



Betreff:
Gewerbeflächensicherungskonzept - Jahresbilanz 2012/2013

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 12/SVV/0157

Erstellungsdatum	15.03.2013
Eingang 902:	18.03.2013

Einreicher: Bereich Wirtschaftsförderung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
03.04.2013	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:
Gewerbeflächensicherungskonzept - Jahresbilanz 2012/2013 – gemäß Anlage

Beratungsergebnis

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Büro der Stadtverordnetenversammlung

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.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
3					90	mittlere

1. Zusammenfassung

Mit dem am 04. April 2012 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK)“¹ wurden 40 Standorte mit einem Gesamtvolumen von 82,8 ha als „gewerbliche Potenzialflächen 2020 (P 20-Flächen)“ identifiziert und fixiert,

- die mit ihrem besonders hohen Nutzungspotenzial für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Potsdam unverzichtbar sind,
- auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften, ihres Zustandes, der preislichen Situation und planungsrechtlicher Aspekte besonders geeignet sind, in wichtigen Nutzungssegmenten den prognostizierten Gewerbeflächenzusatzbedarf in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2020 bedienen zu können und
- mit ihren geringen bis mittleren Aktivierungshemmnissen eine relativ große Marktnähe aufweisen.

Deutliche Steigerung der Nachfrage

Seitdem ist eine deutliche Steigerung der Nachfrage von Unternehmen nach Gewerbeflächen in Form von Baugrundstücken zu verzeichnen. Diese spiegelt sich auch im Verkauf bzw. der Inanspruchnahme von P 20-Flächen für gewerbliche Nutzungen wider. So wurden im Bilanzzeitraum (02/12-02/13) 6,3 ha P 20-Flächen für Gewerbe aktiviert (Siehe auch TOP 4.1, S 4/5). Das sind mehr als im gesamten Zeitraum von 2009 - 2011. Die größte Nachfrage besteht weiterhin nach Gewerbeflächen für höherwertiges Gewerbe, einschließlich Dienstleistungen (Standorttyp Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark). Dies entspricht auch den Prognosen des STEK Gewerbe².

Wegfall und Gefährdung von Potenzialflächen

Gleichzeitig erfolgten zu drei P 20-Flächen Entscheidungen zugunsten anderer Nutzungen. Dies führte zu einer Verringerung des Bestands an P 20-Flächen insbesondere des Typs höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark (Siehe Seite 2 Übersicht unter).

Für eine P 20- Fläche (12.3 Kirchsteigfeld Ost/Autobahn) wird aktuell durch die SVV die Änderung des Nutzungskonzepts und des Bebauungsplans beantragt (Siehe auch TOP 5.2, Seite 9). Eine Fläche, die erst 2011 als ein „Schwerpunkt der städtischen Wirtschaftsförderung“ beschlossen wurde, soll nun stattdessen zu Wohnen entwickelt werden. Nach Einschätzung der Verwaltung wird die gewerbliche Nutzung der Fläche aktuell vor allem durch die Ablehnung einer schrittweisen, kleinteiligeren Entwicklung durch den größten Eigentümer verhindert, denn es gibt durchaus Nachfrage von Unternehmen.

Eines der größten Aktivierungshemmnisse ist damit die Erwartung des größten Flächeneigentümers, vorhandene Gewerbeflächen anders zu nutzen, z.B. für großflächigen Einzelhandel oder Wohnen. Die vorliegenden Anträge unterstützen diese Hoffnung und tragen so aktiv zur Verstärkung der Potsdamer Probleme bei der gewerblichen Ansiedlung bei. Bei einer Bestätigung durch die SVV entstünde eine fatale Botschaft: Man muss in Potsdam nur warten, dann werden aus Gewerbeflächen fast automatisch Wohnbauflächen. Die Diskussion ist dazu noch nicht abgeschlossen. Ein Beschluss zur Umwandlung der Kirchsteigfeldfläche würde – zusätzlich zur Signalwirkung zu einer weiteren deutlichen und mit Blick auf die Bedarfsprognose und die aktuelle Nachfrage nicht vertretbaren Reduzierung der P 20-Flächen des Typs höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark führen.

¹ Drucksache 12/SVV/0157

² Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam (STEK Gewerbe), April 2010

Bilanz P 20 Flächen	Flächen- größe	Art der Nutzung
Für gewerbliche Nutzung verkauft bzw. in Anspruch genommen	6,3 ha	Höherwertiges Gewerbe/DL, Wissenschaft
Entscheidung zugunsten anderer Nutzungen	3,8 ha	Familien- u. Sportbad Brauhausberg, Tennisanlage H.-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn, SAGO – Tierbetreuungseinricht.
Gefährdete Flächen	7,6 ha	Kirchsteigfeld - Wohnen

Defizit bei Flächen für höherwertiges Gewerbe

Die Bilanz der P 20-Flächen nach Standorttypen macht deutlich, dass die Angebotssituation bei Gewerbeflächen des Typs Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark deutlich unter den mit dem STEK Gewerbe prognostizierten Flächenbedarfen bis 2020 liegt. Gerade für diesen Standorttyp sollten deshalb keine weiteren Entscheidungen zugunsten anderer Nutzungen getroffen werden.

Standorttyp	Zusätzl. Flächenbe- darf STEK Gewerbe	P 20-Flächen Bestand 02/2012	P 20-Flächen Bestand 02/2013
Einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort	9,3 ha	17,0 ha	17,0 ha
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	45,2 ha	36,7 ha	31,7 ha ³
Standort mit besonderer Eignung für Handwerk	1,8 ha	5,3 ha	5,2 ha
Wissenschafts-, Technologie-standort (auch Medien)	11,1 ha	23,8 ha	20,8 ha
Gesamt	67,4 ha	82,8 ha	74,7 ha ³

Auch die Erkenntnisse der aktuellen Befragung von 200 Unternehmen mit mehr als 10 Beschäftigten⁴ bescheinigen einerseits die deutliche Bereitschaft der Unternehmen zur Schaffung neuer bzw. Sicherung vorhandener Arbeitsplätze und zu weiteren Investitionen bescheinigt, bringen andererseits aber auch eine deutlich sinkende Zufriedenheit der Unternehmen im Zeitvergleich 2012 / 2008 bezogen auf die Entwicklung der Immobilienpreise und die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen zum Ausdruck. Dies belegt die Notwendigkeit der konsequenten und strategisch ausgerichteten Sicherung der mit dem Gewerbeflächensicherungskonzept beschlossenen Gewerblichen Potenzialflächen 2020 (P 20-Flächen).

2. Anlass

Am 04. April 2012 hat die Stadtverordnetenversammlung das „Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK)“ beschlossen.⁵ Gemäß Punkt 4.4 des GSK und Punkt 6.3 der „Richtlinie zur Sicherung der Gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“, die am 12. April 2012 in Kraft gesetzt wurde, verpflichtet sich die Stadtverwaltung, einmal jährlich in einer Mitteilungsvorlage der Stadtverordnetenversammlung den Bestand der „Gewerblichen Potenzialflächen 2020 (P 20-Flächen)“ zu bilanzieren. Diese Jahresbilanz soll in erster Linie eine Erfolgskontrolle der Gewerbeflächensicherung sein und bei der Festlegung von künftigen Prioritäten in der Bauleitplanung herangezogen werden. Das GSK und die vorliegende Jahresbilanz sollen die Entscheidungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt unterstützen.

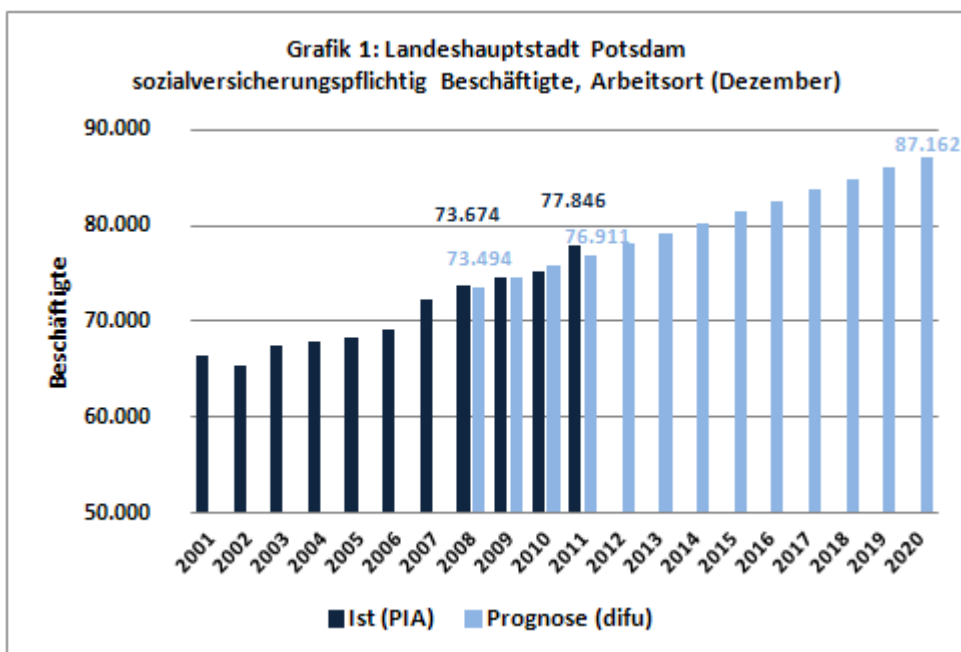
3. Wirtschaftliche Entwicklung

³ Abweichung auf Grund von Rundungsdifferenzen

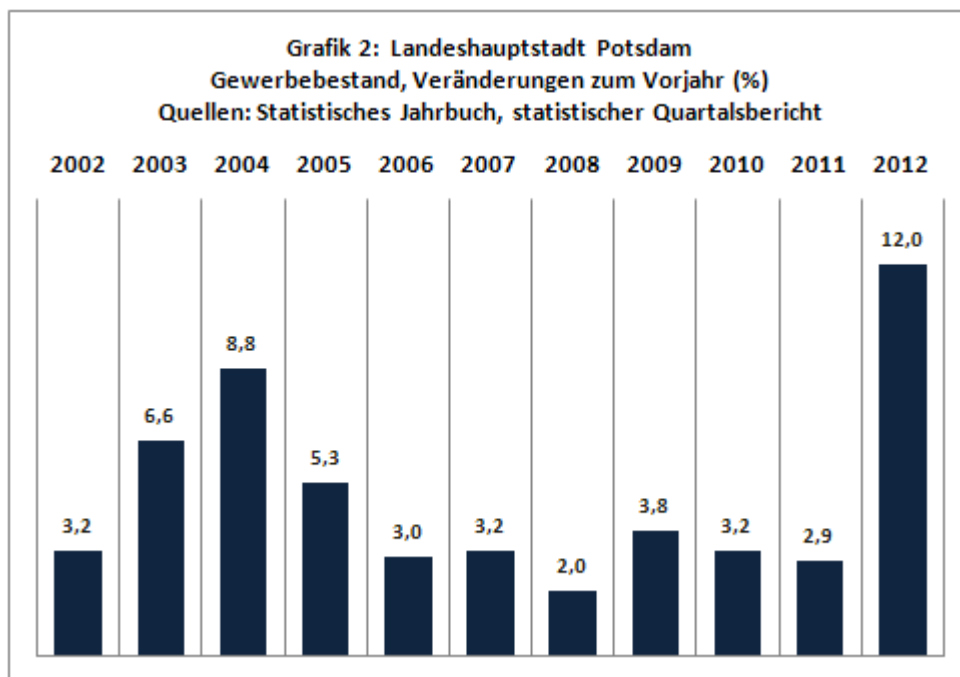
⁴ GEWERBEMonitor 2012, Drucksache 12/SVV/0900

⁵ Drucksache 12/SVV/0157

Als wachsende Stadt verzeichnet Potsdam ungebrochen ein Beschäftigungswachstum. Vorliegende Beschäftigungszahlen bestätigen die Beschäftigungsprognose 2008 bis 2020 des Deutschen Instituts für Urbanistik, die zur Berechnung des Gewerbeflächenbedarfes herangezogen wurde. (Grafik 1)



Unverändert ist auch die positive Entwicklung in der Potsdamer Gewerbestatistik. Der Gewerhebegründersaldo liegt weiterhin im Plus. Am Ende des 4. Quartals 2012 waren 12.813 Gewerbebetriebe in Potsdam angemeldet. (Grafik 2)



Potsdam hat gute Chancen, das Niveau und die Dynamik der Beschäftigung zu halten. Eine zunehmende Zahl von Unternehmen schätzt ein, dass der Standort bestens zur unternehmerischen Zielerreichung geeignet ist und erklärt, sich künftig stärker zu engagieren. Das ergab die aktuelle Befragung von 200 Unternehmen mit mehr als 10 Beschäftigten.⁶ Auch wenn die Grundstimmung etwas weniger optimistisch ist als noch vor vier Jahren, beabsichtigt jeweils die Hälfte der befragten Unternehmen neues Personal einzustellen bzw. ihre Belegschaft halten zu wollen. Das sind positive Signale für den regionalen Arbeitsmarkt. Ähnlich sieht es bei den Investitionsabsichten aus. 46

⁶ GEWERBEMonitor 2012, Drucksache 12/SVV/0900

Prozent der Unternehmen signalisieren eine Erhöhung ihrer Investitionen. 48 Prozent wollen das Investitionsniveau halten.

Diese durchaus erfreuliche Entwicklung hat aber auch ganz offensichtlich ihren „Preis“ und macht die Ambivalenz der Situation deutlich. Der Druck auf dem Immobilienmarkt wächst. Das überschaubare Angebot nutzbarer Flächen in der wachsenden Stadt kann die Konkurrenz zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen nur schwer auflösen. Viele Unternehmen sehen die Kehrseite und stehen der positiven Entwicklung skeptisch gegenüber. Die Entwicklung der Immobilienpreise und die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen werden kritisch betrachtet. Hier hat die Zufriedenheit der Unternehmen im Zeitvergleich 2012 / 2008 deutlich nachgelassen.

4. Bilanz der P 20-Flächen

4.1 Inanspruchnahme bzw. Verkauf für gewerbliche Nutzungen (Realisierung)

Im Bilanzzeitraum (02/12-02/13) ist eine deutliche Steigerung der Nachfrage von Unternehmen nach Gewerbeflächen in Form von Baugrundstücken zu verzeichnen, die sich auch im Verkauf bzw. der Inanspruchnahme von P 20-Flächen für gewerbliche Nutzungen widerspiegelt. Die größte Nachfrage besteht nach Gewerbeflächen für höherwertiges Gewerbe, einschließlich Dienstleistungen. Dies entspricht auch den Prognosen des STEK Gewerbe.

Im zurückliegenden Jahr wurden allein von den P 20-Flächen insgesamt 6,3 ha verkauft bzw. für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen. Das sind in einem Jahr mehr als im Zeitraum von 2009 – 2011 insgesamt. Diese Flächen sollen für höherwertiges Gewerbe / Dienstleistungen (Gh, DL) und Wissenschaftseinrichtungen/ Biotechnologie (W) genutzt und bebaut werden.

Tabelle 1: Inanspruchnahme von Flächen für gewerbliche Nutzungen seit 2009

Standorttyp	Zusätzl. Flächenbedarf STEK Gewerbe 2008-2020	für gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen		
		2009-2011	2012/2013	2009-2013
Einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort	9,3 ha	1,0 ha	-	1,0 ha
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	45,2 ha	3,8 ha	3,9 ha	7,7 ha
Standort mit besonderer Eignung für Handwerk	1,8 ha	0,4 ha	-	0,4 ha
Wissenschafts-, Technologiestandort (auch Medien)	11,1 ha	0,4 ha	2,4 ha	2,8 ha
Gesamt	67,4 ha	5,6 ha	6,3 ha	11,9 ha

Tabelle 2: Verkauf bzw. Inanspruchnahme von P 20-Flächen für gewerbliche Nutzungen (02/12 bis 02/13)

Nr.	Standort	Standorttyp	Fläche ha	Erwerber/Vorhaben/ Nutzung	Nutzung
2.10	Pappelallee/Georg-Hermann-Allee	DL	1,45	Kassenärztliche Vereinigung Berlin-Brandenburg:	DL/ Büro
2.12	Kaserne Kirschallee Ost	W	0,65	Autohaus	Gh
4.1	MPI Osterweiterung	W	2,4	Erweiterung MPI	W
8.4	ehem. RAW östlich Erhard Automotive	Gh	1,00	Stiftung Preuß. Schlösser u. Gärten	Gh
10.2	R.-Moos-Str./H.-v.-Kleiststr.	H	0,13	Dienstleistungsunternehmen: Firmensitz	Gh

10.15	GIP E2 (südl. eh. Exploratorium)	Gh	0,50	Gewerbebetrieb: Ansiedlung	Gh
10.16	GIP E3 (nördl. Zirkus)	Gh	0,15	Gewerbebetrieb: Ansiedlung	Gh
	insgesamt		6, 28		

Jedoch ist auch zu verzeichnen, dass zwei Standorte (2.12 und 10.2.) für Nutzungen verkauft wurden, die von der im Gewerbeflächensicherungskonzept bevorzugten Nutzungsart (Wissenschaft bzw. Handwerk) abweichen. Dies wirkt sich auch in der Bilanz der P 20-Flächen nach Standorttypen aus, ebenso wie die Entscheidung zugunsten anderer Nutzungen.

4.2 Entscheidungen zur Inanspruchnahme von P 20-Flächen für andere Nutzungen (Abgänge)

Gleichzeitig erfolgten zu drei P 20-Flächen Entscheidungen zugunsten anderer Nutzungen. Dies führte zu einer Verringerung des Bestands an P 20-Flächen in einer Größenordnung von 3,8 ha und insbesondere des Flächenpotenzials des Typs höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark.

Tabelle3: P 20-Flächen mit Entscheidungen zugunsten anderer Nutzungen

Nr.	Standort	Standort-typ	Fläche	Geänderte Nutzung
9.2	Brauhausberg	DL	1,1 ha	Sport- und Freizeitbad
13.2	Bhf. Rehbrücke, FEMO-Gelände Südost	Gh	0,7 ha	Vergrößerung Fläche Tennisplätze
14.1	Michendorfer Chaussee („SAGO“)	Vorhaltefläche	2,0 ha	Tierbetreuungseinrichtung
	Insgesamt		3,8 ha	

4.3. aktuell gefährdete P 20-Flächen

Für den Standort 12.3 Kirchsteigfeld Ost/Autobahn wird aktuell durch die SVV die Änderung von Plänen und Nutzungskonzepten beantragt. Die Diskussion ist dazu noch nicht abgeschlossen. Werden diese Nutzungsänderungen beschlossen führt dies zu einer weiteren deutlichen und mit Blick auf die Bedarfsprognose und die aktuelle Nachfrage nicht vertretbaren Reduzierung der P 20-Flächen des Typs höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark.

Tabelle 4: aktuell gefährdete P 20-Flächen

Nr.	Standort	Standort-typ	Fläche	Antrag zur Nutzungsänderung
12.3	Kirchsteigfeld Ost/Autobahn	Gh	7,6 ha	Anträge SVV für Wohnbebauung
	Insgesamt		7,6 ha	

4.4 Gesamtbilanz der gewerblichen Potenzialflächen 2020

Im Berichtszeitraum verringerte sich der Bestand der P 20-Flächen (ohne Vorhaltefläche für Großansiedlung –SAGO) insgesamt um 8 ha. Berücksichtigt sind hierbei der Verkauf bzw. die Inanspruchnahme für gewerbliche Nutzungen unter Berücksichtigung des jeweiligen Standorttyps und die Entscheidungen zugunsten anderer Nutzungen. Besonders hoch ist der Abgang beim Standorttyp Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark bedingt einerseits durch große Nachfrage andererseits aber auch durch den Umnutzungsdruck gerade in diesem Segment.

Tabelle 5: Bilanz der P 20-Flächen nach Standorttypen

Standorttyp	Zusätzl. Flächenbedarf STEK Gewerbe 2008-2020	Bestand P 20-Flächen 02/2012	Abgänge an P 20-Flächen 2012/13	P 20-Flächen Bestand 02/2013
Einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort	9,3 ha	17,0 ha	-	17,0 ha
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	45,2 ha	36,7 ha	4,9 ha	31,7 ha ⁷
Standort mit besonderer Eignung für Handwerk	1,8 ha	5,3 ha	0,1 ha	5,2 ha
Wissenschafts-, Technologie-standort (auch Medien)	11,1 ha	23,8 ha	3,0 ha	20,8 ha
Gesamt	67,4 ha	82,8 ha	8,0 ha	74,7 ha ⁷

Der Vergleich mit dem prognostizierten zusätzlichen Flächenbedarf bis 2020 weist insgesamt betrachtet ein ausreichendes Flächenangebot aus. Jedoch verschärft sich schon 2012 bestehende Engpasssituation beim Standorttyp Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark weiter. Langfristig wird das P 20-Flächenangebot dieses Standorttyps nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken.

In der Konsequenz bedeutet dies, die vorhandenen P 20-Flächen zwingend zu sichern und weitere Entscheidungen zugunsten anderer Nutzungen, wie Wohnen für diesen Standorttyp nicht zuzulassen. Denn auch außerhalb der P 20-Flächen ist das Flächenpotenzial dieses Typs nur sehr begrenzt und wenn, nur mit hohem Aufwand aktivierbar.

Eine aktualisierte Übersicht aller P 20-Flächen ist in der Anlage beigefügt. Ihr sind auch standortbezogene Maßnahmen und Aktivitäten sowie eine aktuelle Bewertung der Aktivierungshemmnisse sowie die nächsten Arbeitsschritte zu entnehmen. P 20-Flächen mit Veränderungen der Potenzialflächen sind farblich gekennzeichnet.

5. Aktivitäten zur planungsrechtlichen Sicherung und Aktivierung von P 20-Flächen im Berichtszeitraum

5.1 planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen

Grundlage der planungsrechtlichen Sicherung bildete die von der SVV am 04.04.2012 beschlossene Prioritätenliste für die Bauleitplanung 2012/2013 (DS 11/SVV/0982).

Im Berichtszeitraum wurden zwei Bauleitplanverfahren abgeschlossen und sind jetzt rechtswirksam Grundlage für die weitere Entwicklung wichtiger gewerblicher Flächenpotenziale:

	<u>P 20-Fläche</u>
Nr. 100-1 Wissenschaftspark Golm	4.1, 4.4, 4.6
Nr. 128 Trebbiner Straße/Am Silbergraben	12.5, 12.7

Mit Priorität 1 weiter bearbeitet wurden:

P 20-Fläche

⁷ Abweichung auf Grund von Rundungsdifferenzen

Nr. 18	Kirchsteigfeld, Teilbereich Gewerbegebiete	12. 3
Nr. 36-1	Speicherstadt/Leipziger Straße	9.1
Nr. 36-2	Leipziger Straße/Brauhausberg	9.2
104	Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim	9.6
124	Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn	13.2
129	Nördlich In der Feldmark (Golm)	4.8
21	Potsdamer Chaussee (Groß Glienicke)	6.11

Weitere P 20-Standorte waren in Priorität 2 bzw. 3 eingeordnet.

Mit der Prioritätenliste für die Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014, die am 30.01.13 in die SVV eingebracht wurde, sind die oben genannten Bebauungspläne weiter prioritär zu bearbeiten. Neu in die Priorität 1 aufgenommen wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 25 Gewerbegebiet Trebbiner Straße sowie der Bebauungsplan Nr. 41 Medienstadt Babelsberg, TB Stahnsdorfer Str./Marl.-Dietrich-Allee, 5. Änderung.

5.2 Maßnahmen zur Entwicklung bzw. Aktivierung ausgewählter Schwerpunktbereiche und P 20-Flächen

Wissenschaftspark Golm

Für die weitere Verbesserung, Vermarktung und Entwicklung der Flächenangebote im Wissenschaftspark Golm wurden im Berichtszeitraum vielfältige Maßnahmen durchgeführt und begonnen.

Die Bedürfnisse und Anforderungen der Anrainer des Wissenschaftsparks werden im Rahmen regelmäßiger Beiratssitzungen erfasst und diskutiert. Angeregt u.a. auch aus diesem Kreis fand am 24.07.2012 unter Leitung des Oberbürgermeisters eine Standortkonferenz statt. Unter Einbeziehung aller relevanten Fachministerien wurden wichtige Maßnahmen und dafür notwendige Hilfestellungen für die weitere Entwicklung des Standortes diskutiert. Im Ergebnis wurde ein Aufgabenkatalog für das nächste Jahres definiert.

Um eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Standortes Golm gewährleisten zu können, sollen über den Bebauungsplan Nr. 129 neue Gewerbeflächen geschaffen werden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird aktiv begleitet, ebenso wie begleitende Werkstattverfahren mit Eigentümern und Anliegern. Ergänzend und parallel dazu wird in Zusammenarbeit mit Bürgern, Bürgerinitiativen, Anrainern und Interessenvertretern der „Maßnahmenplan Golm“ erarbeitet. In diesem Prozess sollen Visionen und Leitbilder entwickelt werden sowie alle Aspekte der weiteren Standortentwicklung zusammengefasst und priorisiert werden.

Um die Vermarktung der vorhandenen Flächen zu intensivieren, wurden durch Wirtschaftsförderung Mittel im Rahmen des EFRE-Technische Hilfe akquiriert. Im ersten Halbjahr 2013 soll es eine großangelegte Ansprache von potentiellen Nutzern, Projektentwicklern und Investoren geben. Parallel dazu werden durch uns Investitionsmodelle zur fördermittelfreien Errichtung und Betreuung von Büro- und Laborflächenangeboten am Standort erarbeitet.

Medienstadt Babelsberg/Medienstadt 2

In der Medienstadt wurde für Flächen zwischen der Marlene-Dietrich-Allee und der Stahnsdorfer Straße durch den Eigentümer ein städtebauliches Konzept „Campus Filmpark Babelsberg“ entwickelt und vorgestellt. Dieses Konzept beinhaltet eine Mischung von Studentenwohnen, Gewerbe (Hotel und Boardinghaus, Gastronomie, Handel, Dienstleistungen) und Wohnen verteilt auf drei sog. „Schollen“. Während das Nutzungskonzept den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ als Mischgebiet entspricht, ist das städtebauliche Konzept nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der der Nutzung u.a. vereinbar. Von daher ist eine 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ oder alternativ die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für diesen Teilbereich notwendig. Ziel der Verwaltung ist es, in dem dazu abzuschließenden Vertrag eine 50 % ige gewerbliche Nutzung zu gewährleisten und innerhalb dieser 50 % die Schaffung eines angemessenen Angebots an Mietflächen für die Ansiedlung von Medienunternehmen bzw. die Erweiterung bestehender und die Neugründung von Unternehmen zu erreichen.

Auf den südlich der Großbeerenstraße gelegenen Flächen, die als Ergänzungsstandort für die Medienstadt („Medienstadt 2“) entwickelt werden sollen, gab es im vergangenen Jahr seitens des Eigentümers die Bereitschaft zu einem Verkauf von Teilflächen und dies auch erstmals zu realistischeren Grundstückspreisen. Durch Stadtkontor als Treuhänder der Stadt konnten die Grundstücke an der Grünstraße (Standort 10.11) erworben und so für eine künftige Mediennutzung gesichert werden. Für den Standort 10.12 Verlängerte Ahornstraße, der als Standort für die Verlagerung der Außenkulisse „Berliner Straße“ angedacht ist, gab es neben anderen auch das Kaufinteresse eines Potsdamer Unternehmens für eine gewerbliche Nutzung. Wird dieser Verkauf wirksam, werden diese Flächen zwar für gewerblich genutzt, stehen aber nicht mehr für eine Mediennutzung zur Verfügung.

Kirchsteigfeld

Auf der Grundlages des Beschlusses der SVV vom 07.12.11 (DS 11/SVV/0741) zur Festlegung der Planungsziele und des Abgrenzungsbereichs für die Durchführung des Änderungs- und Ergänzungsverfahrens zum B-Plan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ erfolgten verwaltungsinterne Abstimmungen zu Rahmenbedingungen und Anforderungen für eine kleinteilige Entwicklung und Vermarktung der GE-Flächen und deren flexiblere Umsetzung im zu ändernden Bebauungsplan.

Auch wurden Gespräche mit dem Eigentümer des größten Flächenanteils zur Unterstützung bei der kleinteiligen Vermarktung der Gewerbeflächen geführt. Im diesem Rahmen wurden sowohl die Interessenslage des Grundstückseigentümers als auch die aktuellen Flächennachfragen besprochen. Bisher ist aber leider keine Bereitschaft des Eigentümers der größten Flächenanteils zu erkennen, eine kleinteilige Vermarktung zu unterstützen.

Untersucht wurde auch, unter welchen Bedingungen eine kleinteilige Entwicklung und Vermarktung der Gewerbeflächen einschließlich einer verbesserten verkehrlichen Anbindung wirtschaftlich dargestellt werden kann. Derzeit werden weiterführende Gespräche zur Umsetzbarkeit geführt.

Die SVV hat am erst am 12.12.2011 (DS 11/SVV/0930) den Oberbürgermeister beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass die Ansiedlung von Gewerbe im Kirchsteigfeld zu einem Schwerpunkt der städtischen Wirtschaftsförderung gemacht wird. Mit der Mitteilungsvorlage DS 11-SVV-0930 wurde die Stadtverordnetenversammlung am 06.06.12 über die Bemühungen der Wirtschaftsförderung und die Rahmenbedingungen für die gewerbliche Entwicklung im Kirchsteigfeld informiert.

Im krassen Gegensatz zu diesem Auftrag vom 12.12.2011 wurden zu Beginn dieses Jahres zwei Anträge zur Umwidmung der Gewerbeflächen im Kirchsteigfeld zugunsten von Wohnungsbau gestellt. Ist der Antrag der Linken (DS 13/SVV/0054) noch als Prüfauftrag formuliert, fordert die Fraktion der CDU/ANW mit ihrem Antrag vom 01.02.13 (DS 13/SVV/0102), die Gewerbefläche im süd-östlichen Teil des B-Plans Nr. 18 – Kirchsteigfeld – für Wohnungsbau umzuwidmen. Begründet wird dies vor allem damit, dass es bisher nicht gelungen ist, hier Gewerbe anzusiedeln. Beide Anträge wurden in die Stadtverordnetenversammlung am 6. März 2013 eingebracht.

Die Ursachen dafür sind jedoch vielfältig. Das Gewerbegebiet im Kirchsteigfeld - konzipiert als klassischer Bürostandort mit rd. 60.000 m² BGF- wurde trotz guter Anbindung an den ÖPNV und die BAB auf Grund seiner dezentralen Lage im Stadtgebiet nicht für größerflächige Büronutzungen nachgefragt und angenommen. Seitens der wechselnden Eigentümer gab es über rd. 15 Jahre keine alternativen Vermarktungsansätze. Die erfolgten ersten Ansiedlungen (Pakt, AVMS) machen deutlich, dass dies vielmehr ein Standort für höherwertiges, nicht wesentlich störendes produzierendes Gewerbe und produktionsnahe Dienstleistungen ist. Nachdem das Entwicklungsgebiet Babelsberg und auch große Teile des GIP-Geländes erfolgreich für diesen Typ Gewerbe vermarktet wurden, sind diese GE-Flächen eine der wenigen, wenn nicht sogar derzeit die einzige Potenzialfläche, die überhaupt noch für eine kleinteilige und nachfragegerechte Grundstücksentwicklung und Bebauung diesen Typ Gewerbe geeignet ist. Davon ausgehend ist es zwingend erforderlich, diesen Standort weiterhin für Gewerbe zu sichern und an der Beseitigung bestehender Aktivierungshemmnisse zu arbeiten.

Eines der größten Aktivierungshemmnisse ist die Erwartung des größten Flächeneigentümers, vorhandene Gewerbeflächen anders zu nutzen, z.B. für großflächigen Einzelhandel oder Wohnen. Die vorliegenden Anträge unterstützen diese Hoffnung und tragen so aktiv zur Verstärkung der Probleme bei der gewerblichen Ansiedlung bei. Bei einer Bestätigung durch die SVV entstünde eine fatale Botschaft: Man muss in Potsdam nur etwas warten, dann werden aus Gewerbeflächen fast automatisch Wohnbauflächen.

Außerdem erscheint weiterer Wohnungsbau entlang der Autobahn v.a. aufgrund der Lärmbelastung nicht sinnvoll. Bei einer Teilnutzung der Fläche für Wohnungsbau (entlang der Ricarda-Huch-Straße auf jetzigen Gewerbeflächen) verringert sich die Vermarktbarkeit für Gewerbe ebenfalls massiv, da neue Betriebe kaum in direkte Nachbarschaft zu Wohngebäuden gehen werden. Andererseits werden die dort bestehenden Unternehmen in ihrer Entwicklung – auch wenn sie Bestandsschutz haben – durch weitere Wohnbebauung eingeschränkt.

Außerdem sollen mit der laufenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 auf der Brache im nördlichen Kirchsteigfeld auch bis zu 200 neue Wohnungen ermöglicht werden.

Speicherstadt und Brauhausberg

Der ursprüngliche Denkansatz der Nutzungsmischung ist im Bebauungsplanverfahren Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ für die Entwicklung des Brauhausbergs aufgegriffen worden. Mit dem Vorentwurf sind die frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und für die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Mai 2011 durchgeführt worden. Durch die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 06.06.2012, den Neubau des Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg auf der Nordseite der Max-Planck-Straße zu errichten (DS 12/SVV/0390), ergibt sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu überarbeiten. Am 19.09.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss gefasst, ein Wettbewerbsverfahren für den Brauhausberg mit der Zielsetzung des Neubaus des Sport- und Freizeitbades und der Errichtung von 150 bis 200 innerstädtischer Wohneinheiten durchzuführen (DS 12/SVV/0556). Es muss davon ausgegangen werden, dass die bisher für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen zu wesentlichen Teilen von der zukünftigen Badnutzung beansprucht werden. Eine konkrete Aussage dazu kann erst nach Vorlage des Ergebnisses des Städtebaulichen Wettbewerbs erfolgen, das zügig in den Bebauungsplan Nr. 36-2 umgesetzt werden soll; das Ergebnis wird in der ersten Märzhälfte 2013 erwartet.

Ursprünglich hatte die Verwaltung für die Flächen des Brauhausbergs eine Nutzungsmischung von 30 % Gewerbe und 70 % Wohnnutzung, für die Speicherstadt eine Nutzungsmischung von 70 % Gewerbe und 30 % Wohnnutzung vorgesehen.

Der mittlere Teil der Speicherstadt, das ehemalige Mühlengelände, wird inzwischen von der aktuellen Eigentümerin zu Wohnzwecken entwickelt. Die Baugenehmigungen sind erteilt worden. Für die Entwicklung der nördlichen Speicherstadt wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ durchgeführt. Im Vorfeld hat es zur Frage der Nutzungsmischung im Jahr 2010 die Festlegung der Verwaltungsspitze gegeben, dass in der Speicherstadt in der Hauptsache Mischnutzungen im Bebauungsplan festzusetzen sind. Mit dem Vorentwurf, der dieser Festlegung Rechnung getragen hat, sind die frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und für die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Mai 2011 durchgeführt worden.

Die Eigentümerin, die die Fläche des ehemaligen Mühlengeländes erworben hat, hat auch Interesse an den sich nach Norden anschließenden Mischgebieten MI 1 bis MI 3 geäußert. Das stadtplanerische Ziel, in der Speicherstadt Flächen für gewerbliche Nutzungen (Wissenschaft, Forschung, Hotel- und Kongressnutzung) zu entwickeln, wird weiterhin verfolgt. Gegenwärtig wird der nächste Verfahrensschritt, die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) vorbereitet; der Bebauungsplanentwurf wird erarbeitet. Hier wird es weniger an den Festsetzungen des Bebauungsplanes als vielmehr am Vermarktungskonzept und der sinnvollen Gliederung innerhalb des Mischgebietes liegen, ob die gewerbliche Ansiedlung gelingt. Die Fläche ist mit der Bebauung der Flächen nördlich des Bahnhofes (ILB, Babelsberger Straße) das letzte verbliebene gewerblich nutzbare Potenzial im Umfeld des Hauptbahnhofes.

Friedrichspark, Mittelbereich:

Mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 7 „Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Satzkorn“ OT Satzkorn und Nr. 09 „Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren“ OT Uetz Paaren wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein vom Grundstückseigentümer/Projektentwickler entwickeltes Konzept eines Freizeit- und Vergnügungsparks geschaffen. Dieses Konzept konnte bisher nicht umgesetzt werden. Alternativ wurde mit der 1. Änderung der Bebauungspläne eine bis zum Jahr 2030 befristete Nutzung der Flächen für einen Solarpark ermöglicht. Bisher wurde nur ein Teil der Fläche für Solaranlagen genutzt.

Im Jahr 2012 wurde das Ansiedlungsinteresse eines Logistikunternehmens auf 20 ha verbunden mit der Schaffung von 500 Arbeitsplätzen im Mittelbereich des Friedrichsparks an die Stadt herangetragen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines solchen Vorhabens wurde eine Aufstellungsbeschluss für die jeweils 2. Änderung der Bebauungspläne Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Nr. 7 Teilbereich Satzkorn und Nr. 09 Teilbereich Uetz-Paaren (Priorität 2 I) vorbereitet und durch die SVV beschlossen. In den Bebauungsplanverfahren für beide OT sollen insbesondere die bisher ausgewiesenen Sondergebiete in Gewerbegebiete geändert werden und die Festsetzungen zu den bestehenden Gewerbegebieten bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugrenzen geprüft werden.

Die zusätzliche Flächenausweisung von 20 ha in 2013/14 für einfaches Gewerbe erfolgte auf Grund eines konkreten Ansiedlungsinteresses für ein Logistikzentrum. In der Bedarfsprognose des STEK Gewerbe sind solche Großansiedlungen für Potsdam nicht berücksichtigt. Auch wenn das Unternehmen nicht an diesem Standort investieren wird, werden aber mit dem Aufstellungsbeschluss erste Voraussetzungen für eine längerfristig angelegte Aktivierung dieser Bauflächen für eine großflächige gewerbliche Ansiedlung geschaffen.

Telegrafenberg:

Auf der Standortkonferenz Telegrafenberg am 17. Oktober 2012 wurden insbesondere die kurz-, mittel- und langfristigen Flächenbedarfe der Institute am Telegrafenberg besprochen. Im Helmholtz-Zentrum Potsdam - Deutsches GeoForschungsZentrum besteht kurzfristig Bedarf für 3.500 m² Nutzfläche. Um diesen abdecken zu können wurde der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 2 GeoForschungsZentrum Potsdam in die SVV am 30.01.13 eingebracht. Die Bearbeitung soll entsprechend der der SVV zur Beschlussfassung vorgelegten Prioritätenliste Verbindliche Bauleitplanung 2013/14 mit der Priorität 1 I erfolgen.

Da die Flächenpotenziale für Erweiterungen auf dem Areal des Wissenschaftsparks „Albert Einstein“ damit ausgeschöpft sind, werden auch ausgehend von der Standortkonferenz weitere Standorte und Möglichkeiten für den Aufbau eines zweiten Campus diskutiert.

Kaserne Krampnitz

Im Jahr 2012 wurden Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet der ehemaligen Kaserne Krampnitz durchgeführt und im September abgeschlossen. Im Ergebnis der Untersuchung, wurde festgestellt, dass die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB das geeignete Instrument darstellt, um die Wiedernutzung und ganzheitliche Entwicklung der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft sicherzustellen.

Im Rahmen der Diskussion wurde von Seiten der Wirtschaftsförderung ausgehend von den Erkenntnissen des STEK Gewerbe der hohe Bedarf an Gewerbeflächen des Typs höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark deutlich gemacht. Auch wenn der Standort der Kaserne Krampnitz im STEK Gewerbe durch die Gutachter als „Vorbehaltsfläche zur Wahrnehmung besonderer Entwicklungschancen“ ausgewiesen wurde, bestehen auf der Grundlage des vorgestellten städtebaulichen Konzepts durchaus Potenziale und Chancen insbesondere für eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung im Sinne des STEK Gewerbe, z.B. im Bereich der Angerdörfer im südwestlichen Teil der Kaserne. Dies wird im weiteren Verfahren vertieft und untersetzt.

5.4 Unterstützung der Vermarktung ihrer Gewerbeflächen

- Präsentation ausgewählter Standorte auf der Expo Real im Oktober 2012: Der im Zusammenwirken mit der städtischen Gesellschaften und Treuhändern sowie privaten Eigentümern aufgelegte Immobilienkatalog stieß wieder auf große Nachfrage bei Investoren.
- Kontaktaufnahme mit verschiedenen Eigentümern bzw. Entwicklern zur Klärung der ihrer Nutzungs- bzw. Vermarktungsinteressen (z.B. Lotte-Pulewka-Straße, Friedrichspark –umfeld Logistikstandort, Trebbiner Straße/Silbergraben usw.). In Abstimmung mit den Eigentümern werden durch die Wirtschaftsförderung Gewerbeflächen suchende Unternehmen entsprechend der Eignung für den jeweiligen vermittelt.
- Standortberatungen und Standortvermittlungen für ansiedlungswillige und ortsansässige Unternehmen durch die Wirtschaftsförderung

6. Nächste Anforderungen und Maßnahmen zur Beseitigung von Aktivierungshemmnissen für ausgewählte P 20-Flächen

Eine der vordringlichsten Aufgaben ist weiterhin die konsequente und langfristige Sicherung der P 20-Flächen sowohl durch die Schaffung bzw. Wahrung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen als durch stringentes Handeln der Verwaltung im Geist einer ressortübergreifenden Gesamtverantwortung und klare Haltungen und Entscheidungen der Stadtverordneten.

Doch dies allein reicht längerfristig nicht aus, um alle P 20-Flächen für gewerbliche Nutzungen zu aktivieren. Dazu sind weitere Maßnahmen erforderlich:

Zum einen geht es um die Schaffung von branchenorientierten Mietflächenangeboten an profilierten Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorten (z.B. Medienstadt, Golm) durch öffentliche Anreiz- und Fördermodelle (Bürgschaften, Generalmietverträge, Grundstücksmodelle, Förderung) als Anschub bis zur Erreichung einer kritischen Masse für endogene, privatwirtschaftliche Entwicklungen.

Gerade in den innovativen und Schwerpunktbranchen in der Landeshauptstadt, wie Medien/IKT oder Biotechnologie/Life Science suchen Unternehmen nicht Grundstücke sondern vielmehr kurzfristig verfügbare Mietflächen (insbesondere Büro- und Dienstleistungsflächen, Labore). Diese Nachfrage kann durch die bestehenden Gründer- und Technologiezentren nicht bzw. nicht mehr gedeckt werden. Zum einen sind alle Technologiezentren weitestgehend ausgelastet. Zudem limitieren Förderauflagen den Zugang zu diesen Zentren (z. B. für Nicht-KMU; Verbund- und Forschungsprojekte). Kleinteilige Mietflächenangebote stehen an definierten Schwerpunktbereichen Medienstadt und Golm nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung. Nach einem Gutachten sind privatwirtschaftliche Projektentwicklungen an den beiden Standorten Babelsberg/Golm aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen im derzeitigen Entwicklungsstadium als unrealistisch anzusehen ist. Frei finanzierte Mietflächenangebote gibt es nicht, weil für gewerbliche Entwickler und institutionelle Investoren eine kritische Größe noch nicht gegeben ist. Für die Entwicklung angebotsorientierter Mietflächen an beiden Standorten ist nach vorliegender Untersuchung daher in jedem Fall eine erhebliche Unterstützung der öffentlichen Hand notwendig.

Vor dem Hintergrund zunehmender Raum- und Entwicklungsengpässe an beiden Standorten werden durch die Landeshauptstadt Potsdam im 1. Halbjahr 2013 I konkrete Bedarfsplanungen und Kostenkalkulationen für die Schaffung von Mietflächen erarbeitet. Ziel ist es, funktionale Modelle zu entwickeln und umzusetzen, mit denen es gelingt, sowohl kurz- als auch langfristig ein Angebot an Mietflächen zu realisieren. Ein öffentliches Engagement ist an beiden Standorten notwendig, da fundamentale Investitionskriterien (Standortgröße, Vorvermietungsquote, Entwicklungsrendite, u.a.) gewerblicher und institutioneller Investoren noch nicht erfüllt werden und somit entsprechende Investitionen nicht zu erwarten sind. Vorstellbar sind sowohl die Realisierung geeigneter Gewerbeobjekte durch die Stadt bzw. durch Tochterunternehmen (TGZP GmbH), finanziert aus Zuschüssen und Darlehen oder die Entwicklung und Angebot von Anreizmodellen für privatwirtschaftliche Projektentwicklungen in Form von Sicherheiten, Bürgschaften, Zinsvergünstigungen, Zuschüssen oder Darlehen.

Auf diesem Weg wird es auch möglich, ausgewählte P 20-Flächen sowie weitere Flächenpotenziale in der Medienstadt und in Golm zu aktivieren.

Darüber hinaus geht es auch um die Beseitigung von Aktivierungshemmnissen durch gezielte investive Maßnahmen zur Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung, wie dem Bau von neuen Erschließungsstraßen (z.B. Am Raubfang, Kirchsteigfeld) und den Einstieg in eine aktive Liegenschaftspolitik durch gezielten Ankauf, Erschließung, Entwicklung und Vermarktung von Flächen für Gewerbe.

Gewerbliche Potenzialflächen 2010 nach Gebieten