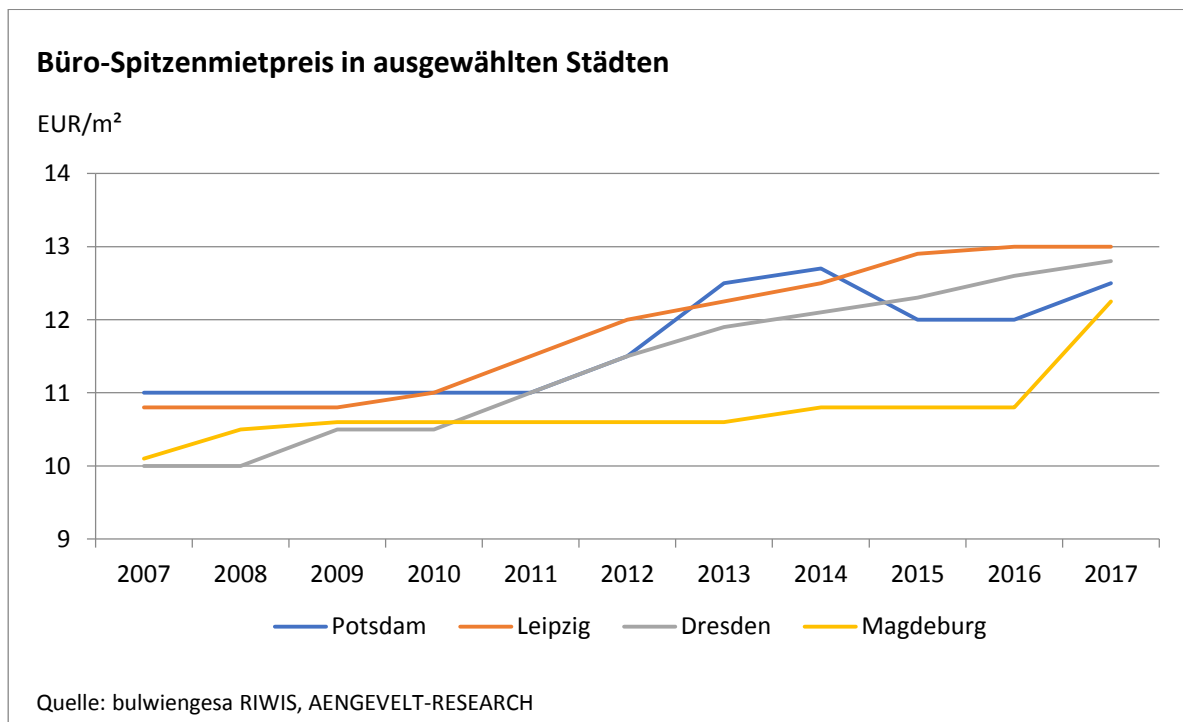


Die ab ca. 1993 einsetzende Phase schnell rückläufiger Büromieten dauerte in Potsdam, im Unterschied zu anderen ostdeutschen Städten, nur etwa bis 1998. Die erzielbare Spitzenmiete fiel bis dahin auf rd. EUR 11,80/m<sup>2</sup>. In der nachfolgenden Phase der Marktstabilisierung von 1999 bis 2017 kam es zwar noch zu leichten Schwankungen des Mietniveaus, insgesamt blieben die Spitzenmieten aber seitdem auf einem Niveau von rd. EUR 11,00/m<sup>2</sup> bis EUR 12,50/m<sup>2</sup> stabil. Erst wieder 2018 ist in Potsdam ein überdurchschnittliches Mietpreiwachstum auf EUR 14,00/m<sup>2</sup> zu konstatieren. 2019 erhöhte sich das Preisniveau im Spitzensegment sogar auf EUR 15,00/m<sup>2</sup>.

Eine Besonderheit des Potsdamer Büromarktes im Vergleich zu anderen ostdeutschen Bürostandorten besteht u. a. darin, dass hier die Phase der Stabilisierung der Büromieten deutlich früher begann. In Städten wie Leipzig, Dresden oder Magdeburg dauerte die Phase stark rückläufiger Spitzenmieten deutlich länger bis etwa 2001 in Leipzig und Magdeburg und sogar bis 2006 in Dresden an. Bei ähnlich hohen Ausgangsmieten Anfang der 1990er Jahre fielen in diesen Städten deshalb auch die Spitzenmieten auf ein niedrigeres Niveau von teilweise unter EUR 10,00/m<sup>2</sup> bevor sie sich stabilisierten.

Die Mietpreisentwicklung im Spitzensegment in Potsdam ist in der Dekade 2007 bis 2017 positiv verlaufen (2007: EUR 11,00/m<sup>2</sup>; 2017: EUR 12,50/m<sup>2</sup>). Der Mietpreiswachstum betrug in diesem Zeitraum 13,6 %. Die entsprechenden Raten für Leipzig (+20,4 %), Dresden (+25,0 %) und Magdeburg (+21,3 %) waren markant höher.

Abb. 34: Büro-Spitzenmietpreis in ausgewählten Städten

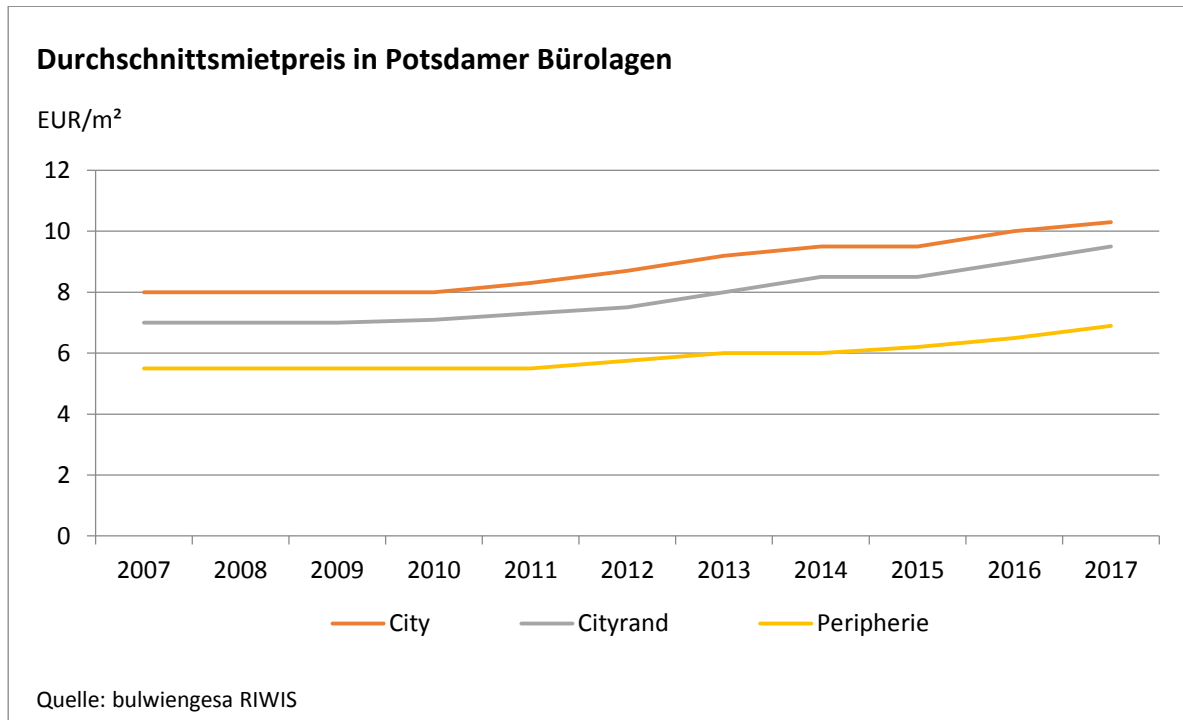


#### 2.4.2 Mittlere Mietpreise in Potsdamer Bürolagen

Auch die Durchschnittsmieten in den Potsdamer Bürolagen sind in den letzten zehn Jahren gestiegen. Die höhere Büroflächennachfrage, besonders seit 2014, und das begrenzte Flächenangebot führen zu einem stetig steigenden Mietpreisniveau in allen spezifischen Lagen. So stieg die Durchschnittsmiete im Citybereich zwischen 2007 und 2017 um 28,8 % von EUR 8,00/m<sup>2</sup> auf EUR 10,30/m<sup>2</sup>. Eine höhere Wachstumsrate wurde sogar am Cityrand mit 35,7 % (von EUR 7,00/m<sup>2</sup> auf EUR 9,50/m<sup>2</sup>) ermittelt. Auch das periphere Preisniveau profitierte mit einer Verteuerung um 25,5 % (von EUR 5,50/m<sup>2</sup> auf EUR 6,90/m<sup>2</sup>) von Verknappungstendenzen in Potsdam.

Der Vergleich der Durchschnittsmieten mit den anderen analysierten Städte zeigt, dass sich das Mietpreiswachstum zwischen 2007 und 2017 in den City- und Cityrandlagen Leipzigs und Dresdens sich in einer ähnlichen Spanne wie in Potsdam vollzogen hat (Leipzig rd. 33 % bzw. 27 %, Dresden rd. 25 % bzw. 28 %). Nur Magdeburg liegt mit lagespezifischen Teuerungsraten von 6 % bzw. 3 % deutlich darunter.

Abb. 35: Durchschnittsmietpreis in Potsdamer Bürolagen



### 2.4.3 Räumliche Differenzierung von Büromieten in Potsdam

Der Nachfragedruck und die stetige Angebotsverknappung in Potsdam haben in den letzten Jahren zu einem Mietpreiswachstum geführt. In Abhängigkeit von der konkreten Marktsituation in Teilräumen sind jedoch Unterschiede beim aktuellen Mietpreisniveau zu beobachten.

Für moderne Büroflächen in repräsentativen Gebäuden beläuft sich die aktuelle Schwankungsbreite erzielbarer Mieten im Bereich der Potsdamer Innenstadt/City zum Beispiel zwischen ca. EUR 10,00/m<sup>2</sup> und EUR 15,00/m<sup>2</sup>.

Auch in den anderen Teilmärkten Potsdams sind die Marktmieten nicht nur wesentlich von den Lagefaktoren, sondern auch in starkem Maße von den Objekt- und Flächenqualitäten abhängig. In den Cityrandbereichen liegen derzeit die Büromieten im Bereich zwischen ca. EUR 7,00/m<sup>2</sup> und EUR 14,50/m<sup>2</sup>. So hat z. B. der „Cityrand Ost“ mit der Berliner Vorstadt ein Preisniveau von EUR 10,00/m<sup>2</sup> bis EUR 14,50/m<sup>2</sup>. Demgegenüber liegen die Mietpreise z. B. im „Cityrand Süd“ (Hauptbahnhof/Teltower Vorstadt) mit rd. EUR 9,00/m<sup>2</sup> bis EUR 12,00/m<sup>2</sup> etwas niedriger.

Im Bürozentrum Babelsberg beträgt die Mietpreisspanne zwischen EUR 9,00/m<sup>2</sup> und EUR 14,50/m<sup>2</sup> und in der Peripherie werden z. B. im Bereich „Drewitz/Stern“ EUR 7,00/m<sup>2</sup> bis EUR 12,00/m<sup>2</sup> aufgerufen.

Tab. 31: Mietpreisniveau in Potsdamer Teilmärkten

Standortbereich	Büromarktzone	Mietspannen in EUR/m <sup>2</sup>
Innenstadt	City	10,00 bis 15,00
Berliner Vorstadt	Cityrand Ost	10,00 bis 14,50
Babelsberg	Bürozentrum	9,00 bis 14,50
Bornstedt/Pappelallee	Peripherie	9,00 bis 15,00
Drewitz/Stern	Peripherie	7,00 bis 12,00
Industriegelände	Peripherie	6,00 bis 7,00
Waldstadt	Peripherie	7,00 bis 11,00
Brandenburger Vorstadt	Cityrand West	7,50 bis 10,00
Jägervorstadt	Cityrand Nord	7,00 bis 12,00
Hauptbahnhof/Teltower Vorstadt	Cityrand Süd	9,00 bis 12,00

Quelle: Angebotsmieten ImmoScout24 (Juli 2019)

#### 2.4.4 Einschätzung zukünftiger Mietpreisentwicklung in Potsdam

Mittelfristig zeichnet sich in Potsdam eine Fortsetzung des Mietpreiswachstums ab. Das weitere Bevölkerungs- und Bürobeschäftigtenwachstum wird in den nächsten Jahren für eine überdurchschnittliche Büroflächennachfrage sorgen, die auf einen Markt trifft, der weiterhin durch eine niedrige Büroleerstandsquote und eine nicht zu erwartende übermäßige Fertigstellungsrate gekennzeichnet sein wird.

Nachdem die Spitzenmiete in Potsdam zwischen 2016 und 2019 um EUR 3,00/m<sup>2</sup> von EUR 12,00/m<sup>2</sup> auf nunmehr 15,00/m<sup>2</sup> gestiegen ist, ist damit zu rechnen, dass sich die erzielbare Spitzenmiete mittelfristig bis 2023/2024 in einem Bereich zwischen ca. EUR 17,00/m<sup>2</sup> und EUR 18,00/m<sup>2</sup> einpendeln könnte.

Auch bei der durchschnittlich realisierbaren Büromiete in Citylagen zeichnet sich eine weitere Mietpreissteigerung ab. Nachdem die durchschnittliche City-Miete in 2019 bis auf EUR 11,50/m<sup>2</sup> gestiegen ist, ist mittelfristig Potential bis zu ca. EUR 13,00/m<sup>2</sup> vorhanden.

### 3. Büroflächennachfrage in Potsdam

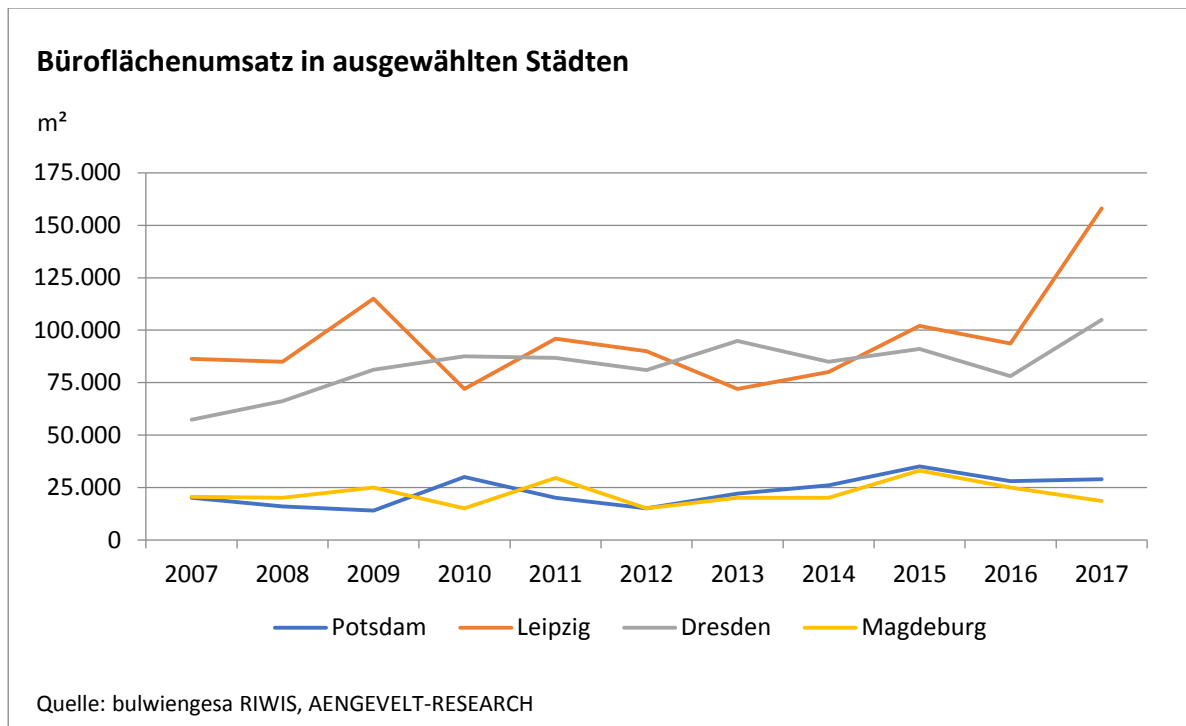
#### 3.1 Büroflächenumsatz

Im Analysezeitraum 2007 bis 2017 wurden in Potsdam insgesamt rd. 255.000 m<sup>2</sup> umgesetzt. Bei rd. 46 % des Umsatzes handelte es sich um Eigennutzer-Projektentwicklungen, d. h. Unternehmen, die ihre eigene Immobilie entwickeln, um diese Flächen selbst zu nutzen. Die Spannweite der Flächenumsätze lag in Potsdam im Bereich zwischen 14.000 m<sup>2</sup> (2009) und 35.000 m<sup>2</sup> (2015). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Potsdam als Landeshauptstadt Brandenburgs von öffentlichen Verwaltungen geprägt ist, so dass in der Regel einige wenige großflächige Vertragsabschlüsse das Marktgeschehen entscheidend prägen können. So haben beispielsweise der Bau des Stadtschlusses als Landtag Brandenburgs mit rd. 15.000 m<sup>2</sup> (Fertigstellung 2013), der Neubau des Arbeits-, Umwelt- und Gesundheitsministerium mit 10.000 m<sup>2</sup> (2015) oder auch der Neubau der Investitionsbank des Landes Brandenburg mit 23.500 m<sup>2</sup> (2016) erheblich zu den Flächenumsätzen des jeweiligen Jahres beigetragen. Im Mittel wurden in den letzten zehn Jahren rd. 23.000 m<sup>2</sup> Bürofläche pro Jahr umgesetzt. Im abgelau-

fenen Jahr 2019 wurden sogar rd. 48.000 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt. Dies war der höchste Umsatz seit der offiziellen Markterfassung ab 1990.

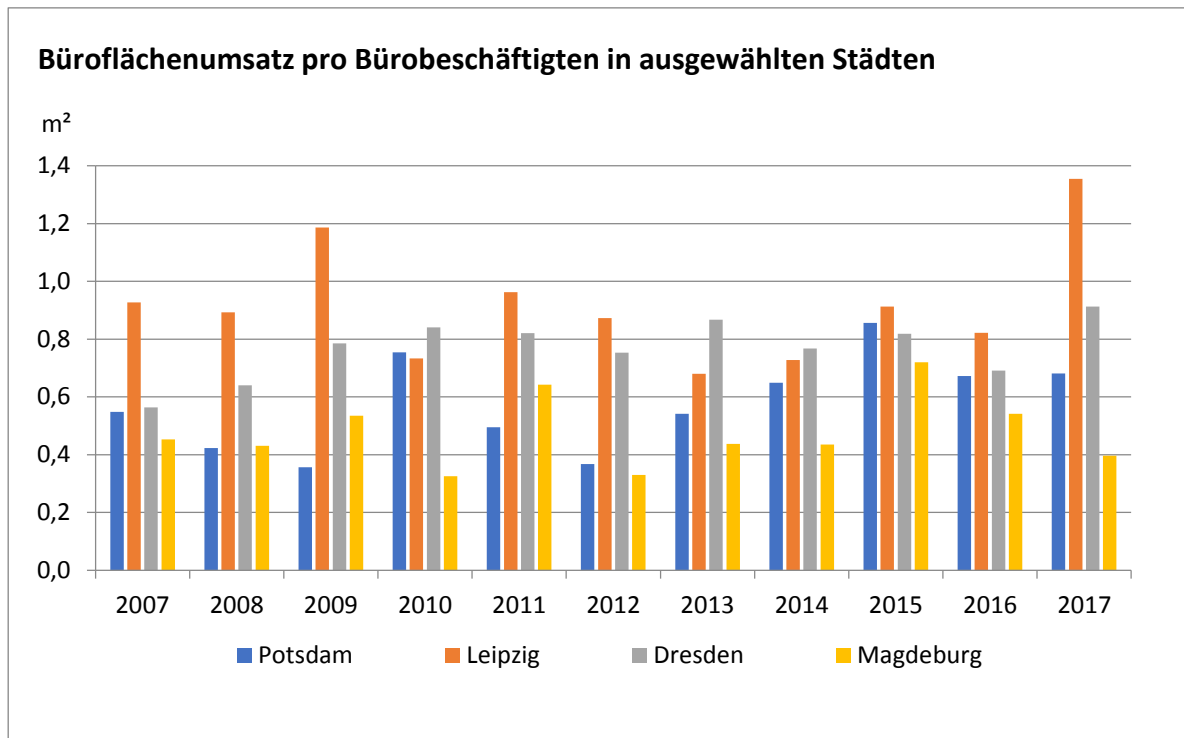
Die Entwicklung der Büroflächennachfrage verlief in Potsdam auf den ersten Blick ähnlich wie in anderen ostdeutschen Bürozentren. Im Vergleich mit Magdeburg, das ebenfalls eine ähnlich große Landeshauptstadt ist, lässt sich eine vergleichbare Größenordnung des Büroflächenumsatzes feststellen. Hier liegt der Gesamtumsatz zwischen 2007 und 2017 bei 242.000 m<sup>2</sup> und die jährliche Spanne im Bereich von 15.000 m<sup>2</sup> bis 33.000 m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt wurden hier – ähnlich wie in Potsdam - rd. 22.000 m<sup>2</sup> pro Jahr umgesetzt. Andere ostdeutsche Städte wie Leipzig (1.050.000 m<sup>2</sup>, rd. 96.000 m<sup>2</sup> p. a.) und Dresden (914.000 m<sup>2</sup>, rd. 83.000 m<sup>2</sup> p. a.) weisen zwar ähnliche Rahmenbedingungen auf, aber aufgrund der deutlich höheren Bürobeschäftigtenzahl auch markant höhere Flächenumsätze. Sie zeichnen sich durch eine größere Volatilität aus: Spanne von 72.000 m<sup>2</sup> bis 158.000 m<sup>2</sup> in Leipzig sowie von 57.000 m<sup>2</sup> bis 105.000 m<sup>2</sup> in Dresden.

Abb. 36: Büroflächenumsatz in ausgewählten Städten



Zum objektiveren Vergleich wird im Folgenden der durchschnittliche Flächenumsatz pro Bürobeschäftigten im Zeitraum 2007-2017 betrachtet. Hierbei wird deutlich, dass Potsdam (0,58 m<sup>2</sup>) eine dynamischere Entwicklung als Magdeburg (0,48 m<sup>2</sup>) vorweisen kann. Demgegenüber zeichnen sich Leipzig (0,92 m<sup>2</sup>) und Dresden (0,77 m<sup>2</sup>) durch höhere Umsatzraten aus.

Abb. 37: Büroflächenumsatz pro Bürobeschäftigten in ausgewählten Städten



Quelle: bulwiengesa RIWIS und AENGEVELT-RESEARCH.

Der Vergleich der Büroflächenumsätze nach Lagen in Potsdam und Magdeburg zeigt, dass der City-Anteil in Potsdam etwa nur die Hälfte des Magdeburger Wertes (20,2 % zu 37,0 %) erreicht. Demgegenüber betragen die Umsatzanteile in der Peripherie inkl. Bürozentren Babelsberg und Pappelallee ähnlich hohe Werte (41,7 % in Potsdam und 36,6 % in Magdeburg). Die Nachfrage nach Büroflächen ist in Potsdam kontinuierlich hoch und konzentriert sich zum Teil branchenbezogen auf die jeweiligen Bürostandorte in City- und Cityrandlage sowie die Bürozentren Babelsberg und Pappelallee. Die inzwischen sehr geringe Leerstandsquote von unter 3 % in Potsdam führt u. a. dazu, dass z. B. Anfragen für Flächen zwischen 300 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup> nur sehr begrenzt bedient werden können. Auch in den kommunalen Gründerzentren (PCT Potsdamer Centrum für Technologie, GO:IN Golm Innovationszentrum, MedienHaus Babelsberg und Guido-Seeber-Haus Babelsberg) finden inzwischen Start-Ups mit kleineren Flächengesuchen kaum entsprechende Angebote.

Tab. 32: Büroflächenumsatz nach Lagen in Potsdam und Magdeburg (kumulativ 2007 bis 2017)

Lage	Potsdam	Anteil in %	Magdeburg	Anteil in %
City	51.600 m <sup>2</sup>	20,2	89.600 m <sup>2</sup>	37,0
Cityrand	97.000 m <sup>2</sup>	38,1	63.900 m <sup>2</sup>	26,4
Peripherie/Bürozentren	106.400 m <sup>2</sup>	41,7	88.500 m <sup>2</sup>	36,6
Gesamt	255.000 m <sup>2</sup>	100,0	242.000 m <sup>2</sup>	100,0

Quelle: bulwiengesa RIWIS und AENGEVELT-RESEARCH.

Der Anteil der öffentlichen Verwaltung und von Organisationen ohne Erwerbszweck (Verbände, Vereine etc.) am Gesamtumsatz ist in Potsdam (36,9 %) und Magdeburg (21,8 %) relativ hoch. Dies ist für Landeshauptstädte aufgrund ihrer Funktion nicht verwunderlich. Aber auch unternehmensbezogene und sonstige Dienstleistungen mit einem Anteil von über 30 % entsprechen der Beschäftigungsstruktur vor Ort.

Im Zeitvergleich ist zu konstatieren, dass die Bedeutung des öffentlichen Sektors am Gesamtvermietungsumsatz in Potsdam im Zeitraum 2007 bis 2017 mit 36,9 % gegenüber dem Vorjahrzehnt (1996-2006: 50,7 %) zurückgegangen ist. Demgegenüber stiegen die Umsatzanteile im Finanz- und Versicherungswesen (17,8 % vs. 10,6 %) und bei den unternehmensbezogenen und sonstigen Dienstleistern (31,6 % vs. 22,6 %) markant an.

Tab. 33: Büroflächenumsatz nach Branchen in Potsdam und Magdeburg (kumulativ 2007 bis 2017)

Branchengruppe	Potsdam	Anteil in %	Magdeburg	Anteil in %
Öffentliche Verwaltung, Verbände	94.200 m <sup>2</sup>	36,9	52.800 m <sup>2</sup>	21,8
Finanz- und Versicherungswesen	45.400 m <sup>2</sup>	17,8	30.700 m <sup>2</sup>	12,7
IT, Medien, Telekommunikation	22.500 m <sup>2</sup>	8,8	40.400 m <sup>2</sup>	16,7
Unternehmensbezogene und sonstige Dienstleistungen	80.600 m <sup>2</sup>	31,6	79.600 m <sup>2</sup>	32,9
Gewerbe, Handel, Verkehr	12.300 m <sup>2</sup>	4,9	38.500 m <sup>2</sup>	15,9
Gesamt	255.000 m <sup>2</sup>	100,0	242.000 m <sup>2</sup>	100,0

Quelle: bulwiengesa RIWIS und AENGEVELT-RESEARCH

Im Zeitraum 2007 bis 2017 haben die öffentliche Verwaltung sowie nichtkommerzielle Institutionen vor allem in der City und in den Cityrandbereichen Büroflächen nachgefragt. Neben der City, wo vor allem großflächige Eigennutzerprojekte und Vorvermietungen in Projekten (z. B. Landtag Brandenburg mit 15.100 m<sup>2</sup>, Arbeitsministerium und Ministerium für Umwelt und Gesundheit mit zusammen 10.000 m<sup>2</sup>) entstanden, wurden z. B. entlang der Behlertstraße in der Berliner Vorstadt (Cityrand Ost) durch den Kommunalen Immobilien Service (KIS) Potsdam (4.300 m<sup>2</sup>), die BIMA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (10.200 m<sup>2</sup>) und das Amt für Statistik (4.200 m<sup>2</sup>) großflächige Anmietungen getätigt. Aber auch vereinzelt in der Peripherie konnte z. B. das Bürocluster „Pappelallee“ u. a. die KVBB Kassenärztliche Vereinigung Brandenburg mit einem Eigennutzerprojekt (12.000 m<sup>2</sup>) von der Lage überzeugen.

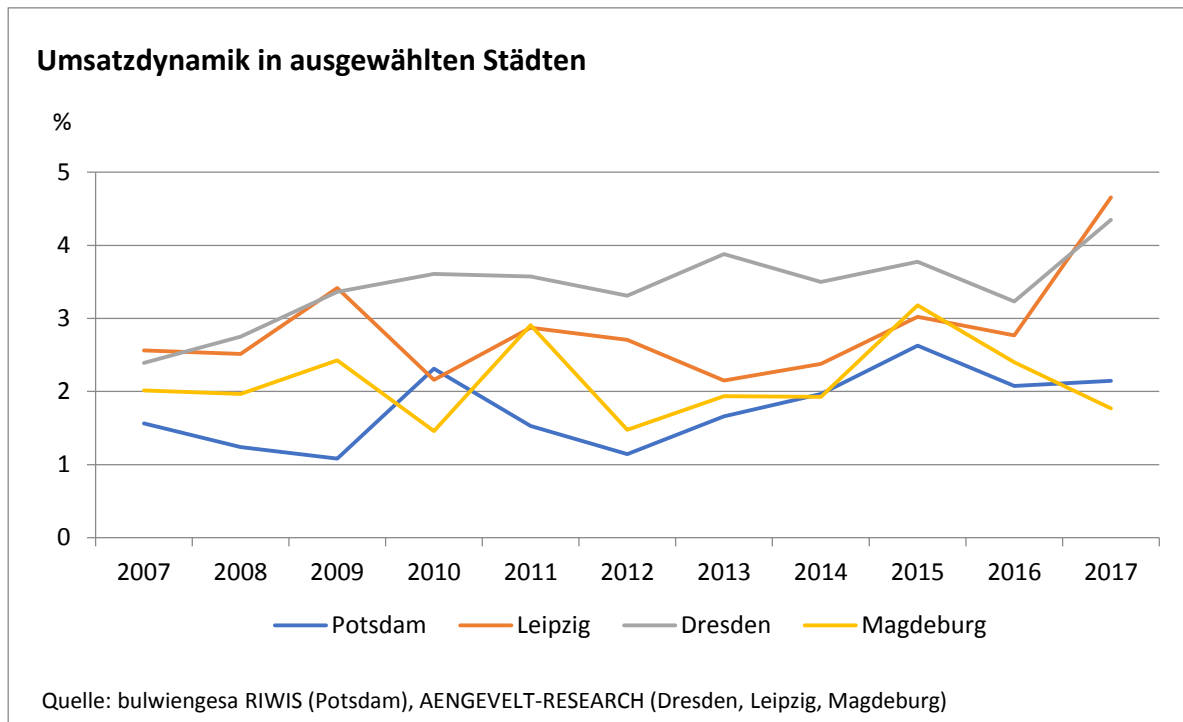
Unternehmen der Informationstechnologie, Medienbranche und Telekommunikation waren im letzten Jahrzehnt weniger lagezentriert. Hier sind eher Faktoren wie Nähe zu branchenähnlichen Unternehmen, Clusterbildung (u. a. in Gründerzentren) und Gebäudequalität ausschlaggebend. Das Softwareunternehmen SAP entwickelte z. B. das „SAP Innovation Center“ (ca. 10.000 m<sup>2</sup>) im städtebaulichen Entwicklungsgebiet am Jungferensee innerhalb des Bornstedter Feldes als Eigennutzerprojekt.

Aufgrund der EU-Förderregularien sind Start-Ups und junge Unternehmen nach acht Jahren gezwungen, die Existenzgründerzentren der Stadt Potsdam zu verlassen. Auf dem angespannten Büroflächenmarkt stellt sich die Suche nach geeigneten Flächen sehr schwierig. Hier besteht ein großer Bedarf nach technisch und digital top ausgestatteten Büroflächen, die ein flexibles Wachstum ermöglichen. So sind z. B. Flächen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> in der Startphase besonders begehrt.

### 3.2 Umsatzdynamik

Werden die Büroflächenumsätze der einzelnen Städte in Relation zur jeweiligen Größe der Büromärkte gesetzt, so zeigt sich, dass die Umsatzdynamik in Potsdam im Zeitraum 2007 bis 2017 etwas geringer war als in den anderen analysierten ostdeutschen Städten. So hat sie in den größeren Büromärkten Leipzig und Dresden mit Werten von 2,5 % bzw. 3,4 % ein höheres Niveau als in Magdeburg (2,1 %) und Potsdam (1,8 %). Lag die Spannweite der Umsatzdynamik in Potsdam im genannten Zeitraum zwischen 1,1 % und 2,6 %, erreichte z. B. Dresden fast durchgehend Werte über 3 %. In Leipzig und Dresden wurde 2017 sogar die 4 %-Marke überschritten.

Abb. 38: Umsatzdynamik in ausgewählten Städten



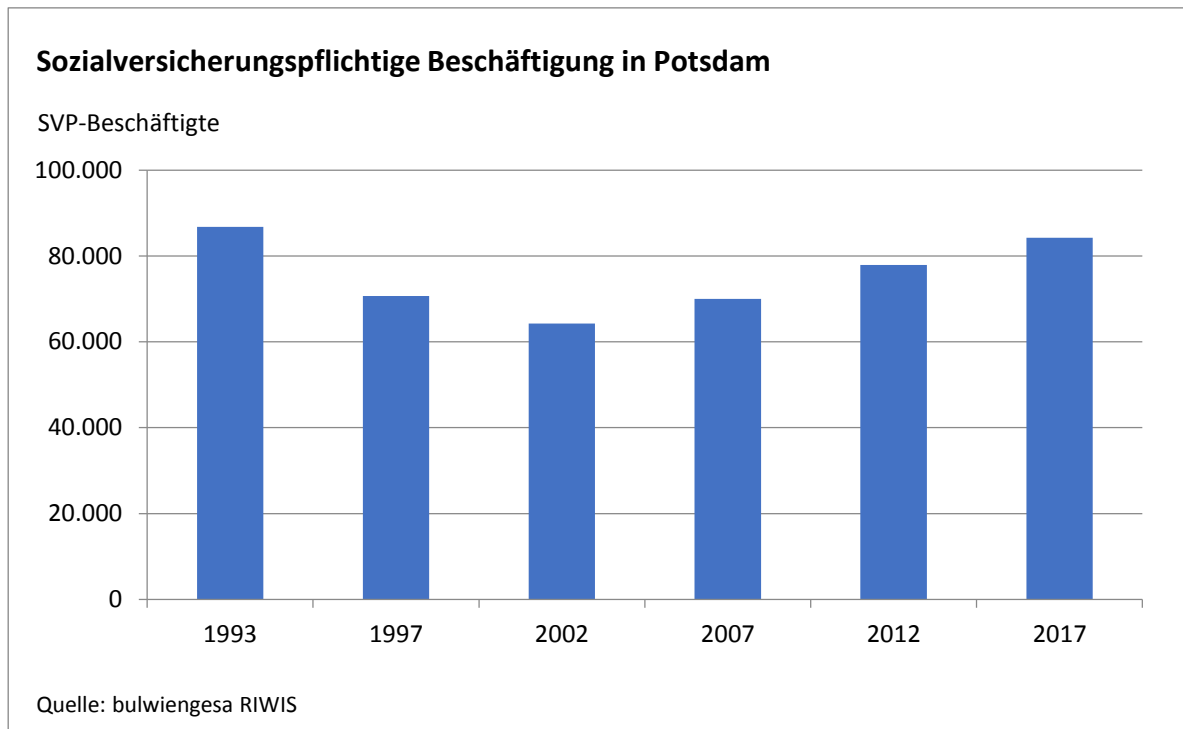
### 3.3 Beschäftigtenentwicklung

Die Entwicklung von Büroflächenbedarf und Umsatzdynamik hängt entscheidend von der Veränderung von Umfang und Struktur der Bürobeschäftigten ab. Darüber hinaus ist die Entwicklung der Bürobeschäftigten ein wichtiger Indikator für die Immobilienmarktentwicklung sowie für die lokale Wirtschaftskraft und -struktur.

Lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Potsdam 1993 noch bei 86.800, so ging sie im Rahmen der wirtschaftlichen Umstrukturierungen bis 2002 auf rd. 63.400 (-27 %) zurück. Diese für die ostdeutschen Städte zu dieser Zeit typische rückläufige Tendenz ging in Magdeburg (-30 %) ähnlich oder wie in Leipzig (-20 %) und Dresden (-15 %) weniger akzentuiert vonstatten.

Ab 2003 ist die SVP-Beschäftigung in Potsdam kontinuierlich gewachsen und erreichte 2017 mit rd. 84.300 (+33 %) nahezu wieder das Niveau von Anfang der 1990er Jahre. Im Untersuchungszeitraum 2007 bis 2017 betrug die Wachstumsrate bei den SVP-Beschäftigten in Potsdam 20,3 %. Die entsprechenden Raten in den vergleichenden Städten waren folgende: Leipzig 31,2 %, Dresden 18,2 % und Magdeburg 8,9 %.

Abb. 39: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in Potsdam



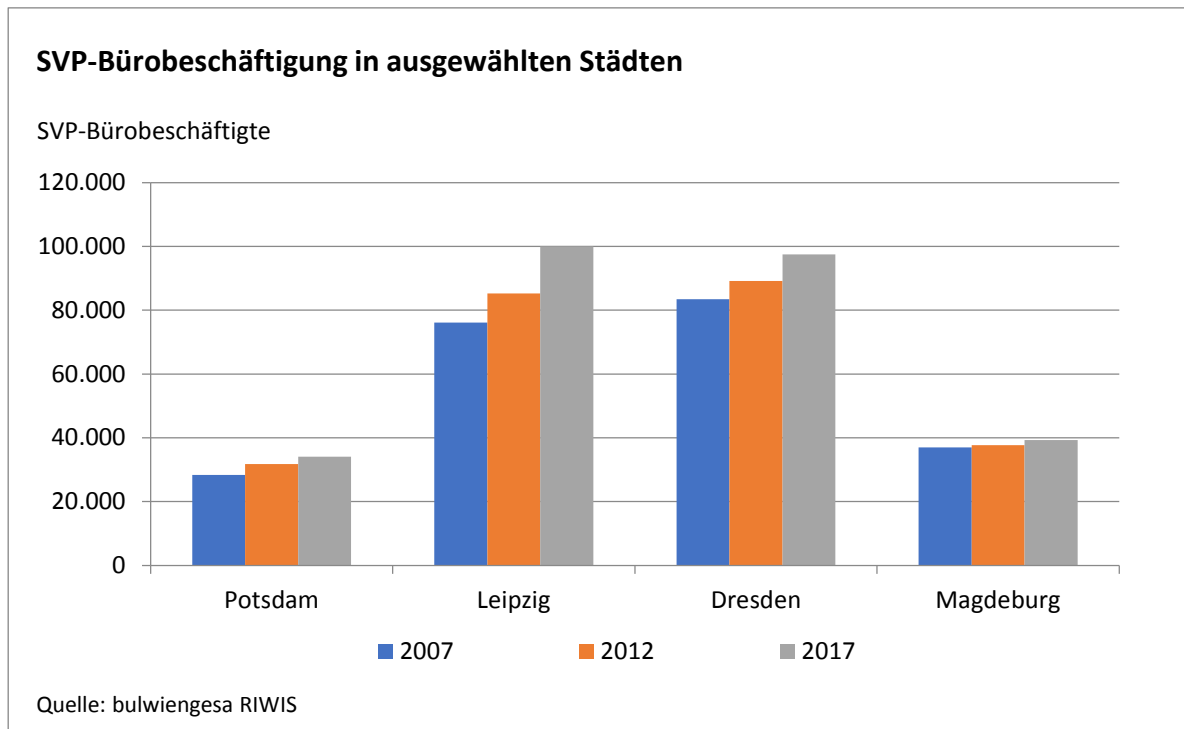
### 3.4 Bürobeschäftigung

Durch den Abbau großer Verwaltungsapparate von öffentlichen Einrichtungen, Handels- und Industrieunternehmen (z. B. DDR-Kombinate) war auch die Bürobeschäftigtenzahl nach 1990 von einem Rückgang betroffen. So endete die Phase der Reduzierung der SVP-Bürobeschäftigung in den untersuchten Städten 2004/2005, in Potsdam wurde das Minimum schon 2002 erreicht. Nach der Dot-com-Krise 2001/2002 und der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 sind die Bürobeschäftigtenzahlen im Zuge des langjährigen Konjunkturaufschwunges in Verbindung mit der Neuansiedlung und Expansion von Wachstumsbranchen in den letzten zehn Jahren markant gestiegen. In Potsdam wuchs die Zahl der SVP-Bürobeschäftigten von rd. 28.300 (2007) auf 34.100 (2017) um 20,5 %. Die entsprechende Steigerungsrate betrug in Leipzig 31,5 %, in Dresden 16,9 % und in Magdeburg 6,2 %.

Die Bürobeschäftigtenquote im sozialversicherungspflichtigen Sektor lag 2017 bei 40,5 % aller SVP-Beschäftigten. Dies ist ein höherer Wert als z. B. in Leipzig (38,1 %), Dresden (37,7 %) und Magdeburg (36,1 %). Diese Quoten sind in den untersuchten Städten im Zeitraum 2007 bis 2017 nahezu konstant geblieben.



Abb. 40: SVP-Bürobeschäftigung in ausgewählten Städten



Betrachtet man die SVP-Bürobeschäftigten in Potsdam (2007: 28.333; 2017: 34.131), lässt sich feststellen, dass insbesondere die Branchen Technologie, Medien und Telekommunikation (+62,1 %) sowie die sonstigen höheren unternehmensbezogenen Dienstleistungen (+45,9 %) überdurchschnittlich stark seit 2007 gewachsen sind. Ebenso markant zugenommen haben die Bürobeschäftigten im Bereich Gesundheit und Soziales (+32,6 %). Auch in absoluten Zahlen nehmen die Beschäftigten im Bereich Technologie, Medien und Telekommunikation, in unternehmensorientierten Dienstleistungen und in der Branche Gesundheit und Soziales nach der öffentlichen Verwaltung in der Landeshauptstadt den zweiten, dritten und vierten Platz ein. Die öffentliche Verwaltung als traditionell wichtigster Bereich der Bürobeschäftigung in Potsdam legte mit einem Zuwachs von 8,2 % dagegen nur maßvoll zu.

Tab. 34: SVP-Bürobeschäftigung in Potsdam

Branche (ausgewählte)	Bürobeschäftigte in 2017	Veränderung 2007-2017 (absolut)	Veränderung 2007-2017
Öffentliche Verwaltung	6.738	511	8,2 %
Technologie, Medien, Telekommunikation	5.780	2.215	62,1 %
Sonstige höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen	4.952	1.558	45,9 %
Gesundheit, Soziales	3.625	892	32,6 %
Sonstige	3.455	1.319	61,8 %
Finanz-, Kredit-, Versicherungswesen	2.482	-46	-1,8 %
Erziehung, Bildung	2.068	-266	-11,4 %
Groß- und Einzelhandel	1.789	89	5,5 %
Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung	1.294	-314	-19,5 %
Produzierendes Gewerbe	1.127	-115	-9,3 %
Logistik	435	-154	-26,1 %
Gastgewerbe	209	40	23,7 %
Kfz-Handel, Tankstellen	145	4	2,8 %
Land-, Forstwirtschaft, Fischerei	32	-7	-17,9
<b>Gesamt</b>	<b>34.131</b>	<b>5.798</b>	<b>20,5 %</b>

Quelle: bulwiengesa RIWIS und AENGEVELT-RESEARCH

Im Vergleichsstandort Magdeburg stieg die Zahl im Zeitraum 2007 bis 2017 um 2.308 auf 39.338. Hierbei ist die Bürobeschäftigtenzahl nicht linear gewachsen, sondern teilweise auch moderat gefallen (Rückgang 2010 bis 2012). Über dem gesamten Zeitraum war das relative Wachstum mit 6,2 % vergleichsweise gering. Den stärksten Zuwachs hat hierbei die Branche der Rechts-, Steuer- und Unternehmensberatung (+69,8 %) erfahren, während die öffentliche Verwaltung (-16,6 %) und der Bereich Technologie, Medien und Telekommunikation (-32,7 %) markant nachgegeben haben.

Tab. 35: SVP-Bürobeschäftigung in Magdeburg

Branche (ausgewählte)	Bürobeschäftigte in 2017	Veränderung 2007-2017 (absolut)	Veränderung 2007-2017
Öffentliche Verwaltung	7.192	-1.427	-16,6 %
Sonstige höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen	5.505	1.154	26,5 %
Produzierendes Gewerbe	4.540	741	19,5 %
Sonstige	4.304	1.603	59,3 %
Gesundheit, Soziales	4.287	861	25,1 %
Groß- und Einzelhandel	2.953	193	7,0 %
Erziehung, Bildung	2.552	-202	-7,3 %
Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung	2.500	1.028	69,8 %
Finanz-, Kredit-, Versicherungswesen	2.227	-387	-14,8 %
Technologie, Medien, Telekommunikation	1.818	-883	-32,7 %
Logistik	890	-323	-26,6 %
Kfz-Handel, Tankstellen	292	-70	-19,2 %
Gastgewerbe	248	26	11,7 %
Land-, Fortwirtschaft, Fischerei	30	-6	-16,7 %
<b>Gesamt</b>	<b>39.338</b>	<b>2.308</b>	<b>6,2 %</b>

Quelle: bulwiengesa RIWIS und AENGEVELT-RESEARCH

## 4. Prognose des Büroflächenbedarfs in Potsdam bis 2030

### 4.1 Prämissen für Entwicklungsszenarien

Folgende Prämissen zur demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung Potsdams werden den Entwicklungsszenarien des Büromarktes der brandenburgischen Landeshauptstadt zugrunde gelegt:

- Die Einwohnerzahl Potsdams wächst im Zeitraum zwischen 2017 und 2030 nach der aktuellen Bevölkerungsprognose um 18,5 % von rd. 175.700 auf 208.200 Einwohner. Dabei steigt der Anteil der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (18 bis 64 Jahre) um 14,5 % auf dann rd. 126.800 Einwohner.
- Die Erwerbstätigenquote der Potsdamer Einwohner wird sich aufgrund des sukzessive ansteigenden Renteneintrittsalters und im Rahmen einer insgesamt positiven Wirtschaftskonjunktur bis 2030 weiter erhöhen.
- Potsdam ist und bleibt ein sehr attraktiver Arbeitsstandort mit einem hohen Einpendlerüberschuss.
- Potsdam hat als Hauptstadt des Landes Brandenburg und Sitz der Landesregierung einen hohen Anteil an Beschäftigten im öffentlichen Dienst. Die Funktion Potsdams als Verwaltungszentrum und Sitz von Bundesbehörden wird auf hohem Niveau erhalten und kontinuierlich ausgebaut.
- Potsdam profitiert von günstigen Standortbedingungen und Entwicklungschancen für wichtige Wachstumsbranchen. Dazu gehören die Medienwirtschaft und Multimedia-Branche, Informations- und Kommunikationstechnologie, Softwareentwicklung und Biotechnologie.
- Potsdam entwickelt sich erfolgreich weiter als etablierter nationaler und internationaler Forschungs- und Wissenschaftsstandort.

## 4.2 Szenarien zur Beschäftigtenentwicklung

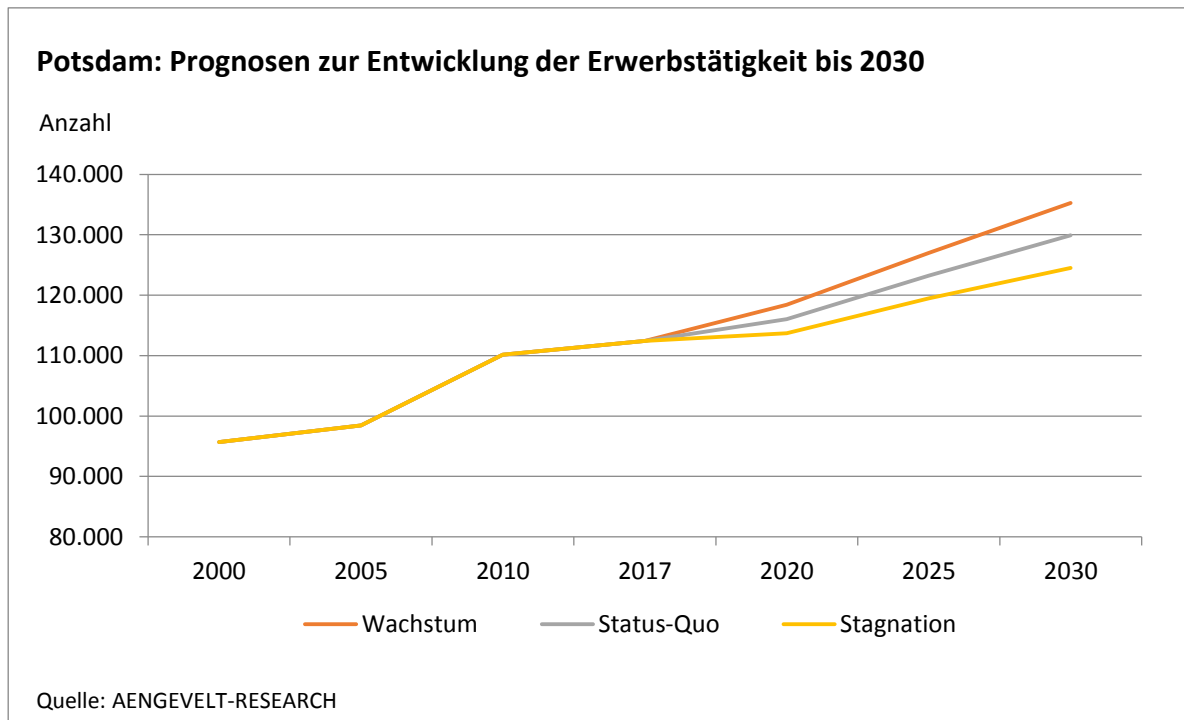
Eine wesentliche Basis für Prognosen zur Entwicklung des Potsdamer Büromarktes bis zum Jahr 2030 sind Einschätzungen zur Veränderung der zukünftigen Bürobeschäftigtenzahlen. Büroflächenneubedarf ergibt sich vor allem aus dem erwarteten Zuwachs an Bürobeschäftigung. Ebenso wichtig sind jedoch auch qualitative Veränderungen der Wirtschaftsstruktur mit modifizierten Standort- und Flächenanforderungen.

### 4.2.1 Szenarien zur Entwicklung der Erwerbstätigkeit

Auf der Basis der in Kap. 4.1 genannten Prämissen zur demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung Potsdam ergeben sich folgende Szenarien zur zukünftigen Veränderung der Erwerbstätigkeit in der brandenburgischen Landeshauptstadt. Die drei Szenarien basieren auf unterschiedliche Annahmen der Entwicklung der Erwerbsquote bei der Altersgruppe der 18- bis unter 65-Jährigen (2017: 86,9 %):

- Nach dem Wachstumsszenario („best case“) wird im Rahmen einer Erhöhung der Erwerbstätigenquote auf 93 % ein Zuwachs der absoluten Erwerbstätigkeit von rd. 112.400 Personen im Jahr 2017 auf rd. 135.300 im Jahr 2030 erwartet. Die Wachstumsrate beträgt somit 20,4 %.
- Nach dem Status-quo-Szenario („normal case“) ist bis 2030 ein Anstieg der Erwerbstätigenzahlen auf rd. 129.900 zu erwarten (+15,6 %). Hierbei wird von einer Steigerung der Erwerbstätigenquote auf 90 % ausgegangen.
- Im Stagnationsszenario („worst case“, gleichbleibende Erwerbstätigenquote von 87 %) ist mit einem geringeren Wachstum der absoluten Erwerbstätigenzahl um 10,8 % auf dann rd. 124.500 Erwerbstätige zu rechnen.

Abb. 41: Potsdam: Prognosen zur Entwicklung der Erwerbstätigkeit bis 2030



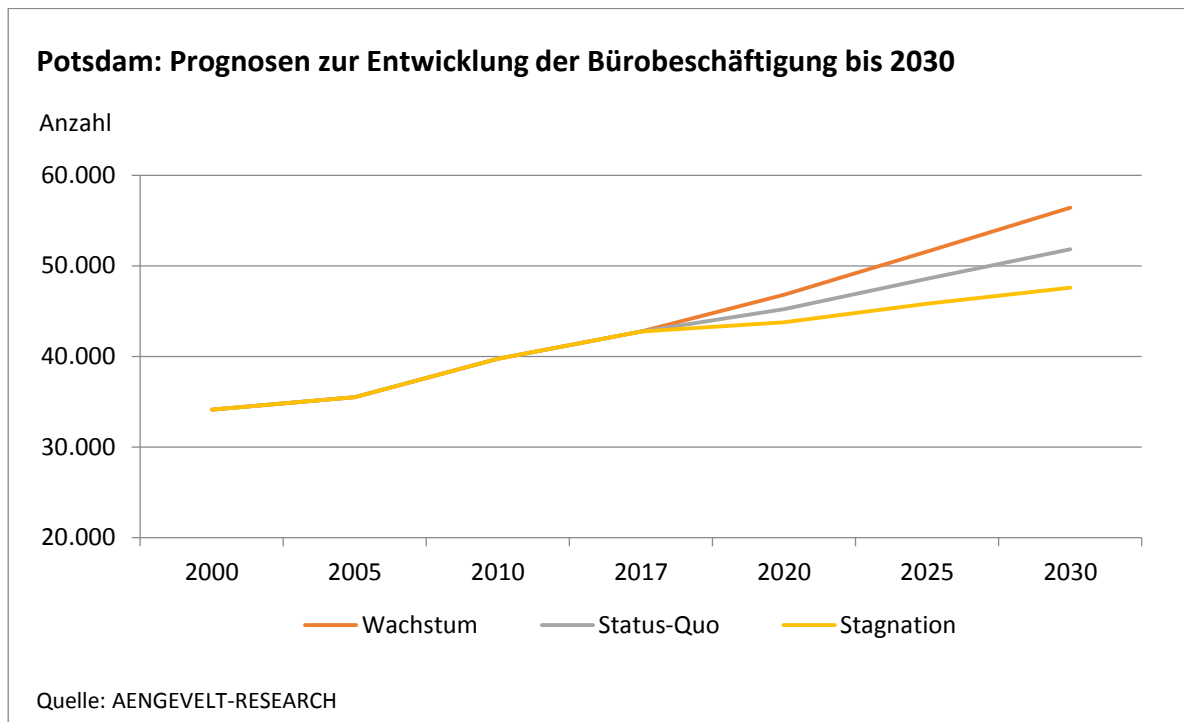
#### 4.2.2 Szenarien zur Entwicklung der Bürobeschäftigung

Die Szenarien zur Entwicklung der Bürobeschäftigung beruhen sowohl auf den Prognosen zur Veränderung der Erwerbstätigkeit als auch zu Trendfortschreibungen und Einschätzungen hinsichtlich struktureller Veränderungen der Erwerbstätigkeit.

Wichtige Ergebnisse der Szenarien zur Entwicklung der Bürobeschäftigung bis zum Jahr 2030 sind:

- Nach dem Wachstumsszenario erhöht sich die Gesamtzahl der Bürobeschäftigten in Potsdam im Prognosezeitraum um rd. 13.700 bzw. 32 % von rd. 42.700 im Jahr 2017 auf ca. 56.400 im Jahr 2030. Die Quote der Bürobeschäftigten an allen Erwerbstätigen steigt von 38,0 % auf 41,7 %.
- Nach dem Status-quo-Szenario zeichnet sich eine Zunahme der Bürobeschäftigtenzahl um rd. 9.100 Personen bzw. 21,3 % auf rd. 51.800 bis zum Jahr 2030 ab. Die Bürobeschäftigtenquote erhöht sich bis dahin um rd. 2 Prozentpunkte auf 39,9 %.
- Nach dem Stagnationsszenario erhöht sich die Bürobeschäftigtenzahl in den kommenden Jahren in Potsdam um rd. 4.900 Personen auf dann ca. 47.600 Bürobeschäftigte. Bis zum Jahr 2030 ergibt sich im Vergleich zum Basisjahr 2017 ein Beschäftigungswachstum um 11,4 %. Die Bürobeschäftigtenquote bleibt dabei nahezu konstant (2017: 38,0 %; 2030: 38,2 %)

Abb. 42: Potsdam: Prognosen zur Entwicklung der Bürobeschäftigung bis 2030



#### 4.3 Prognosen zur Entwicklung des Büroflächenbaubedarfes

##### Erweiterungsbedarf

Der Erweiterungsbedarf des Büroflächenbestandes ergibt sich vor allem aus dem absoluten Zuwachs der Bürobeschäftigung. Daneben ist er von der Flächeninanspruchnahme pro Kopf abhängig. In Potsdam war von 2007 bis 2017 ein deutlicher Trend zur Reduzierung der genutzten Bürofläche je Bürobeschäftigtem zu beobachten. So ist die Flächeninanspruchnahme in diesem Zeitraum um rd. 7 % von 32,5 m<sup>2</sup> auf 30,3 m<sup>2</sup> pro Bürobeschäftigtem zurückgegangen. In allen drei Szenarien wird von einem tendenziell weiter leichten Rückgang der Flächenkennziffer pro Kopf von 30,3 m<sup>2</sup> (nach der Kalkulation

auf der Basis des erfassten Gesamtbestandes genutzter Büromietflächen und den Bürobeschäftigten) auf 29,5 m<sup>2</sup> im Jahr 2030 ausgegangen:

- Auf dieser Basis ergibt sich bei dem Wachstumsszenario ein Erweiterungsbedarf von rd. 355.000 m<sup>2</sup> Büromietfläche bis zum Jahr 2030 und
- im Status-quo-Szenario entsprechend von rd. 226.000 m<sup>2</sup>.
- Nach dem Stagnationsszenario besteht aufgrund des geringeren Bürobeschäftigtenwachstums bis 2030 ein zusätzlicher Bedarf von rd. 116.000 m<sup>2</sup>.

### **Ersatz-/Erneuerungsbedarf**

Der Ersatzbedarf ergibt sich vor allem aus der notwendigen Sanierung und Modernisierung bzw. qualitativen Verbesserung der existierenden Bürobestände. Ersatzbedarf schließt auch Komplettabriss und Ersatzneubau (Redevelopment) oder Revitalisierungen älterer Bürogebäude mit ein. Der Ersatzbedarf zeigt damit die Notwendigkeiten für Bauinvestitionen in den Bürobestand, führt jedoch per Saldo zu keiner wesentlichen quantitativen Veränderung der Bestandsgröße.

Der Ersatzbedarf ist entscheidend von Altersstruktur und Bauzustand der Bürobestände abhängig. Grundlage ist hier die Einteilung nach Baulatersklassen. Unterschiede in den Szenarien ergeben sich aus unterschiedlichen Annahmen zur Bausubstanz und den Erneuerungsbedarf. Im besten Fall ist der Bestand weniger bau- bzw. ersatzanfällig, im schlimmsten Fall ist der Ersatzbedarf aufgrund des schlechteren baufälligen Zustands größer. Hier variieren die Ersatzbedarfsquoten zwischen 0,1 % und 0,25 % für die Baulatersklasse ab 2000, von 0,5 % bis 1,3 % für die Baujahre zwischen 1990 und 1999 sowie von 1 % bis 2 % für die Baujahre vor 1990 (siehe Tabelle im Anhang). In Potsdam ist aufgrund des hohen Anteils neu errichteter und komplett sanierter Bürogebäude kurzfristig die notwendige Investitionsquote zur Modernisierung bzw. für den Ersatz dieser Flächen noch sehr gering. Bis zum Jahr 2030 wird sie jedoch auf eine Quote von maximal 2 % für Büroobjekte, die vor 1990 gebaut wurden, ansteigen.

Der kalkulierte Umfang von Büroflächen, die im Zeitraum von 2018 bis 2030 durch Investitionen saniert, modernisiert oder durch Neubauten ersetzt werden müssen, unterscheidet sich zwischen verschiedenen Entwicklungsszenarien kalkulatorisch vor allem aufgrund der verschiedenen Bezugsgrößen hinsichtlich der notwendigen Entwicklung des Büroflächenbestandes und der Baulatersstruktur. Die Größenordnung des Ersatzbedarfs beläuft sich auf Werte zwischen ca. 115.000 m<sup>2</sup> (Wachstumsszenario) und ca. 178.000 m<sup>2</sup> Büromietfläche (Stagnationsszenario). Die geringere Bedarfsgröße des Ersatzbedarfes im Wachstumsszenario geht von der Prämisse aus, dass in diesem Szenario der Bürobestand bis 2030 aufgrund des höheren kontinuierlichen Neubauvolumens insgesamt moderner ist und somit die Ersatzbedarfsquote geringer ist. Das führt dann zu einem geringeren Erneuerungsbedarf im Vergleich zum „älteren“ Bürobestand im Rahmen eines weniger dynamischen Stagnationsszenarios.

### **Gesamtbaubedarf**

Unter Berücksichtigung des Erweiterungsbedarfs und des Ersatz-/Erneuerungsbedarfs wird für den Büromarkt Potsdam bis zum Jahr 2030 von einem Büroflächenbaubedarf zwischen rd. 294.000 m<sup>2</sup> (Stagnationsszenario) und rd. 470.000 m<sup>2</sup> Büromietfläche (Wachstumsszenario) prognostiziert:

Tab. 36: Büroflächenbaubedarf insgesamt

	Entwicklungsszenarien		
	Wachstum	Status-Quo	Stagnation
Erweiterungsbedarf	355.100 m <sup>2</sup>	225.600 m <sup>2</sup>	116.300 m <sup>2</sup>
Ersatzbedarf, Modernisierung, Sanierung	114.500 m <sup>2</sup>	137.400 m <sup>2</sup>	178.000 m <sup>2</sup>
<b>Büroflächenbaubedarf insgesamt</b>	<b>469.600 m<sup>2</sup></b>	<b>363.000 m<sup>2</sup></b>	<b>294.300 m<sup>2</sup></b>

Quelle: AENGEVELT-RESEARCH

Die Büroflächenbedarfsprognosen verdeutlichen, dass insgesamt bis zum Jahr 2030 von weiteren erheblichen notwendigen Investitionen zur Erweiterung bzw. zur Erneuerung des Büroflächenbestandes im Potsdamer Stadtgebiet auszugehen ist. Je nach Entwicklungsszenario schwankt der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit zwischen den Bereichen Bestandserweiterung durch Neubau im Rahmen der Wachstums- und Status-Quo-Szenarien sowie Modernisierung/Sanierung bei einem Stagnationsszenario. Eine Vorhersage der tatsächlichen Entwicklung bis 2030 ist aufgrund mikro- und makroökonomischer Veränderungen der nationalen wie internationalen Rahmenbedingungen nicht möglich. AENGEVELT geht aktuell für die Entwicklung bis 2030 von einem Baubedarf aus, der sich zwischen dem Status-Quo-Szenario und dem Wachstumsszenario bewegen könnte.

Gute Chancen zur Realisierung einer größeren Anzahl von Neubau-Büroprojekten, auch von Großprojekten, bestehen vor allem nach den Status-Quo- und Wachstumsszenarien. Allerdings sind auch unter den Rahmenbedingungen dieser positiven Entwicklungsszenarien die Potsdamer Nachfragestrukturen und -präferenzen genau zu analysieren. So ist trotz eines erwarteten weiterhin positiven Wirtschaftswachstums darauf zu achten, dass bei einer Investitions- oder Anmietungsentscheidung die Analyse makro- und mikroräumlicher Aspekte sowie verschiedener Lage- und Objektfaktoren für eine erfolgreiche Vermarktung notwendig ist. Dazu gehören einerseits ein gutes Stellplatzangebot und ein marktadäquates Mietpreisniveau, andererseits aber auch gute ÖPNV-Anbindungen, eine möglichst repräsentative Adresse und ansprechendes Standortumfeld. Das spricht vor allem für Standorte in guten, integrierten innerstädtischen Lagen, aber vereinzelt auch für periphere Entwicklungsbereiche.

## IX. Fazit und Ausblick

Die wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam als wichtiger Standort innerhalb der Metropolregion Berlin-Brandenburg ist von einem anhaltenden Wachstum geprägt. Das Bevölkerungswachstum birgt dabei weitere wirtschaftliche Chancen. Um diese auszuschöpfen wurden mit dem Maßnahmenkonzept für die strategischen Handlungsleitlinien des STEK Gewerbe Potsdam 2030 zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten und Gestaltungspotenziale erarbeitet.

Die dynamischen ökonomischen und gesellschaftlichen Veränderungen stellen die Wirtschaftsflächenentwicklung aber auch vor anhaltend große Herausforderungen. So lassen sich beispielsweise die räumlichen Auswirkungen der Digitalisierung und die sich ggf. ändernde Nachfrage nach Büroflächen infolge verstärkter Home-Office-Nutzungen nicht abschätzen.

Eine städtische Gewerbeflächenpolitik kann eben nicht alle denkbaren Entwicklungen vorwegnehmen. Disruptive Momente, wie die Finanzkrise 2008 und die derzeitige Corona-Pandemie, haben unterschiedliche Auswirkungen auf verschiedene Wirtschaftszweige und Branchen und führten bzw. können zu Nachfrageverschiebungen führen. Veränderungen werden also Anpassungsprozesse erforderlich machen, wie beispielsweise die Prüfung räumlicher Anforderungen neuer urbaner Nutzungs- und Arbeitsformen. Mit einem kontinuierlichen Gewerbeflächen-Monitoring können Entwicklungen beobachtet und Strategien adaptiert werden.

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.



## Quellen

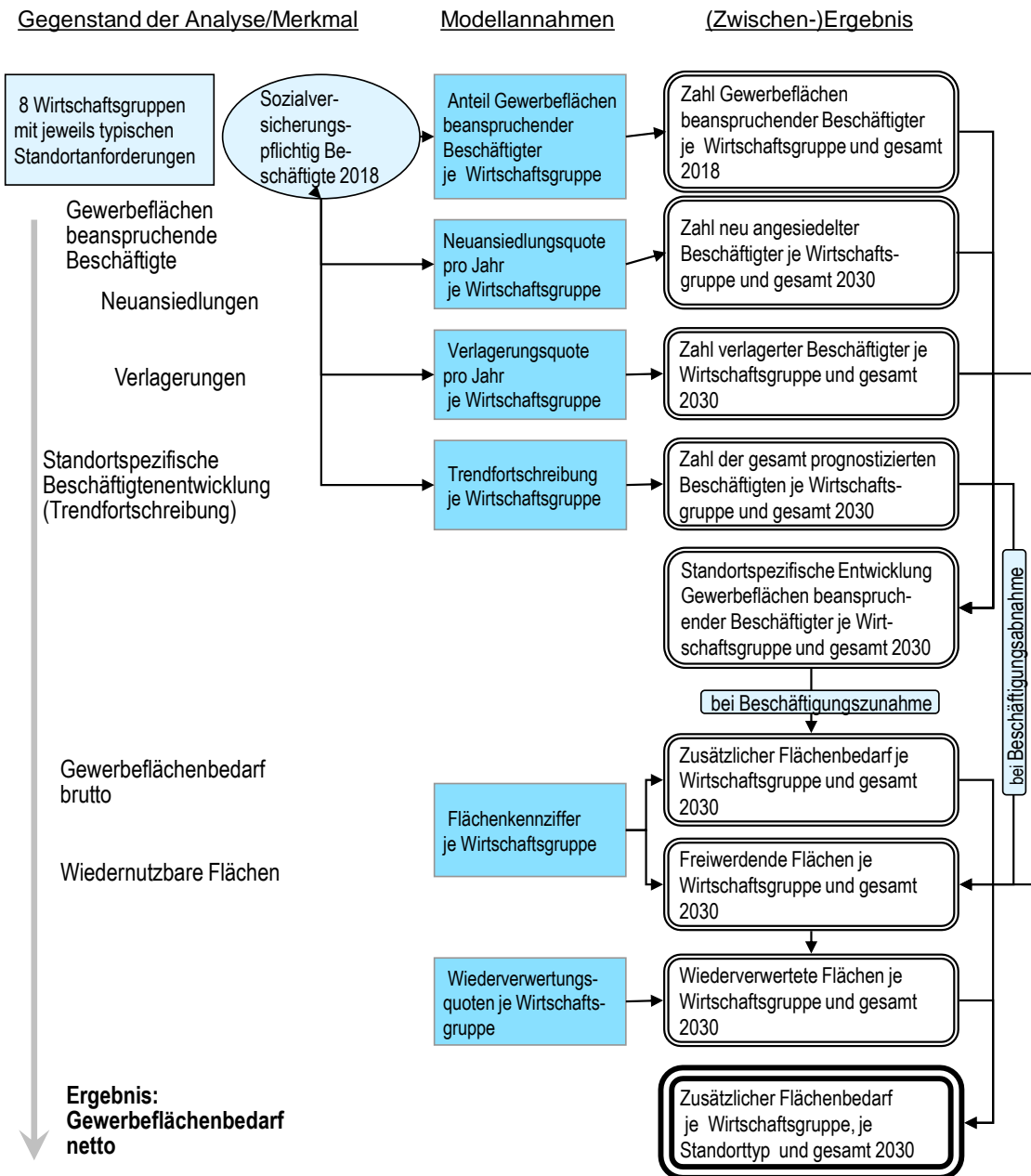
- AENGEVELT Immobilien: eigene Daten
- AENGEVELT Immobilien: Fortschreibung der Büromarktanalyse für den Standort Potsdam. Leistungsphasen I und II. Berlin, 2006.
- Amin, Ash: Kulturelle Ökonomie und Stadt. In: Berndt, Christian und Johannes Glückler (Hrsg.): Denkanstöße zu einer anderen Geographie der Ökonomie. Bielefeld 2015. S. 111-136.
- Arndt, Wulf-Holger und Tobias Klein (Hrsg.): Lieferkonzepte in Quartieren – die letzte Meile nachhaltig gestalten. Lösungen mit Lastenrädern, Cargo Cruisern und Mikro-Hubs. Difu Impulse 03/2018. Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin 2018.
- Assmann, Dirk und Holger Floeting: Ende oder Neustart – Perspektiven der Clusterpolitik. Difu Impulse 02/2018. Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin 2018.
- Beauftragte der Bundesregierung für Informationstechnik (Hrsg.): <https://www.geokomm.de/zahlen-und-fakten.html> [abgerufen am 5.3.2019].
- Beck, U.: Was ist Globalisierung? Suhrkamp, Frankfurt am Main 1997.
- Berndt, C.; Glückler, J. (Hrsg.): Denkanstöße zu einer anderen Geographie der Ökonomie. Bielefeld 2015. S. 9-25.
- BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Initiative Kultur- und Kreativwirtschaft der Bundesregierung. Abrufbar unter: <https://www.kultur-kreativ-wirtschaft.de/KuK/Navigation/kultur-kreativwirtschaft.html> [abgerufen am 31.03.2017].
- BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Memorandum der Plattform Industrie 4.0. Berlin 2015. Abrufbar unter: <http://www.bmwi.de/BMWi/Redaktion/PDF/M-O/memorandum-industrie-40,property=df,bereich=bmwi2012,sprache=de,rwb=true.pdf> [abgerufen am 12.09.2016].
- Brenke, Karl: Home Office: Möglichkeiten werden bei weitem nicht ausgeschöpft. In: DIW Wochenbericht 5/2016.
- Bulwiengesa RIWIS: Regional Property Market Information System
- Clustermanagement IKT, Medien und Kreativwirtschaft Berlin-Brandenburg (Hrsg.): Berlin-Brandenburg 2020 . Masterplan für das Cluster IKT, Medien und Kreativwirtschaft (2015) DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.) (2015): Industriebeschäftigung im Wandel – Arbeiter, Angestellte und ihre Arbeitsbedingungen. SOEPpapers 730. Berlin.
- Gabler Wirtschaftslexikon: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/> (abgerufen am 31.03.2019).
- Gärtner, Stefan und Timm Stegmann: Neue Arbeit und Produktion im Quartier: Beobachtungen und Wishful Thinking. Forschung Aktuell, Institut Arbeit und Technik (IAT), Gelsenkirchen, No 7/2015. Gelsenkirchen 2015.
- GEOkomm/ Verband der Geoinformationswirtschaft Berlin/Brandenburg e.V.: Zahlen und Fakten, <https://www.geokomm.de/zahlen-und-fakten.html>. [abgerufen am 04.03.2019].
- Gorning, M.; Werwatz, A. (2018):: Industrie in der Stadt: Wachstumsmotor mit Zukunft. In: DIW Wochenbericht 47/2018, S. 1003-1004. Berlin.
- Grabher, G., Ibert, O./ Flohr, S.: The neglected King: The Customer in the new Knowledge Ecology of Innovation. In: Economic Geography, (84)3, 253-280. Hall, Peter (1998): Cities in Civilization. Pantheon Books, New York. 2008.
- IHK Potsdam (Hrsg.): Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025. Landeshauptstadt Potsdam. Potsdam 2017.
- Institut Arbeit und Technik (Hrsg.): Neue Arbeit und Produktion im Quartier – Beobachtungen und Wishful Thinking, Bochum 2015.
- IW-Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg): Arbeitswelt und Arbeitsmarktordnung der Zukunft Welche Schlüsse können aus der vorliegenden empirischen Evidenz bereits geschlossen werden? Gutachten Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft. Köln 2016a.
- IW-Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg): Digitalisierung, Industrie 4.0, Big Data. IW Report 24/2016. Köln 2016b.
- Kagermann, Henning; Anderl, Reiner; Gausmeier, Jürgen; Schuh, Günther; Wahlster, Wolfgang: Industrie 4.0 im globalen Kontext. Strategien der Zusammenarbeit mit internationalen Partnern. acatech STUDIE. München 2016.
- Kempermann, Hanno; Lichtblau, Karl: Definition und Messung von hybrider Wertschöpfung. [IW-Trends 1/2012](http://www.wirtschaftslexikon.gabler.de/). Köln 2012.
- Kieser, Dietmar: Comeback der Stadtfabrik. Urbane Produktion: Die neue Stadtlust der Arbeit vereint Ökonomie, Ökologie und soziale Aspekte. In: Industrieanzeiger 9/2012.
- Koglin, Gesa: Die Rolle der Industrie im regionalen Strukturwandel – Das Beispiel Berlin. In: Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung DIW Berlin 84. Jahrgang. Berlin 2015. S. 135-149.
- Landeshauptstadt Potsdam (2010): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam. Potsdam.
- Landeshauptstadt Potsdam (Hrsg.): <https://www.potsdam.de/content/wirtschaftsfoerderung-5> (abgerufen am 05.03.2019).
- Landua, Detlef, Sandra Wagner-Endres, Ulrike Wolf: Standortfaktoren für Unternehmen – die kommunale Sicht. Ergebnisse auf Grundlage der Daten des Difu-Projekts „Koordinierte Unternehmensbefragung“. Difu Papers 10/2017. Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin 2017.

- Läpple, D.: Perspektiven einer Produktiven Stadt. In: Schäfer, Klaus [Hrsg.]: Aufbruch aus der Zwischenstadt. Urbanisierung durch Migration und Nutzungsmischung. Edition: Urban Studies, transcript Verlag, Bielefeld 2018, S. 150-175.
- Läpple, D.; G. Walter: Lokale Ökonomie – Arbeiten und produzieren im Stadtteil. In: StadtBauwelt 157/Bauwelt 12/03 (94), 2003, S. 24-33.
- Martens, D.: Kultur- und Kreativwirtschaftsindex Berlin-Brandenburg 2015.
- Matt, Dominik T.; Erwin Rauch: Chancen zur Bewältigung des Fachkräftemangels in KMU durch die Urbane Produktion von morgen, In: Wolfgang Kersten, Hans Koller,; Hermann Lödding, (Hrsg.): Industrie 4.0. Wie intelligente Vernetzung und kognitive Systeme unsere Arbeit verändern, Berlin 2014, S. 155-176.
- Matthiesen, Ulf und Mahnken, Gerd (2009): Das Wissen der Städte: neue stadregionale Entwicklungsdynamiken im Kontext von Wissen, Milieus und Governance. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.
- Müller, F. C., Brinks V., Ibert, O., Schmidt, S.: Open Region. Leitbild für eine regionale Innovationspolitik der Schaffung und Nutzung von Gelegenheiten, Erkner 2015.
- Naisbitt, J.: Megatrends. Ten New Directions Transforming our Lives, New York 1982.
- Neef, A.; Burmeister, K. et al.: Connected Reality 2025. Die nächste Welle der digitalen Transformation. Z\_punkt GmbH Köln 2014.
- Nord/LB (Hg.): RegioPol. Wissensökonomie. Zeitschrift für Regionalwirtschaft 1/2008, Hannover 2008.
- OECD (Hg.): The knowledge-based Economy. Working Paper Nr.: OECD/GD (96)102, 1996
- Overmeyer, K.: Raumproduktion und Raumunternehmen. In: Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Symposiumsdokumentation „Die Produktive Stadt“, Stuttgart 2015. S. 77-84.
- Piller, Frank Thomas: Mass Customization. In: Handbuch Produktmanagement. Wiesbaden 2007, S. 941-968.
- Porter, Michael: Location, Competition, and Economic Development: Local Clusters in a Global Economy. In: Economic Development Quarterly. vol. 14, no.1/ 2000, S. 15–34.
- Schmidt, S.; Ibert, O.; Kuebart, A.; Kühn, J.: Open Creative Labs in Deutschland. Typologisierung, Verbreitung und Entwicklungsbedingungen, Erkner 2016.
- Simons, Harald; Weiden, Lukas: Schwarmstädte in Deutschland Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster. GdW Studie, Berlin 2015.
- Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH (Hrsg.) (2019): Gabler Wirtschaftslexikon. Das Wissen der Experten, <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/>, [abgerufen am 04.03.2019].
- Stiftung Neue Verantwortung (Hrsg.): Future Urban Industries – Produktion, Industrie, Stadtzukunft, Wachstum. Wie können wir den Herausforderungen begegnen? Berlin 2012a.
- Stiftung Neue Verantwortung (Hrsg.): „Grüne Fabrik“ statt grüne Wiese – warum die Industrie wieder näher an die Stadt rücken sollte, Berlin 2012b.
- Van Agtamel, A.; Bakker, F.: The Smartest Places on earth. Why Rustbelts are the emerging Hotspots pf global economy, New York 2016.
- Von Hippel, E.: Democratizing Innovation. Cambridge 2005.
- Wagner-Endres, Sandra, Ulrike Wolf, Daniel Zwicker-Schwarm: Neue Konzepte für Wirtschaftsflächen. Herausforderungen und Trends am Beispiel des Stadtentwicklungsplanes Wirtschaft in Berlin. Difu Impulse 04/2018. Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin 2018.
- Walter, N., et al.: "Die Zukunft der Arbeitswelt. Auf dem Weg ins Jahr 2030." Bericht der Kommission „Zukunft der Arbeitswelt“ der Robert Bosch Stiftung mit Unterstützung des Instituts für Beschäftigung und Employability IBE: 142, Stuttgart 2013.
- Weinert, K. et al.: Stadt der Zukunft – Strategieelemente einer nachhaltigen Stadtentwicklung, München 2014.
- Welzbacher, Christian; Pirk, Walter; Ostheimer, Anne; Bartelt, Karen; Bille, Jens; Klemmt, Markus: Digitalisierung der Wertschöpfungs- und Marktprozesse – Herausforderungen und Chancen für das Handwerk. Deutsches Handwerksinstitut, Hannover 2015.
- Zimmermann, K. F.: Reflexionen zur Zukunft der Arbeit, IZA Standpunkte, Bonn 2013.
- ZukunftsAgentur Brandenburg GmbH (Hrsg.): Masterplan Gesundheitsregion Berlin Brandenburg. 2014.
- ZukunftsInstitut GmbH (Hrsg.): Megatrend Individualisierung, <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrend-individualisierung/>. [abgerufen am 04.03.2019].
- ZukunftsInstitut GmbH (Hrsg.): Megatrend Konnektivität, <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrend-konnektivitaet/>. [abgerufen am 05.03.2019].

# Anhang

TBS-GIFPRO Modell

## Modell TBS-GIFPRO



Wirtschaftsgruppen des TBS-GIFPRO-Modells

Wirtschaftsgruppen im TSB- GIFPRO-Modell	Gruppe	Abteilungsnummer nach WZ 2008	Besonderheit im TSB-GIFPRO-Modell
<b>Produzierendes Gewerbe sowie Logistik/Lagerhaltung</b>			
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	Gewinnung von Steinen und Erden, sonstiger Bergbau, Erbringung von Dienstleistungen für den Bergbau und für die Gewinnung von Steinen und Erden, Tabakverarbeitung; Herstellung von Textilien, Herstellung von Bekleidung, Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen, Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel), Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus, Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern , Kokerei und Mineralölverarbeitung, Herstellung von chemischen Erzeugnissen, Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen, Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren, Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden, Metallerzeugung und -bearbeitung, Herstellung von Metallerzeugnissen, Maschinenbau, Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen, Herstellung von Möbeln, Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen, Recycling, Rückgewinnung	08, 09, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 38.3,	14 (Herstellung von Bekleidung,) nur zu 50 % einberechnet, 28 (Maschinenbau) nur zu 50 % einberechnet, 29 (Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen) nur zu 50 % einberechnet, 31(Herstellung von Möbeln,)) nur zu 50 % einberechnet, 33 (Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen) nur zu 50 % einberechnet, 38.3 als Dreisteller (von Rückgewinnung)
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln, Getränkeherstellung, Herstellung von Bekleidung, Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen , Herstellung von elektrischen Ausrüstungen, Maschinenbau, Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen, Sonstiger Fahrzeugbau, Herstellung von Möbeln , Herstellung von sonstigen Waren, Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen	10, 11, 14, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33	14 (Herstellung von Bekleidung,) nur zu 50 % einberechnet, 28 (Maschinenbau) nur zu 50 % einberechnet, 29 (Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen) nur zu 50 % einberechnet, 31 (Herstellung von Möbeln,) nur zu 50 % einberechnet, 33 (Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen) nur zu 50 % einberechnet
Baugewerbe	Hochbau, Tiefbau, Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	41, 42, 43	
Logistik, Lagerhaltung	Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen; Schifffahrt; Luftfahrt, Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr,	49, 50, 51, 52	
<b>Dienstleistungen</b>			
Forschung, Entwicklung, Medien	Verlagswesen; Herstellung, Verleih und Vertrieb von Filmen und Fernsehprogrammen; Kinos, Tonstudios und Verlegen von Musik; Rundfunkveranstalter, Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie; Informationsdienstleistungen; Forschung und Entwicklung,	58, 59, 60, 62, 63, 72	
Nicht zentrenschädlicher Einzelhandel, KfZ-Handel	Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen , Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, mit Tankstellen); Reparatur von Gebrauchsgütern	45, 47, 95.2	47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, mit Tankstellen) nur zu 40 % einberechnet, 95.2 (Reparatur von Gebrauchsgütern ) als Dreisteller von 95 zu 30 % einberechnet
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen), Handelsvermittlung; Post-, Kurier- und Expressdienste; Telekommunikation; Erbringung von Finanzdienstleistungen, Mit Finanz- und Versiche-	46, 53, 61, 64, 66, 69, 70, 71, 73, 74, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 95.1	95.1 (Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten) als Dreisteller von 95 Reparatur von Datenverarbeitungsge-

Wirtschaftsgruppen im TSB- GIFPRO-Modell	Gruppe	Abteilungsnummer nach WZ 2008	Besonderheit im TSB-GIFPRO-Modell
	rungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten; Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung; Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben, Unternehmensberatung; Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung; Werbung und Marktforschung; Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten; Vermietung von beweglichen Sachen; Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften; Reisebüros, Reiseveranstalter und Erbringung sonstiger Reservierungsdienstleistungen; Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien; Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau; Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen a. n. g.; Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten		räten und Gebrauchsgütern) einberechnet
Sonstige Dienstleistungen	Energieversorgung; Wasserversorgung; Abwasserentsorgung; Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen, Rückgewinnung; Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung; Erschließung von Grundstücken, Bauträger; Beherbergung; Gastronomie; Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung); Grundstücks- und Wohnungswesen; Veterinärwesen; Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung; Erziehung und Unterricht; Gesundheitswesen; Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime); Sozialwesen (ohne Heime); Kreative, künstlerische und unterhaltende Tätigkeiten; Bibliotheken, Archive, Museen, botanische und zoologische Gärten; Spiel-, Wett- und Lotteriewesen; Erbringung von Dienstleistungen des Sports, der Unterhaltung und der Erholung; Interessenvertretungen sowie kirchliche und sonstige Vereinigungen (ohne Sozialwesen, Kultur und Sport); Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen; Private Haushalte mit Hauspersonal; Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	35, 36, 37, 38, 39, 41.1, 55, 56, 65, 68, 75, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 97, 99	außer 38.3, 41.1 (Erschließung von Grundstücken, Bauträger) als Dreisteller (von Hochbau)
Nicht erfasste Wirtschaftszweige	Landwirtschaft und Jagd, Forstwirtschaft; Fischerei und Aquakultur; Kohlenbergbau; Gewinnung von Erdöl und Erdgas; Erzbergbau; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt	1,2,3, 5, 6, 7, 98	

Wichtige Änderungen/Neuerungen zu WZ 2003:

- Verlagswesen (58) getrennt vom Druckgewerbe neu in Abteilung J (Information und Kommunikation) statt im Verarbeitenden Gewerbe, neu unter „Medien“ einberechnet
- Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen (33) zu je 50 % in emissionsintensiv und emissionsarm einberechnet,
- Rückgewinnung (38.3 als Dreisteller, Rückgewinnung von Fahrzeugteilen und sortierten Werkstoffen) unter emissionsintensiv einberechnet
- Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, mit Tankstellen) zu 40 % in „Nicht zentrenrelevanter EH, KFZ-Handel“ einberechnet
- Reparatur von Gebrauchsgütern (95.2) zu 30 % in „Nicht zentrenrelevanter EH, KFZ-Handel“ einberechnet
- Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten (95.1) in „Wirtschaftsnahe Dienstleistungen“ einberechnet
- Reisebüros, Reiseveranstalter und Erbringung sonstiger Reservierungsdienstleistungen (79) neu in „Wirtschaftsnahe Dienstleistungen“ einberechnet (vorher in der Abteilung Logistik, Lagerhaltung/ 63 Hilfs- und Nebentätigkeiten für den Verkehr; Verkehrsvermittlung)

**Büromarktanalyse Potsdam**

Prämissen zur Prognose der Bürobeschäftigtenentwicklung bis 2030

Bereich/ Kennziffern	Prognoseprämissen	Unterschiede zwischen		
		best case	normal case	worst case
<b>Einwohnerprognose</b>	Die Einwohnerzahl in Potsdam erhöht sich nach der aktuellen Bevölkerungsprognose (siehe Statistischer Informationsdienst 2/2018: Kleinräumige Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam 2017 bis 2035) von 175.549 Einwohnern im Jahr 2017 auf ca. 208.224 im Jahr 2030. In der Altersgruppe 18 bis 65 Jahre erhöht sich die Einwohnerzahl von rd. 110.669 im Jahr 2017 auf ca. 126.775 im Jahr 2030.	keine	keine	keine
<b>Erwerbstätigenquote</b>	Die Erwerbstätigenquote der 21- bis 64jährigen war nach den überschlägigen Kalkulationen bereits in den vergangenen Jahren in Potsdam vergleichsweise hoch und wird zukünftig zumindest stabil bleiben, sich aber wahrscheinlich (höheres Renteneintrittsalter) noch erhöhen.	Erhöhung von derzeit ca. 87% auf rd. 93%	Erhöhung von derzeit ca. 87% auf rd. 90%	stabil bei ca. 87%
<b>Arbeitspendler</b>	Das positive Saldo Potsdams bei den Arbeitspendlern bleibt auch langfristig bestehen.	Anstieg auf rd. 17.380 (=110% des Mittels der letzten Dekade)	konstant bei ca. 15.800 (= Mittel der letzten Dekade)	Rückgang auf rd. 14.220 (= 90% vom Mittel der letzten Dekade)
<b>Quote der SVP-Beschäftigten an allen Erwerbstätigen</b>	Die SVP-Beschäftigten sind die mit Abstand größte Erwerbstätigengruppe. Ihr Anteil an allen Erwerbstätigen (ET) war im letzten Jahrzehnt stark wachsend (von fast 70% auf fast 75%), bleibt bei anhaltend günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch zukünftig stabil.	leicht erhöhter Anstieg auf ca. 77,5% (seit Jahren steter Anstieg berücksichtigt)	moderater Anstieg auf ca. 76% (seit Jahren steter Anstieg, nun moderat wachsend)	konstant bei ca. 75% (seit Jahren steter Anstieg, nun konstant hoch)
<b>Quoten anderer Beschäftigtengruppen an der Erwerbstätigkeit</b>	Während bei den Beamten von einer stabilen Quote von rd. 7,0% an allen ET ausgegangen wird, können sich beim Anteil der Selbständigen und der geringfügig Beschäftigten an allen ET sehr unterschiedliche Entwicklungsszenarien ergeben.	Der Anteil der Selbständigen sinkt von ca. 9,76% auf rd. 9,0%, der Anteil geringf. Besch. sinkt von ca. 8,67% auf ca. 6,52%.	Der Anteil der Selbständigen liegt konstant bei rd. 9,76%, der Anteil geringf. Besch. sinkt von ca. 8,67% auf ca. 7,26%.	Der Anteil der Selbständigen steigt von ca. 9,76% auf rd. 10,5%, der Anteil geringf. Besch. sinkt von ca. 8,67% auf ca. 7,52%.
<b>Bürobeschäftigtenquote der SVP-Beschäftigten</b>	Der Anteil der Bürobeschäftigten an allen SVP-Beschäftigten ist in Potsdam zuletzt Ø 41% relativ hoch - sank in den letzten Jahren allerdings moderat ab - sollte zukünftig stabil bleiben oder moderat anwachsen.	Der Anteil der Bürobeschäftigten erhöht sich auf rd. 43% der SVP-Beschäftigten	Der Anteil der Bürobeschäftigten erhöht sich moderat auf rd. 41,5% der SVP-Beschäftigten	Der Anteil der Bürobesch. Sinkt moderat weiter auf rd. 40% der SVP-Beschäftigten
<b>Bürobeschäftigtenquoten anderer Beschäftigtengruppen</b>	Der Anteil der Bürobeschäftigten an allen Beamten bleibt mit ca. 50% stabil. Bei der Entwicklung des Anteils der Bürobeschäftigten an den Selbständigen und den geringfügig Beschäftigten werden unterschiedliche Szenarien berücksichtigt.	Die Bürobeschäftigtenquote bei den Selbständigen erhöht sich von 37,0% auf 43,0%, bei den geringfügig Besch. von aktuell ca. 11,2% auf rd. 15,7%.	Die Bürobeschäftigtenquote bei den Selbständigen erhöht sich von 37,0% auf 40,0%, bei den geringfügig Besch. von ca. 11,2% auf rd. 13,2%.	Die Bürobeschäftigtenquote bei den Selbständigen bleibt mit rd. 37,0% stabil, bei den geringfügig Besch. Bleibt die Zahl konstant bei 11,2%.

**Büromarktanalyse Potsdam**

Übersicht zu Annahmen für verschiedene Entwicklungsszenarien bis 2030

Merkmal/ Kennziffer	Jahr	Einheit	Entwicklungsszenarien		
			best case	normal case	worst case
Bevölkerung insgesamt	2017	Anzahl	175.689	175.689	175.689
Bevölkerung insgesamt	2030	Anzahl	208.244	208.244	208.244
Bevölkerung im Alter 18 bis unter 65 Jahre	2017	Anzahl	110.669	110.669	110.669
Bevölkerung im Alter 18 bis unter 65 Jahre	2025	Anzahl	120.975	120.975	120.975
Bevölkerung im Alter 18 bis unter 65 Jahre	2030	Anzahl	126.775	126.775	126.775
Erwerbstätigenquote: 18 bis unter 65 Jahre	2017	in %	86,9	86,9	86,9
Erwerbstätigenquote: 18 bis unter 65 Jahre	2020	in %	88,3	87,6	87,0
Erwerbstätigenquote: 18 bis unter 65 Jahre	2025	in %	90,6	88,8	87,0
Erwerbstätigenquote: 18 bis unter 65 Jahre	2030	in %	93,0	90,0	87,0
Arbeitspendlersaldo	2017	Anzahl	16.231	16.231	16.231
Arbeitspendlersaldo	2030	Anzahl	17.397	15.816	14.234
Erwerbstätige (am Arbeitsort)	2017	Anzahl	112.447	112.447	112.447
Erwerbstätige (am Arbeitsort)	2030	Anzahl	135.278	129.908	124.528
SVP-Beschäftigte	2017	Anzahl	84.253	84.253	84.253
SVP-Beschäftigte	2030	Anzahl	104.840	98.730	93.396
SVP-Beschäftigtenquote an allen ET	2017	in %	74,9	74,9	74,9
SVP-Beschäftigtenquote an allen ET	2030	in %	77,5	76,0	75,0
Quote der Beamten an allen ET	2017	in %	6,6	6,6	6,6
Quote der Beamten an allen ET	2030	in %	7,0	7,0	7,0
Quote der Selbständigen an allen ET	2017	in %	9,8	9,8	9,8
Quote der Selbständigen an allen ET	2030	in %	9,0	9,8	10,5
Quote sonstiger Besch.* an allen ET	2017	in %	8,7	8,7	8,7
Quote sonstiger Besch.* an allen ET	2030	in %	6,5	7,3	7,5
SVP-Bürobeschäftigtenquote	2017	in %	40,5	40,5	40,5
SVP-Bürobeschäftigtenquote	2030	in %	43,0	41,5	40,0
Bürobeschäftigtenquote der Beamten	17 bis 30	in %	50,0	50,0	50,0
Bürobeschäftigtenquote Selbständige	2017	in %	36,8	36,8	36,8
Bürobeschäftigtenquote Selbständige	2030	in %	43,0	40,0	37,0
Bürobeschäftigtenquote sonstige Besch.*	2017	in %	11,2	11,2	11,2
Bürobeschäftigtenquote sonstige Besch.*	2030	in %	15,6	13,2	11,2
* vor allem geringfügig Beschäftigte					
<b>Einwohnerentwicklung</b>	<b>17 bis 30</b>	<b>Summe</b>	<b>32.555</b>	<b>32.555</b>	<b>32.555</b>
<b>Entwicklung Erwerbstätige</b>	<b>17 bis 30</b>	<b>Summe</b>	<b>22.831</b>	<b>17.461</b>	<b>12.081</b>
<b>Entwicklung SVP-Beschäftigte</b>	<b>17 bis 30</b>	<b>Summe</b>	<b>20.587</b>	<b>14.477</b>	<b>9.143</b>

Büromarktanalyse Potsdam

Prämissen zur Prognose der Büroflächennachfrage in Potsdam bis 2030

Bereich	Prämissen für Entwicklungsszenarien	Unterschiede zwischen Entwicklungsszenarien
<b>Erweiterungsbedarf</b>	Abhängigkeit von Entwicklung der absoluten Anzahl der Bürobeschäftigten sowie der Büroflächeninanspruchnahme pro Kopf	Unterschiede ergeben sich vor allem durch verschiedene Szenarien zur Bürobeschäftigtenentwicklung. Es wird davon ausgegangen, dass die zukünftige Flächeninanspruchnahme pro Kopf auf dem Niveau der letzten Jahre weitgehend stabil bleibt bzw. sich nur moderat rückläufig verhält.
<b>Ersatz-/ Erneuerungsbedarf</b>	Für nicht mehr marktgerechte, vor allem ältere Büroobjekte sind Ersatzinvestitionen notwendig. Das schließt Komplettabriss und Neubau (Redevelopment) sowie Revitalisierung (Umbau und Komplettsanierung) ein. Aus dem Ersatz- und Erneuerungsbedarf ergeben sich zwar erhebliche Notwendigkeiten für Bauinvestitionen, per Saldo jedoch kein Bedarf zur Erweiterung des Büroflächenbestandes. Allerdings schließt der Ersatzbedarf damit auch räumliche Verlagerungen des Büroflächenbestandes ein.	Der Ersatzbedarf ist u.a. von Altersstruktur und Bauzustand des Bestandes abhängig. Grundlage ist hier die Einteilung nach Baualtersklassen. Unterschiede in den Szenarien ergeben sich aus unterschiedlichen Annahmen zur Bausubstanz und dem Erneuerungsbedarf. Im besten Fall ist der Bestand weniger bau- bzw. ersatzanfällig, im schlimmsten Fall ist der Ersatzbedarf aufgrund des schlechten baulichen Zustands größer.

**Büromarktanalyse Potsdam**

Szenarien zur Entwicklung des Büroflächenbedarfs bis 2030

Merkmal/ Kennziffer	Jahr	Einheit	Entwicklungsszenarien		
			Best Case	Normal Case	Worst Case
Bürobeschäftigte	2017	Anzahl	42.735	42.735	42.735
Bürobeschäftigte	2025	Anzahl	51.561	48.579	45.814
Bürobeschäftigte	2030	Anzahl	56.405	51.818	47.588
<b>Entwicklung Bürobeschäftigung</b>	<b>17 bis 30</b>	<b>Anzahl</b>	<b>13.670</b>	<b>9.083</b>	<b>4.853</b>
Flächeninanspruchnahme je Kopf	2017	m <sup>2</sup> je Besch.	30,3	30,3	30,3
<b>Flächeninanspruchnahme je Kopf</b>	<b>2030</b>	<b>m<sup>2</sup> je Besch.</b>	<b>29,5</b>	<b>29,5</b>	<b>29,5</b>
Notwendige Fluktuationsreserve	2017	in % vom Best.	3,0	3,0	3,0
<b>Notwendige Fluktuationsreserve</b>	<b>2030</b>	<b>in % vom Best.</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>
Sonstige ungenutzte Flächen (v.a. in Bau)	2017	in % vom Best.	20,0	20,0	20,0
<b>Sonstige ungenutzte Flächen (v.a. in Bau)</b>	<b>2030</b>	<b>in % vom Best.</b>	<b>0,9</b>	<b>10,3</b>	<b>29,0</b>
Ersatzbedarf für Neubauflächen (BJ ab 2000)	2018	in % p.a.	0,1	0,1	0,2
<b>Ersatzbedarf für Neubauflächen (BJ ab 2000)</b>	<b>2030</b>	<b>in % p.a.</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,25</b>
Ersatzbedarf für Flächen mit BJ ab 1990 - 1999	2018	in % p.a.	0,5	0,5	0,75
<b>Ersatzbedarf für Flächen mit BJ ab 1990 - 1999</b>	<b>2030</b>	<b>in % p.a.</b>	<b>0,5</b>	<b>0,75</b>	<b>1,3</b>
Ersatzbedarf für Flächen mit BJ vor 1990	2018	in % p.a.	1,0	1,0	1,5
<b>Ersatzbedarf für Flächen mit BJ vor 1990</b>	<b>2030</b>	<b>in % p.a.</b>	<b>1,0</b>	<b>1,5</b>	<b>2,0</b>
<b>Erweiterungsbedarf an Büroflächen (Neubaubedarf)</b>	<b>17 bis 30</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup> MF</b>	<b>355,1</b>	<b>225,6</b>	<b>116,3</b>
<b>Ersatzbedarf an Büroflächen</b>	<b>17 bis 30</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup> MF</b>	<b>114,5</b>	<b>137,4</b>	<b>178,0</b>
<b>Büroflächenbaubedarf insg.</b>	<b>17 bis 30</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup> MF</b>	<b>469,6</b>	<b>363,0</b>	<b>294,3</b>