



**Betreff:**

öffentlich

**Konzept zur Gewerbeflächenmobilisierung der Landeshauptstadt Potsdam**

Erstellungsdatum 08.05.2002

Eingang 02: 16.05.2002

Geschäftsbereich/FB: Oberbürgermeister / IV.1.61.2

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.06.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
11.06.2002	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	X	
19.06.2002	Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Liegenschaften	X	
03.07.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Gutachten „Gewerbeflächenmobilisierung Landeshauptstadt Potsdam“ (Kurzfassung) wird zur Kenntnis genommen (s. Anlagen 1 bis 4).
2. Sobald die finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies zulassen, sollen die in diesem Gutachten aufgezeigten Möglichkeiten der verstärkten Mobilisierung von Gewerbeflächen und der Ansiedlung gewerblicher Betriebe durch die Verwaltung genutzt werden.
3. Die im Rahmen des Gutachtens erarbeiteten Gebiets- und Standortpässe sollen durch die Verwaltung auf dem aktuellen Stand gehalten und in die bestehenden Möglichkeiten der Gewerbeflächenpräsentation soweit wie möglich einbezogen werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob und unter welchen Rahmenbedingungen die Entwicklung kleinerer Gewerbeflächenpotenziale, die im Flächennutzungsplan als Wald, Grünfläche oder Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, betrieben werden kann.

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

keine

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

Geschäftsbereich I
--------------------

Dezernat II
-------------

Geschäftsbereich III
----------------------

Geschäftsbereich IV
---------------------

**Begründung:**

**Konzept zur Gewerbeflächenmobilisierung der Landeshauptstadt Potsdam**

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

- Anlage 1: Kurzeinführung/Begründung (5 Seiten)
- Anlage 2: Auflistung der in der Studie „Gewerbeflächenmobilisierung Landeshauptstadt Potsdam“ untersuchten 30 Standorte (1 Seite)
- Anlage 3: Bewertung der Standorte mit TOP- Qualität (2 Seiten)
- Anlage 4: Gutachten „Gewerbeflächenmobilisierung Landeshauptstadt Potsdam“ (Kurzfassung) (31 Seiten)

Ein Exemplar der Langfassung des Gutachtens wird den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung auf Wunsch zur Verfügung gestellt.

**1. Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Aufgrund zunehmender Kritik aus den Reihen der gewerblichen Wirtschaft, von Verbänden und Institutionen an der vermeintlich mangelnden Attraktivität der Stadt Potsdam für gewerbliche Investitionen sind Verwaltung und Politik unter erheblichen Handlungsdruck geraten. Die geäußerte Kritik ist im Kern auf die geringen Flächenpotenziale für die Ansiedlung und Bestandsentwicklung von Gewerbebetrieben zu tragbaren finanziellen Konditionen, auf den Umfang der durch die Verwaltung artikulierten fachlich- rechtlichen Restriktionen, auf die aus Gründen begrenzter Kapazitäten langen Verfahrenszeiträume für die Herstellung des Planungs- und Baurechtes und nicht immer ausreichende verwaltungsseitige Begleitung der Investoren sowie auch auf eine entsprechend restriktive Berücksichtigung der Interessen der gewerblichen Wirtschaft in politischen Entscheidungsprozessen gerichtet worden. Als Folgen einer solchen Praxis sind dabei die abnehmende Initiative zahlreicher interessierter Unternehmen gegenüber der Stadt Potsdam als Wirtschaftsstandort und deren Orientierung gegenüber „investitionsfreudigeren“ Gemeinden auch im näheren Umland mit den entsprechenden Konsequenzen für das Steueraufkommen und den lokalen Arbeitsmarkt in der Stadt Potsdam benannt worden.

Zur Erfassung und Bewertung ausgewählter im Stadtgebiet von Potsdam bestehender und möglicherweise aktivierbarer gewerblicher Flächenpotenziale – insbesondere für das produzierende Gewerbe und für das Handwerk – und zur Entwicklung einer Konzeption zur Mobilisierung dieser Gewerbeflächenpotenziale hat die Verwaltung daher in den Jahren 2000 und 2001 das aus Mitteln des Landes Brandenburg geförderte Gutachten „Gewerbeflächenmobilisierung Landeshauptstadt Potsdam“ beauftragt. Dabei sind die zweifelsohne ausgesprochen schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ebenso aus der Betrachtung ausgeschieden worden wie die Vorgaben aus der Regional- und Landesplanung, da eine unmittelbare Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt Potsdam hier nicht besteht. Das nunmehr in der Endfassung vorliegende Gutachten ist für den politischen Beratungsgang in einer Kurzfassung zusammengefasst worden, die Gegenstand der hiermit vorgelegten Beschlussvorlage ist. Auf der Grundlage dieses Gutachtens sind durch die Verwaltung Empfehlungen erarbeitet worden, die der Stadtverordnetenversammlung nunmehr zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

**2. Hauptanliegen des Gutachtens „Gewerbeflächenmobilisierung Landeshauptstadt Potsdam“**

(Kurzfassung)

- Inhaltliche Schwerpunkte und Bearbeitungsmethode-

Im Interesse einer kurz- bis mittelfristigen Mobilisierbarkeit der zu untersuchenden Gewerbeflächenpotenziale hat sich das Gutachten im Schwerpunkt auf die Analyse von 30 ausgewählten gewerblich- industriellen Standorten (Anlage 2) mit einem Flächenumfang von insgesamt ca. 329 ha konzentriert. Dies sind Standorte, die bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, für die Bebauungspläne im Verfahren befindlich oder bereits rechtskräftig festgesetzt sind oder die sich aus anderen Gründen für eine zeitnahe Gewerbeansiedlung eignen könnten. Nach Klärung der wesentlichen Standortbedingungen aus der Sicht der Verwaltung und aus dem Blickwinkel der Grundstückseigentümer und ansiedlungswilligen Investoren ist das verfügbare Flächenangebot in Form von Gebiets- und Standortpässen, die auch in digitaler Form abrufbar sind, aufbereitet worden. Davon ausgehend wurde versucht, Standortprioritäten und Zielsegmente als Empfehlung für das Gewerbeflächenmanagement der Stadt zu erarbeiten.

### 3. Grundaussagen des Gutachtens

Eine Optimierung des Gewerbeflächenmanagements der Stadt kann nach Empfehlung des Gutachtens zunächst durch die dort vorgeschlagene Festlegung von Prioritäten für ausgewählte Standorte und die Auswahl von Zielsegmenten, die bevorzugt angesiedelt werden sollen, erfolgen.

Im Gutachten werden insgesamt 9 Standorte mit sogenannter Top- Priorität (darunter der ehemalige Schlachthof und die Speicherstadt, das ehemalige VIP- Depot an der Heinrich- Mann- Allee, das ehemalige Plattenwerk an der Heinrich- Mann- Allee und der Freizeitpark Drewitz) und 3 Standorte mit hoher Priorität (das ehemalige VIP- Depot im Industriegebiet Potsdam- Rehbrücke, Flächen im Bereich der Türkstraße und das Gelände Maximum Breuer) für die künftige Gewerbeansiedlung vorgeschlagen (insgesamt ca. 99 ha). Standorte mit Top- Priorität sind nach Auffassung des Gutachtens Standorte, die kurzfristig verfügbar sind und relativ unkompliziert zur Nutzung auf den Markt gebracht werden können.

Als vorgeschlagene Zielsegmente werden u.a. Hightech/Wissenschaft, hochwertige Dienstleistungen, Medien/Informationstechnologien, Tourismus/Erholung/Künste, Handwerk und Gewerbe sowie Leichte Industrie benannt.

Zur weiteren Optimierung bei der Mobilisierung von Gewerbeflächenpotenzialen werden im Gutachten die folgenden Vorschläge unterbreitet:

- Einsatz eines städtischen Flächenpools unter einheitlichem Management über alle Grundstücke, die sich bislang im Verantwortungsbereich der einzelnen Fachbereiche der Verwaltung befinden
- exemplarische Standortentwicklung zu ein bis zwei Standorten der Top- Priorität im städtischen Eigentum durch Einsatz eines externen „Prozessentwicklers“
- über den bisher praktizierten Rahmen hinausgehender Einsatz des Public Private Partnerships bei gleichzeitiger Beteiligung der Stadt an der Trägerschaft
- stärkere Ausschöpfung von Fördermöglichkeiten des Landes, des Bundes und der EU
- stärkere personelle Begleitung der Unternehmen durch die Verwaltung (zentraler Lotsendienst durch den Bereich Wirtschaftsförderung)
- stärkere digitale Aufbereitung des innerhalb der Verwaltung verfügbaren Informationsmaterials
- Beschleunigung der Planungs- und Baugenehmigungsverfahren durch verbesserte verwaltungsinterne Vernetzung
- stärkere Ausrichtung der planungsrechtlichen Abwägungsprozesse auf die wesentlichen Inhalte der Gewerbeflächenmobilisierung

## 2

Im Ergebnis der vom Gutachter erstellten Analyse kann festgehalten werden, dass bei insgesamt relativ hohem quantitativen Flächenangebot die größten Engpässe zur Mobilisierung dieser Gewerbeflächenpotenziale auf Seiten der Verwaltung in folgenden Faktoren begründet sind:

1. in den bestehenden finanziellen Rahmenbedingungen, denen die Stadt Potsdam gegenwärtig unterliegt, insbesondere
  - in der äußerst begrenzten Verfügbarkeit kommunaler Grundstücke
  - in dem hohen Kostenaufwand und der begrenzten Verfügbarkeit von finanziellen Mitteln für Infrastrukturaufwendungen

- in den begrenzten Personalkapazitäten der Verwaltung und dem schmalen Budget für externe Beauftragungen
  - in dem relativ engen Handlungsrahmen für kommunale Beteiligungen sowie
2. in den hohen fachlich-rechtlichen Restriktionen.

Auf Seiten der Eigentümer bzw. Investoren sind die größten Engpässe bei der Mobilisierung von Gewerbeflächenpotenzialen in folgenden Faktoren begründet:

- im hohen Grundstückspreisniveau,
- in den spezifischen, oft schnellen Wandlungen unterlegenen Betriebsanforderungen und in eigentumsrechtlichen Restriktionen.

Eine optimale Ausschöpfung der bestehenden Handlungsspielräume der Stadt für eine leistungsfähige Gewerbeflächenmobilisierung setzt die Ausräumung der oben genannten größten Engpässe voraus. Gleichermäßen könnte nach Aussage des Gutachtens eine Verbesserung in der Gewerbeansiedlungspolitik der Stadt auch dazu beitragen, die bestehenden finanziellen Engpässe auf Seiten der Stadt zu reduzieren.

Im Rahmen der Gutachtenerarbeitung ist im übrigen auch festgestellt worden, dass rund 53 % der untersuchten Standortmöglichkeiten im wirksamen Flächennutzungsplan als Wald, Grünfläche oder landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind. Dabei bieten sich einzelne kleinere, bereits derzeit gewerblich genutzte Flächen, so etwa die Grundstücksflächen an der Verlängerten Amtsstraße oder auf der ehemaligen Reitsportanlage am Lerchensteig, die Flächen am Lerchensteig zwischen dem Schneiderweg und der Kläranlage Potsdam- Nord oder auch die Flächen im Bereich des Großen und des Kleinen Heinebergs unter dem Aspekt der Aktivierung gewerblicher Flächenareale grundsätzlich auch für eine Entwicklung zu planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen an. Auch wenn die Handlungsschwerpunkte für die Gewerbeflächenentwicklung außerhalb dieser Flächen liegen, wäre eine Überprüfung der Rahmenbedingungen für eine Mobilisierung dieser Standorte für Handwerk und kleineres produzierendes Gewerbe auch aus Sicht der Verwaltung ein interessanter Ansatzpunkt für die gewerbliche Standortpolitik der Stadt.

#### 4. Bewertung der Ergebnisse des Gutachtens

Der Gutachter hat sich insgesamt bemüht, einen der Potsdamer Situation angemessenen Ansatzpunkt für eine Lösung der Problematik der Gewerbeflächenmobilisierung herauszuarbeiten.

Nach Einschätzung der Verwaltung werden jedoch die wesentlichen Möglichkeiten der Aktivierung der Gewerbeflächenpotenziale aus einer übergreifenden Betrachtung des Gutachtens in folgenden Gesichtspunkten gesehen:

Unter den gegebenen gesamtwirtschaftlichen, regional- und landesplanerischen und auch haushaltswirtschaftlichen Rahmenbedingungen können die bestehenden relativ engen Handlungsspielräume der Stadt für ein aktives Gewerbeflächenmanagement intensiv nur auf die Weise ausgeschöpft werden, indem bei einer Orientierung auf ausgewählte Prioritäten diejenigen organisatorischen und verfahrensbezogenen Optimierungsvorschläge des Gutachtens herangezogen werden, die ohne finanziellen Mehraufwand für die Stadt umgesetzt werden können.

### 3

Von den Vorschlägen des Gutachtens zu einer weiteren Optimierung bei der Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen müssen daher – bei aller Sinnfälligkeit der vorgeschlagenen Vorgehensweisen - insbesondere vor dem Hintergrund der derzeitigen finanzwirtschaftlichen Situation der Stadt all diejenigen als unmittelbar nicht umsetzbar ausgeschieden werden, die mit zusätzlichen Investitionen der Stadt aus dem Vermögens- oder Verwaltungshaushalt verbunden wären oder für die geeignete Umverteilungsmöglichkeiten nicht bestehen, so etwa die zusätzliche personelle und/oder finanzielle Ausstattung der Verwaltungsbereiche mit Schlüsselfunktionen für die Gewerbeflächenmobilisierung, die Einschaltung externer Prozessentwickler durch die Stadt oder auch die weitere Ausschöpfung von Fördermöglichkeiten. Auch die unmittelbaren Einflussmöglichkeiten der Stadt auf die Grundstückspreisentwicklung gewerblicher Liegenschaften sind in Ermangelung größerer städtischer Flächenreserven als nicht gegeben einzuschätzen. Ausgeschieden werden müssen aus Sicht der Verwaltung ferner auch diejenigen Vorschläge, für die

im Zuge der Umsetzung der Verwaltungsstrukturreform zwischenzeitlich bereits anderweitige Festlegungen getroffen worden sind, wie beispielsweise der Vorschlag zu einem zentralen Flächenmanagement für den städtischen Grundbesitz (städtischer Flächenpool) oder zu einem zentralen Lotsendienst durch die städtische Wirtschaftsförderung.

Als ausgesprochen begrüßenswert und bereits teilweise durch Verwaltungshandeln in Umsetzung befindlich wird der Vorschlag zur Optimierung der verwaltungsinternen Abstimmungsprozesse und zu einer Verbesserung der verwaltungsinternen Vernetzung betrachtet, die dann auch eine intensivere Einbindung der politischen Entscheidungsträger und der maßgeblichen Unternehmen ermöglicht. Einer leistungsfähigen Realisierung dieses Vorschlags sind jedoch auch hier kapazitative und finanzielle Grenzen gesetzt.

Dasselbe gilt dann auch für die digitale Bereitstellung des gewonnenen Datenmaterials, welche nur möglich ist, wenn auch die Voraussetzungen für die laufende Pflege und Aktualisierung der gewonnenen Daten gegeben sind.

Die bereits genannten finanziellen und personellen Rahmenbedingungen schränken natürlich auch die Möglichkeiten zur Umsetzung eines leistungsfähigen Stadtmarketings ein. Unabhängig davon werden jedoch ausgewählte Standorte, insbesondere privater Anbieter, sowie der Treuhänder der Stadt Potsdam, mittels des EU-Pilotprojektes „Regionales Standort-Informationssystem“ im Internet unter [www.reinklick.de](http://www.reinklick.de) angeboten.

Hier sieht sich die Stadtverwaltung auch als Dienstleister für Gewerbeflächenanbieter.

Zur Überwindung der inhaltlichen Grenzen dieses Systems wird derzeit ein Gewerbestättenkataster entwickelt, welches sukzessive die Aufnahme aller Standorte ermöglicht und somit zu einem Arbeitsinstrument für viele Bereiche der Stadtverwaltung für ein effektiveres Gewerbeflächenmanagement werden kann und soll.

Aus Sicht der Verwaltung können die aufgezeigten Möglichkeiten der weiteren Optimierung bei der Gewerbeflächenmobilisierung und Ansiedlung gewerblicher Betriebe verwaltungsseitig erst dann genutzt werden, wenn die finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt eine entsprechende Basis hierfür schaffen.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Situation ist es aus Sicht der Verwaltung jedoch zu begrüßen, der Anregung des Gutachtens folgend eine Überprüfung der Rahmenbedingungen für eine mögliche Entwicklung der benannten kleineren Gewerbeflächenpotenziale, die bislang noch im Widerspruch zum Flächennutzungsplan stehen, vorzunehmen. In Ermangelung anderer geeigneter Standortalternativen kann eine solche Prüfung unter Umständen die Mobilisierung kleinerer Gewerbeareale vorbereiten helfen.

Die vom Gutachter unterbreiteten Vorschläge für eine vorrangige Behandlung gewerblicher Investitionsprojekte in entsprechenden Bebauungsplanverfahren soll bei der Revision der Prioritätenfestlegung im Bereich der Verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der hierzu vorgesehenen Beschlussvorlage der Verwaltung mitbetrachtet werden. Die Vorschläge zu einer stärkeren Berücksichtigung der Interessen der gewerblichen Wirtschaft in bauleitplanerischen Abwägungsprozessen können nur im jeweiligen Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung aller

4

anderen die Planung betreffenden Belange behandelt werden. Auch eine längerfristige Festlegung prioritärer Investitionsprojekte oder vorrangig zu entwickelnder Zielsegmente ist aus dem Blickwinkel der Wirtschaftsförderung im Interesse einer größtmöglichen Flexibilität der Verwaltung nicht zu empfehlen.

Abschließend sei noch darauf verwiesen, dass nicht sämtliche Einzelangaben und Detailbewertungen des Gutachters zu den untersuchten Standorten mit den Aussagen aus den jeweiligen Planverfahren und der Einschätzung der Verwaltung übereinstimmen. Für die hier erforderliche Gesamtbetrachtung der gewerblichen Mobilisierungspotenziale ist dies jedoch nicht unmittelbar entscheidungsrelevant.

## 5. Festlegungen zum weiteren Verfahren

Im Ergebnis dieses Auswertungsprozesses wird erkennbar, dass unter den derzeit gegebenen

finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt für die Ansiedlung und Bestandsentwicklung von Betrieben des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes geeignete Mobilisierungspotenziale unmittelbar nicht aufgezeigt werden können und dass die Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung im Rahmen einer zielgerichteten strategischen Gewerbeansiedlungspolitik ausgesprochen begrenzt sind. Insofern können im Blick auf die im Gutachten untersuchten Standorte, Rahmenbedingungen und Managementaufgaben unter den dargestellten Voraussetzungen keine verbindlichen Festlegungen empfohlen werden, durch die die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung zu einer mehr als nur kurzfristig wirksamen Handeln veranlassen könnte. Eine über den bisher praktizierten Rahmen deutlich weitergehende Optimierung der Entwicklung gewerblicher Flächenpotenziale und der Gewerbeansiedlung ist aus Sicht der Verwaltung erst bei erheblicher Änderung der finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglich. Die Erkenntnisse des Gutachtens legen aus Sicht der Verwaltung jedoch eine Prüfung der Rahmenbedingungen für kleinere Gewerbeflächenpotenziale, die im Widerspruch zum wirksamen Flächennutzungsplan stehen, im Interesse der Klarstellung möglicher Entwicklungsperspektiven für das Handwerk und das kleinere produzierende Gewerbes nahe.

## 6. Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Beschluss über das Gewerbeflächenkonzept der Landeshauptstadt Potsdam gemäß Beschlussvorschlag gefasst werden.

## Anlage 2

Auflistung der in der Studie „Gewerbeflächenmobilisierung Landeshauptstadt Potsdam“ untersuchten 30 Standorte

Grundstück der ehemaligen Schöller- Eiswerke  
Grundstück der ehemaligen Brotfabrik Schlüter (Freizeitpark Drewitz)  
Grundstück des ehemaligen Heizkraftwerkes Potsdam- Süd  
Grundstück der Chemiehandel GmbH im 1. BA des Gewerbegebietes Potsdam- Süd  
Grundstück des KOM- Betriebshofes im 2. BA des Gewerbegebietes Potsdam- Süd  
Grundstück des Straßenbahn- Betriebshofes in der Heinrich- Mann- Allee  
Grundstück des ehemaligen RAW Potsdam  
Grundstück des ehemaligen Schlachthofes in der Leipziger Straße einschließlich Umfeld  
Grundstück der Speicherstadt in der Leipziger Straße  
Grundstück des „Potsdamer Fenster“s an der Humboldtbrücke  
Grundstück des ehemaligen Großhandelsbetriebes WTB an der Lotte- Pulewka- Straße  
Grundstück an der Verlängerten Amtsstraße  
Grundstück der ehemaligen Reitsportanlage am Lerchensteig\*)  
GE- Fläche im Kirchsteigfeld  
Flächen nordöstlich des Lagerobjektes der Fa. Getränke- Lehmann (Trebbiner Straße)  
Flächen am Schlaatzweg  
Fläche der ehemaligen Kulturbodendeponie (Wetzlarer Straße 2. BA), einschl. Reiterhof  
Fläche am Lerchensteigzw. Schneiderweg und der Kläranlage Potsdam- Nord  
Fläche südlich des bisher geplanten Umschlagplatzes für Massengüter  
Teilflächen der Sandgrube am Kieskutenberg  
Flächen im Bereich des Großen und des Kleinen Heineberges\*)  
Flächen im Umfeld des Bahnhofes Pirschheide  
Flächen an der Pappelallee (Ruinenbergkaserne und Fachhochschule)  
Grundstück Heinrich- Mann- Allee (ehemaliges Plattenwerk)  
Fläche an der Türkstraße  
Flächen an der Großbeerenstraße/Bahnhofstraße  
Grundstück „MaxiMum“ Breuer  
Fläche an der Fritz- Zubeil- Straße/Mitteldamm  
Grundstück im 1. BA des Gewerbegebietes Potsdam- Süd  
Grundstück im 3. BA des Gewerbegebietes Potsdam- Süd

\*) eingeschränkte Perspektive für eine freizeit- bzw. tourismusbezogene Nutzung

**Anlage 3**

Bewertung der Standorte mit TOP- Qualität  
Freizeitpark Drewitz (Standort 2)

kein unmittelbarer Handlungsspielraum für die Stadt vorhanden  
keine Grundstücksverfügbarkeit seitens der Stadt  
politischer Wille zu geplanten Nutzungen ist artikuliert  
Bebauungsplan ist beschlossen

Ehemaliger Straßenbahnbetriebshof an der Heinrich- Mann- Allee (Standort 6)

keine Grundstücksverfügbarkeit seitens der Stadt (Eigentümer: GEWOBA/POLO)  
bisher nur auf Teilflächen Baurechte möglich

Ehemaliger Schlachthof an der Leipziger Straße (Standort 8)

keine Grundstücksverfügbarkeit seitens der Stadt  
Baurechte für umfängliche Neubebauung nicht vorhanden  
Preiserwartungen ermöglichen nur höherwertige Nutzungen (für verarbeitendes Gewerbe keine Alternative)

Der Grundstückseigentümer möchte gemeinsam mit den Eigentümern des Standortes 9 (Standort Speicherstadt) und der Stadtverwaltung diesen komplexen Standort entwickeln.

Ehemalige Speicherstadt (Standort 9)

Situation siehe Standort 8

Ehemaliger Großhandelsbetrieb an der Lotte- Pulewka- Straße (Standort 11)

keine Grundstücksverfügbarkeit seitens der Stadt  
bisher kein Baurecht  
Preiserwartungen liegen über Möglichkeiten des verarbeitenden Gewerbes

Fläche am Schlaatzweg (Standort 16)

nur geringe Grundstücksverfügbarkeit seitens der Stadt (25 %)  
bisher kein Baurecht  
Preiserwartungen liegen über Möglichkeiten des verarbeitenden Gewerbes

Fläche Fachhochschule (Standort 23 N)

keine Grundstücksverfügbarkeit seitens der Stadt  
Preiserwartungen liegen über Möglichkeiten des verarbeitenden Gewerbes

Fläche Ruinenbergkaserne (Standort 23 S)

keine Grundstücksverfügbarkeit seitens der Stadt  
bisher kein Baurecht  
Preiserwartungen liegen über Möglichkeiten des verarbeitenden Gewerbes  
Fläche ehemaliges Plattenwerk Heinrich- Mann- Allee (Standort 24)



keine Grundstücksverfügbarkeit seitens der Stadt  
Baurechte für umfängliche Neubebauung nicht vorhanden  
Preiserwartungen liegen über Möglichkeiten des verarbeitenden Gewerbes

Fläche Fritz- Zubeil- Straße/östlicher Teilbereich (Standort 28)

keine Grundstücksverfügbarkeit seitens der Stadt  
Preiserwartungen liegen über Möglichkeiten des verarbeitenden Gewerbes

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

- Anlage 1: Kurzeinführung/Begründung (5 Seiten)
- Anlage 2: Auflistung der in der Studie „Gewerbeflächenmobilisierung Landeshauptstadt Potsdam“ untersuchten 30 Standorte (1 Seite)
- Anlage 3: Bewertung der Standorte mit TOP- Qualität (2 Seiten)
- Anlage 4: Gutachten „Gewerbeflächenmobilisierung Landeshauptstadt Potsdam“ (Kurzfassung) - sh. Originalvorlage (31 Seiten)

Ein Exemplar der Langfassung des Gutachtens wird den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung auf Wunsch zur Verfügung gestellt.

