



Betreff:

öffentlich

Stadtentwicklungskonzept Gewerbe 2030 (STEK-G 2030)

Einreicher: Wirtschaftsförderung	Erstellungsdatum	20.04.2021
	Eingang 502:	20.04.2021

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.05.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, die Handlungslinien und Maßnahmen des STEK-Gewerbe 2030 für die strategische Ausrichtung und Gestaltung der Gewerbe(flächen)entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam als Orientierungsrahmen zu beachten und in der Verwaltungspraxis umzusetzen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das auf dem STEK-Gewerbe aus dem Jahr 2010 basierende Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK) zu aktualisieren, fortzuschreiben und insbesondere Potenzialflächen für die Gewährleistung der wirtschaftlichen Entwicklung bis 2030 (P30-Flächen) zu identifizieren und planerisch zu sichern.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

- Ja, in folgende OBR:
- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
 - zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die vorliegende Beschlussvorlage hat keine finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Finanzielle Auswirkungen, die sich in der Folgezeit aus der Umsetzung ergeben, werden in entsprechenden Beschlussvorlagen dargestellt.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Begründung:

Einführung

Die Landeshauptstadt Potsdam ist ein beliebter und nachgefragter Wohn- und Wirtschaftsstandort. Seit dem Jahr 2010 sind die Bevölkerung von 151.725 auf 182.219 Einwohner, der Gewerbebestand von 11.302 auf 13.154 Gewerbebetriebe und die Beschäftigung von 73.493 auf 87.159 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Jahr 2020 gestiegen. Die Arbeitslosenquote ist im gleiche Zeitraum von 8,2 auf aktuell 6,3 Prozent geschrumpft. Während der Corona-Pandemie ist die Anzahl der Gewerbetreibenden leider von über 13.300 im Jahr 2020 auf 13.154 gesunken.

Das Wirtschaftsprofil der Landeshauptstadt Potsdam ist vom öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor geprägt. Im tertiären Sektor sind rund 90 Prozent der Erwerbstätigen beschäftigt und werden rund 92 Prozent der Bruttowertschöpfung erbracht. Die Stärken liegen dabei in den in Potsdam anzutreffenden Zukunftsbranchen (Clustern) Medien und IKT, Life Science und Gesundheitswirtschaft. Der starke Tourismussektor wird hoffentlich nach der Corona-Pandemie zu alter Stärke zurückfinden.

Die Trends der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung werden durch Studien und Rankings bestätigt. Diese attestieren Potsdam im Bundesvergleich immer wieder gute Noten, so konnte sich Potsdam als einer der Top-3 Standorte in Ostdeutschland behaupten und bekommt wiederholt von der Prognos AG die Einschätzung als Standort mit hohen Zukunftschancen.

Die Corona-Pandemie hat seit dem Frühjahr 2020 nahezu alle Bereiche der Potsdamer Wirtschaft massiv beeinträchtigt. Besonders stark sind viele Branchen aus dem Dienstleistungssektor betroffen. Dieser bildet wie o.g. das ökonomische Rückgrat der Landeshauptstadt Potsdam. Vor allem der Einzelhandel sowie das Hotel- und Gastgewerbe haben aufgrund des langwierigen Lockdowns mit ausbleibenden Kunden und Stornierungen zu kämpfen.

Nach dem aktuellen Konjunkturbericht der IHK Potsdam zum Jahresbeginn 2021 deutet der Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft im Kammerbezirk Potsdam auf einen Abschwung hin. Die gesamtwirtschaftlichen Erwartungen zur künftigen Geschäftsentwicklung haben sich im Vergleich zum Herbst 2020 merklich eingetrübt. Laut einer Corona-Blitzbefragung der IHK-Potsdam im Januar 2021 sehen insgesamt 12,1 Prozent der Unternehmen eine Insolvenzgefahr. Bei der Veranstaltungsbranche sind es 17,5 Prozent, beim Handel 17,3 Prozent und bei der Gastronomie 14,0 Prozent.

Welche langfristigen Folgen die Corona-Pandemie für Unternehmen, Beschäftigte und Selbstständige, aber auch für die Landeshauptstadt Potsdam nach sich ziehen wird, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht realistisch abschätzen.

Das Haushaltsvolumen der Landeshauptstadt beläuft sich im Haushaltsjahr 2021 auf 820 Mio. EUR. Mit einer geplanten Summe von 196 Mio. EUR werden davon fast ein Viertel aus der Gewerbesteuer und dem Gemeindeanteil der Einkommenssteuer erzielt. Auf der Grundlage der aktuellen Entwicklung werden pandemiebedingt geringere Steuereinnahmen erwartet. Nach Auswertung der jüngsten Schätzungen des Arbeitskreises „Steuerschätzungen“ (Novemberschätzung 2020) werden für die Gewerbesteuer und den Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer ca. 178 Mio. EUR für das Jahr 2021 prognostiziert. Eine aktuelle Datengrundlage wird nach Vorliegen der nächsten Steuerschätzung Mitte Mai dieses Jahres entwickelt.

Damit die erfolgreiche Entwicklung dennoch auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden kann, hat die Landeshauptstadt Potsdam (Bereich Wirtschaftsförderung) die Fortschreibung und Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzeptes Gewerbe mit Betrachtungshorizont 2030 (STEK-G 2030) beauftragt.

Den Auftrag hat das Deutsche Institut für Urbanistik erhalten und das STEK-G 2030 erarbeitet.

Ziel und Aufgabe des STEK-G 2030 war die

1. Evaluation der bisherigen Strategie der Gewerbeflächensicherung und –entwicklung
2. Bestandsaufnahme des Wirtschaftsstandortes

3. Erarbeitung einer Beschäftigungsprognose und deren Auswirkung auf den Gewerbeflächenbedarf
4. Gegenüberstellung der prognostizierten Gewerbeflächennachfrage und des vorhandenen Gewerbeflächenpotenzials
5. Erarbeitung einer Büromarktanalyse
6. Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für die Gewerbeflächenstrategie bis 2030 und darüber hinaus.

Bearbeitungszeit

Die Bearbeitungszeit hat sich aufgrund der Corona-Pandemie über mehr als zwei Jahre gestreckt. Im November 2018 hat die Be- und Erarbeitung begonnen und befand sich im Frühjahr 2020 in der Schlussphase. Mit dem ersten Lockdown im März 2020 konnten geplante finale Abstimmungsarbeiten nicht mehr stattfinden, so dass der damit entstandene Zeitverzug und die unklaren Auswirkungen der Pandemie noch aktualisiert und eingearbeitet werden mussten. Im zweiten Lockdown im Dezember 2020 konnte die Abschlusspräsentation mit Vertretern der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung via Videokonferenz erfolgen, so dass der Abschlussbericht im Februar 2021 in Empfang genommen werden konnte.

Das STEK-G 2030 hat deshalb an vielen Stellen den Zeitbezug 2018, welcher da wo es möglich und im Rahmen des vergebenen Auftragsvolumens vertretbar war nachträglich aktualisiert und angepasst wurde.

Evaluation

Das STEK-Gewerbe aus dem Jahr 2010 hatte der LHP bis zum Jahr 2020 einen Zuwachs von 13.700 Beschäftigten prognostiziert und einen Gewerbeflächenzusatzbedarf von 67 ha.

Beide Prognosen sind eingetreten bzw. wurden sogar übertroffen. Bis 2018 hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bereits um 12.191 zugenommen, die prognostizierte Inanspruchnahme von Gewerbeflächen wurde fast vollumfänglich schon bis zum Jahr 2018 erreicht. Durchschnittlich wurde der LHP ein Gewerbeflächenbedarf von 5,6 ha/Jahr prognostiziert, dem eine tatsächliche Inanspruchnahme von ca. 7 ha/Jahr gegenüberstehen. Diese Entwicklung ist positiv hervorzuheben und zu bewerten, weil das STEK-Gewerbe 2010 in den Jahren der Finanzkrise 2008 bis 2010 erarbeitet wurde.

Besonders positiv wurde die Strategie der Gewerbeflächensicherung bewertet. Aus den Erkenntnissen, Ergebnissen und Prognosen des STEK-Gewerbes 2010 hat die Stadtverordnetenversammlung (SVV) die Verwaltung beauftragt ein Flächensicherungskonzept für die gewerbliche Entwicklung zu erarbeiten. Von 2010 bis 2012 hat die Verwaltung das Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK) erarbeitet und durch Beschluss der SVV (DS 12/SVV/0157) 79 ha als Gewerbeflächenpotenziale, sogenannte P20-Flächen, für die gewerbliche Entwicklung gesichert.

P20-Flächen waren per Definition die Flächen, die aufgrund ihrer Nutzungseigenschaften, ihres Zustandes, ihrer Lage, ihrer preislichen Situation und aus planungsrechtlichen Aspekten besonders geeignet waren, den Gewerbeflächenzusatzbedarf bis zum Jahr 2020 zu decken.

Bis zum Jahr 2018 wurden 44 ha der gesicherten 79 ha für die gewerbliche Entwicklung in Anspruch genommen. Nur 3,2 ha der gesicherten Flächen wurden für nicht originär gewerbliche Zwecke verwendet. Sowohl diese geringe Umnutzungsquote und die Tatsache das außerhalb der P20-Flächen-Kulisse weitere 20 ha für die gewerbliche Entwicklung in Anspruch genommen wurden, bekräftigen das gute Testat für das GSK.

Prognose

Mit Blick auf das Jahr 2030 wird für die LHP weiterhin eine positive wirtschaftliche Entwicklung angenommen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten soll sich bis zum Jahr 2030 um 14.477 auf dann insgesamt 98.730 erhöhen. Die Erwerbstätigkeit am Arbeitsort soll um 17.461 auf 129.908 steigen. Entsprechend der Potsdamer Wirtschaftsstruktur und der vom Difu angesetzten

Flächenkennziffern werden zur Ansiedlung von 6.160 der vorgenannten 14.477 Beschäftigten zusätzliche Gewerbeflächen beansprucht. Unter Berücksichtigung von wiedernutzbaren Flächen ergibt sich für die LHP ein effektiver Gewerbeflächenzusatzbedarf von 51 ha.

Flächentypen

Bei der Flächentypisierung wurde die bewährte Kategorisierung aus dem vorherigen STEK-G und dem GSK in Grundzügen beibehalten und nur aufgrund der Erfahrungswerte aus der Praxis und der gewerblichen Profilbildung angepasst. Das STEK-G 2030 unterteilt in die Standorttypen einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort, höherwertiges Gewerbe/Gewerbepark, Profilstandort und integrierte Büro und Dienstleistungsstandorte. Eine trennscharfe Abgrenzung ist jedoch oftmals nicht möglich und kann auch aus der bisherigen Ansiedlungspraxis und den Anforderungen der Unternehmen oftmals nicht eindeutig definiert werden. Insbesondere die zunehmende Flächenknappheit, die Preisentwicklung und der wirtschaftliche Fortschritt, lassen eine Transformation von Gewerbeflächentypen beobachten. Folgende Kurzcharakterisierung beschreiben die Standorttypen.

Einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort (Ge)

Dieser Standorttyp vereint Nachfrager aus den Wirtschaftsgruppen Logistik und Lagerhaltung, emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe. Der Standorttyp zeichnet sich durch eine gute LKW-Anbindung und eine geringe Störfähigkeit des Umfeldes aus.

höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark (Gh)

Die Bedarfsschwerpunkte für diesen Standorttyp liegen bei den Wirtschaftsgruppen nicht zentrenschädlicher Fach- und Einzelhandel/KFZ-Handel, wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen sowie emissionsarmes produzierendes und verarbeitendes Gewerbe.

Profilstandorte

Die Profilstandorte zeichnen sich durch die Agglomeration von Nutzern einer Branche bzw. eines Clusters aus, welche für die LHP eine herausgehobene und bedeutende Rolle spielen. Als Profilstandorte definiert sind für das Profil Klimaforschung, Geoinformation und Nachhaltigkeitswissenschaften der Telegrafenberg und angrenzende Flächenpotenziale, für das Profil Life Sciences das Flächenpotenzial im und um den Wissenschaftspark Golm, für das Profil Medien/IT die Flächen in der Medienstadt, sowie am Campus Jungferensee bzw. im Umfeld des Hasso-Plattner-Instituts und für die Kreativwirtschaft Flächen im Bereich der Schiffbauergasse und das Kreativquartier im ehemaligen Rechenzentrum.

Integrierte Büro-/Dienstleistungsstandorte

Hierbei handelt es sich um im Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen ausgewiesene gewerbliche Bauflächen oder Sonderbauflächen, die aufgrund ihrer Lage, ihrem städtischen Umfeld oder planerischen Vorentscheidungen für bürotypische Nutzungen vorgesehen oder geeignet sind.

Nachfrageprojektion

Basierend auf der Beschäftigungsprognose erwartet das STEK-G 2030 insgesamt einen effektiven Gewerbeflächenneubedarf im Umfang von 51 ha. Mit 32,1 ha wird beim Standorttyp höherwertiges Gewerbe/Gewerbepark der höchste Gewerbeflächenzusatzbedarf erwartet. Auf die Standorttypen einfaches Gewerbegebiet/Logistik entfallen 4,6 ha, auf die Profilstandorte 6,4 ha und auf integrierte Standorte 7,9 ha.

	Zusätzlicher Flächenbedarf	Wiedernutzbare Flächen	effektiver Flächenneubedarf
	Angaben in ha		

Einfaches GE/GI-Gebiet Logistikstandort	11,9	7,3	4,6
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	42,6	10,5	32,1
Profilstandort	8,5	2,1	6,4
Integrierter Büro-/ Dienstleistungsstandort	10,4	2,5	7,9
Gesamt	73,4	22,4	51

Im Rahmen der Erarbeitung des STEK-G 2030 wurde das vorhandene Gewerbeflächenpotenzial betrachtet und entsprechend seiner Eignung einem der vier Standorttypen zugeordnet. In einem weiteren Schritt wurden die Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit bewertet.

Als Engpass hat sich dabei die kurzfristige Verfügbarkeit bzw. die fehlende Verfügbarkeit von Flächen mit geringen Aktivierungshemmnissen für den Standorttyp höherwertiges Gewerbe/Gewerbepark herausgestellt. Dem prognostizierten Gewerbeflächenzusatzbedarf von 32,1 ha bis 2030 stehen nur 0,4 ha Potenzial mit kurzfristiger Aktivierbarkeit gegenüber. 21,5 ha müssen als mittelfristig verfügbar bzw. mit mittleren Aktivierungshemmnissen behaftet klassifiziert werden.

Damit stellt sich die kurzfristige Verfügbarkeit von Flächen des Standorttyps höherwertiges Gewerbe/Gewerbepark als größtes Hemmnis der gewerblichen Entwicklung der LHP dar.

Büromarktanalyse

Ergänzender Bestandteil des STEK-G 2030 ist eine Büromarktanalyse. Die Erarbeitung der Büromarktanalyse hat die Firma AENGEVELT-RESEARCH übernommen. Zielstellung war die Erarbeitung eines aktuellen Überblicks über den Potsdamer Büroflächenmarkt im Rahmen einer makroräumlichen Betrachtung. Dazu wurde das Büroflächenangebot, die Büroflächennachfrage analysiert und in Bezug auf die letzten 10 Jahre im Vergleich zu den Bürostandorten Leipzig, Dresden und Magdeburg betrachtet. Anhand der gewonnenen Erkenntnisse wurde eine Prognose und Abschätzung des künftigen Büroflächenbedarfs erarbeitet.

Im Ergebnis der Analyse kommt AENGEVELT-RESEARCH auf einen Anstieg der Bürobeschäftigung um ca. 9.000 und hat damit einen Büroflächenbaubedarf im Umfang von 363.000 m² ermittelt. Davon entfallen 225.600 m² auf tatsächlichen Erweiterungsbedarf und 137.400 m² auf Ersatzbedarf, Modernisierung und Sanierung.

Empfehlung, Fazit

Im Ergebnis des STEK-G 2030 werden der LHP verschiedene Handlungsleitlinien und Maßnahmenempfehlungen unterbreitet, die sich allesamt in die Leitbildziele die produktive Stadt, die innovative Stadt, die Wissensstadt und die wachsende Stadt der LHP integrieren.

Unter dem Schwerpunkt aktive Flächensicherung, -bevorratung und -entwicklung wird explizit die Fortführung des Gewerbeflächensicherungskonzeptes und damit die Definition von P30-Flächen empfohlen. Flankiert durch die rechtlichen und planerischen Instrumente und eine aktive Liegenschaftspolitik soll die Wirtschafts(flächen)entwicklung gesichert werden.

Die Bestandssicherung, die Bestandsentwicklung und das Bestandsmanagement sollen die vorhandenen Schwerpunktbranchen und Cluster in Potsdam positiv unterstützen und auch das für das Funktionieren einer Stadt notwendige Gewerbe im Blick haben. Benannt sind hier die Notwendigkeit von Flächen für City-Logistik, Handwerksunternehmen und urbane Produktion.

Aufgrund von knapper werdenden Flächen und damit zunehmenden Nutzungskonkurrenzen soll auf die Steigerung der Flächeneffizienz hingewirkt werden und auch die Nutzungsmischung zugelassen bzw. begleitet werden. Die Entwicklungs- und Wachstumstrends der sich verändernden Formen und Ausgestaltung der Arbeit sollen unterstützt und gefördert werden. New Work, Co-Working, Digitaler

Wandel, Open-IT, künstliche Intelligenz und Internet der Dinge sind dabei nur einige Schlagwort und Entwicklungen, welche am Innovationsstandort Potsdam weiter gefördert werden sollen.

Das in Potsdam breite Netzwerk der vielen engagierten internen und externen Akteure und Partner soll fortgesetzt und gestärkt werden, damit die bisherige erfolgreiche positive wirtschaftliche Entwicklung weiterhin viele Unterstützer und Begleiter hat.

Im ersten Schritt soll mit der Fortführung des GSK das vorhandene Gewerbeflächenpotenzial geschützt werden und mit einer P30-Flächenkulisse die Wirtschafts(flächen)entwicklung gesichert werden.

Anlage:

Dieser Beschlussvorlage ist die Zusammenfassung des STEK-G 2030 als Auszug aus dem STEK-G 2030 beigefügt.

Die Komplettversion des STEK-G 2030 ist im RIS eingestellt und kann bei der Wirtschaftsförderung der LHP jederzeit eingesehen und abgerufen werden. Kontakt: 0331 289 2820; Mail: wirtschaftsfoerderung@rathaus.potsdam.de