



Betreff:
Gewerbeflächensicherungskonzept - Jahresbilanz 2014/2015

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 12/SVV/0157

Erstellungsdatum	22.04.2015
Eingang 922:	22.04.2015

Einreicher: FB Kommunikation, Wirtschaft und Beteiligung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
06.05.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:
Gewerbeflächensicherungskonzept – Jahresbilanz 2014/2015

- Bilanz Standorte kg Typen

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

Am 04. April 2012 hat die Stadtverordnetenversammlung das „Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK)“ beschlossen.¹ 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.

Die vorliegende dritte Jahresbilanz stellt die Ergebnisse der Sicherung und Aktivierung der gewerblichen Potenzialflächen dar und gibt Auskunft über die Inanspruchnahme für den Zeitraum Februar 2014 - Februar 2015. Sie soll damit die Grundlage für die weitere Schwerpunktsetzung bei der Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen bilden.

Nachfrage nach Gewerbeflächen bleibt konstant hoch

Etwa die Hälfte der Standortanfragen im Bereich Wirtschaftsförderung insgesamt waren auf Gewerbeflächen im Sinne des STEK Gewerbe² gerichtet. Hinsichtlich des Flächenbedarfs stellen diese Anfragen jedoch den größten Anteil dar. Gegenüber dem Vorjahr ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Sinne des STEK Gewerbe insgesamt von der Anzahl gleich geblieben. Der Flächenumfang insgesamt hingegen ist leicht zurückgegangen. Weiter gestiegen dagegen ist aber die Nachfrage nach Flächen des Typs „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“.

Kein ausreichendes Angebot an nachfragegerechten, kurzfristig verfügbaren und aktivierbaren Gewerbeflächen

Die gestiegene Nachfrage von Unternehmen nach Gewerbeflächen in Form von Baugrundstücken – insbesondere bei höherwertigem Gewerbe - konnte nur in geringem Umfang durch Verkauf bzw. Inanspruchnahme von Flächenpotenzialen für gewerbliche Nutzungen umgesetzt werden. Entscheidende Ursache hierfür ist, dass der Nachfrage kein ausreichendes nachfragegerechtes Angebot an kurzfristig verfügbaren und ohne größeren Aufwand aktivierbaren Gewerbeflächen gegenübersteht.

Folge: Gewerbliche Inanspruchnahme von Flächen bleibt hinter der Entwicklung des Vorjahres zurück

Im zurückliegenden Jahr wurden von den mit dem STEK Gewerbe insgesamt identifizierten Gewerbeflächenpotenzialen 5,8 ha für eine gewerbliche Nutzung verkauft bzw. in Anspruch genommen. Davon sind 4,5 ha P 20-Flächen, die insbesondere für höherwertiges Gewerbe/Dienstleistungen (Gh, DL) und Medien genutzt bzw. bebaut werden sollen.

¹ Drucksache 12/SVV/0157

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

Gleichzeitig gibt es weiterhin ein generelles Investoreninteresse zur Umnutzung von gewerblichen Bauflächen zugunsten von Wohnungsbau. Zudem steht Potsdam vor derselben Herausforderung wie alle kreisfreien Städte und Landkreise, aufgrund von zunehmenden Asylbewerberzahlen ankommende Flüchtlinge in der Stadt aufzunehmen und geeignete Flächen für die Unterbringung von Flüchtlingen bereit zu stellen. Die Umnutzung zugunsten von Wohnungsbau führt zu einer Verringerung des Bestands an P 20-Flächen der für die gewerbliche Entwicklung in Potsdam außerordentlich wichtigen Standorttypen „höherwertiges Gewerbe/Gewerbepark“ und „Wissenschaft/Technologie/Medien“. Gleiches gilt auch für den Fall, dass Entscheidungen zur Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für Asylbewerber auf Gewerbeflächen getroffen werden.

Bilanz P 20-Flächen	Flächen- größe	Art der Nutzung
Für gewerbliche Nutzung verkauft bzw. in Anspruch genommen	4,5 ha	Höherwertiges Gewerbe/DL, Medien
Entscheidung zugunsten anderer Nutzungen	1,1 ha	Wohnen

Insgesamt wurden in den zurückliegenden fünf Jahren 33,7 ha Gewerbeflächen an Unternehmen verkauft bzw. verpachtet und damit einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Diese Größenordnung bestätigt insgesamt die Richtigkeit der Prognose des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs bis 2020 des STEK Gewerbe.

Flächenknappheit für höherwertiges Gewerbe verschärft sich weiter

Die Bilanz der P 20-Flächen nach Standorttypen zeigt gegenwärtig, dass sowohl das Flächenangebot als auch die bisherige Inanspruchnahme von Gewerbeflächen des Typs „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ weiterhin deutlich unter den mit dem STEK Gewerbe prognostizierten Flächenbedarfen bis 2020 liegt. Bereits mit der Bilanz 2013/14 wurde eine deutlich spürbare Engpasssituation bei diesem Standorttyp festgestellt. Diese Engpasssituation hat sich im Berichtszeitraum weiter verschärft.

Einer größeren Flächennachfrage für höherwertiges Gewerbe (2014 rd. 12,3 ha im Minimum) steht lediglich kurzfristig geeignetes Flächenpotenzial ohne größere Entwicklungshemmnisse im Umfang von 3,3 ha (Anlage 2) gegenüber. Damit kann die bestehende Nachfrage nicht gedeckt werden. Vielmehr gehen dadurch Ansiedlungen und Betriebserweiterungen von Unternehmen für die Landeshauptstadt verloren. Deshalb sollten gerade für diesen Standorttyp keine weiteren Entscheidungen zugunsten anderer Nutzungen getroffen werden.

Beseitigung von Aktivierungshemmnissen und Schaffung von Mietflächenangeboten zwingend notwendig

Es reicht aber nicht aus, die Gewerbeflächen nur zu sichern. Vielmehr kommt es jetzt auch darauf an, die Beseitigung von Aktivierungshemmnissen (Grundstücksankauf, Grundstücksentwicklung, Erschließung usw.) aktiv voranzutreiben.

Für die Entwicklung bzw. Aktivierung der dringendsten Gewerbeflächenpotenziale werden im Laufe des Jahres 2015 ausgehend von den jeweiligen konkreten Rahmenbedingungen standortbezogenen Handlungsoptionen durch die Wirtschaftsförderung gemeinsam mit verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung und externen Experten untersucht und bewertet. Im Ergebnis dessen sollen konkrete Vorschläge für erforderliche Maßnahmen und deren Umsetzung erarbeitet werden.

Finanzielle Mittel (Investitionen) für die Entwicklung und Aktivierung von Gewerbeflächen stehen 2015/16 nicht zur Verfügung.

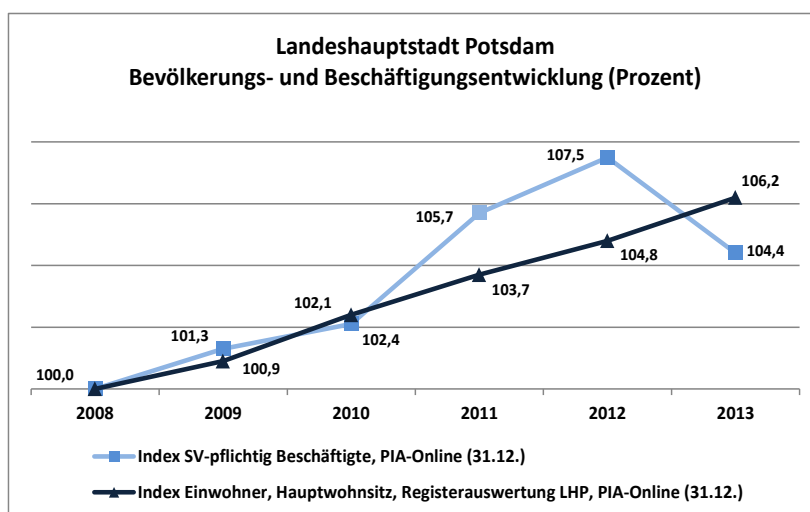
Damit wird sich diese Engpasssituation gravierend zuspitzen. Selbst die wenigen Flächenpotenziale werden ohne finanzielle Mittel zum großen Teil nicht aktivierbar sein. In der Folge bedeutet dies: Ansiedlungen und Existenzgründungen sowie Erweiterungen von Unternehmen des höherwertigen Gewerbes können nicht oder nicht ausreichend realisiert werden, die Abwanderung von Unternehmen ins Umland oder nach Berlin sind zu erwarten. Dies alles wäre verbunden mit Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die Steuereinnahmen in der Landeshauptstadt.

Das Ziel, langfristig ein ausreichendes und vermarktbare P 20-Flächenangebot dieses Standorttyps zu gewährleisten, um den prognostizierten Bedarf (belegt durch die hohe Nachfrage) zu decken, wird nicht erreicht. Dies gilt selbstverständlich auch für die anderen Standorttypen.

Standorttyp	Zusätzl. Flächenbedarf STEK Gewerbe 2008-2020	für gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen 2009-2015 ³	P 20-Flächen Bestand 02/2015	davon P 20-Flächen mit geringen Aktivierungshemmnissen
Einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort	9,3 ha	10,4 ha	15,1 ha	1,2 ha
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	45,2 ha	14,2 ha	26,9 ha	3,3 ha
Standort mit besonderer Eignung für Handwerk	1,8 ha	2,8 ha	2,8 ha	0,0 ha
Wissenschafts-, Technologiestandort (auch Medien)	11,1 ha	6,3 ha	16,8 ha	5,3 ha
Gesamt	67,4 ha	33,7 ha	61,5 ⁴ ha	9,8 ha

2. Steuerliche Effekte infolge der Beschäftigungs- und Gewerbeentwicklung

Bemerkenswert sind neben der zunehmenden Zahl der Einwohner Potsdams die Wachstumsraten der Beschäftigungsentwicklung, die im Betrachtungszeitraum zeitweise das Bevölkerungswachstum deutlich übertrafen. Potsdam hat als Arbeitsort und Standort der Wertschöpfung weiter an Bedeutung gewonnen. Das ist eine sehr erfreuliche Botschaft, weil die Beschäftigungs- und Gewerbeentwicklung steuerliche Effekte



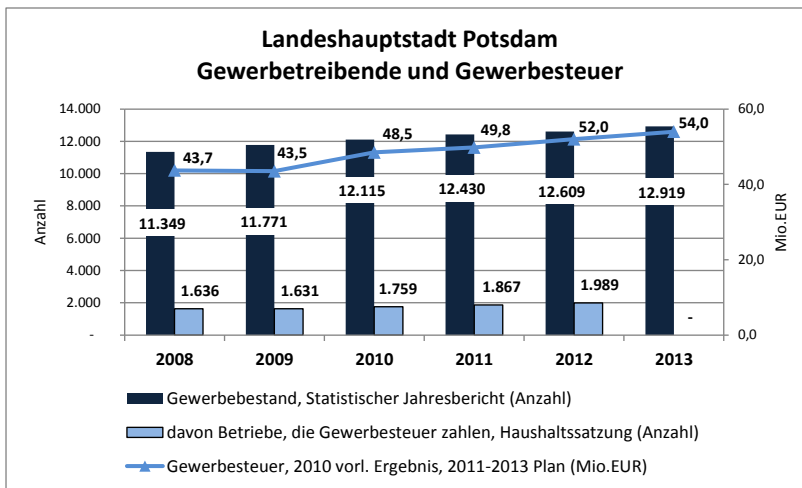
³ sowohl P 20-Flächen als auch andere mit dem STEK Gewerbe identifizierte Flächenpotenziale

⁴ Abweichungen auf Grund von Rundungsdifferenzen

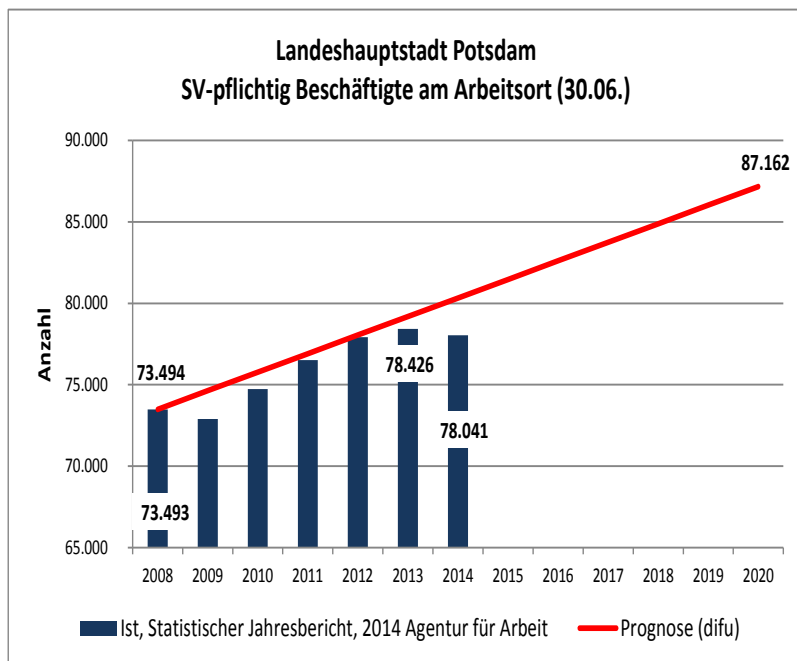
bewirken, die für die Stadt zunehmend von Bedeutung sind. So muss Potsdam beispielsweise eine Antwort finden, wie künftig notwendige Investitionen bei sinkenden Investitionszuweisungen des Landes – ab 2020 entfallen sie vollständig – durch neue Ertragsquellen finanziert werden können.

Im Zeitraum 2008 bis 2013 ist der Gewerbebestand in Potsdam um rund 14 Prozent gewachsen.

Für den städtischen Haushalt interessant ist vor allem, wieviel von den gemeldeten Betrieben Gewerbesteuer zahlen. Die Gruppe dieser Betriebe ist seit 2008 um 21,6 Prozent gewachsen. Zuletzt haben 15,8 Prozent der Gewerbebetriebe Gewerbesteuern entrichtet. Die Realsteuern, dazu zählen entscheidend die Einnahmen aus der Gewerbesteuer, sind in-zwischen die drittgrößte Ertragsposition im städtischen Haushalt. Rahmenbedingungen, die den Unternehmen Entwicklungen am Standort ermöglichen und so an die Stadt binden, sind in diesem Kontext besonders zu beachten. Dabei ist es wichtig zu wissen, dass jedes vierte Potsdamer Unternehmen einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf ankündigte. Das ist ein Ergebnis aus der jüngsten Befragung Potsdamer Unternehmen zu ihrer Standortverbundenheit.⁵



Weiter ist festzustellen, dass immer mehr Einwohner in der Stadt arbeiten, also Wohn- und



Arbeitsort identisch sind. Das bedeutet, erzielte Erträge aus der Einkommenssteuer resultieren zum Teil aus der Beschäftigungsentwicklung in Potsdam. Die Statistiken zeigen seit 2008 eine Zunahme um 12,6 Prozent bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Potsdam leben und arbeiten. Im Juni 2013 traf das auf 40,7 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu.

Derartige Entwicklungen müssen nach Möglichkeit weiter gestärkt werden, zumal die Beschäftigungsdynamik etwas nachgelassen hat. Zuletzt bewegte sich die tatsächliche

Beschäftigungsentwicklung unter der difu-Prognose, unterstellt man im Prognosezeitraum bis 2020 gleichmäßig steigende Wachstumsraten.

⁵ GEWERBEMonitor Potsdam 2014, Umfrage zur Standortloyalität und Abwanderungsbereitschaft von Gewerbebetrieben mit 10 oder mehr Mitarbeitern, Seite 11, L-Q-M Mainz, 19. Dezember 2014.

Daher sind alle Bemühungen, die aktive Gewerbeflächenpolitik zu forcieren, richtig und wichtig. Denn sie ist eine sehr entscheidende Prämisse für gewerbliche Entwicklungen, die notwendig sind, um die Beschäftigung hoch zu halten und die gewünschten sozialen und fiskalischen Effekten zur Stärkung des Gemeinwesens zu erreichen.

3. Nachfrage nach Gewerbeflächen

Auch im Jahr 2014 war eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen zu verzeichnen. Das Spektrum reichte dabei von kleinteiligen Büro-, Dienstleistungs-, Laden- und Werkstattflächen zur Miete über kleine bis mittlere Flächen/Grundstücke für Handwerk, Produktion, Handel, Dienstleistungen bis hin zu großen Flächen für Logistik.

Gemessen an der Zahl der Standortanfragen im Bereich Wirtschaftsförderung insgesamt waren etwa die Hälfte auf Gewerbeflächen im Sinne des STEK Gewerbe gerichtet. Hinsichtlich des Flächenbedarfs stellen diese Anfragen jedoch mit über 90 Prozent den größten Anteil dar.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Sinne des STEK Gewerbe insgesamt der Anzahl nach etwa gleich geblieben. Die nachgefragte Fläche insgesamt ging hingegen leicht zurück:

- Eine deutliche Zunahme ist bei der Nachfrage für den Standorttyp „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ zu erkennen, sowohl hinsichtlich der Anzahl der Anfragen als auch der Flächengröße. Gerade für diesen Standorttyp kann weiterhin nur ein begrenzter Teil der Standortanfragen in konkrete Ansiedlungen oder Erweiterungen umgesetzt werden, weil nur wenige Standorte angeboten werden können, die kurzfristig verfügbar sind und nur geringe Aktivierungshemmnisse aufweisen (Siehe dazu auch Punkte 4.1 und 4.4, Tabelle 6). Wenn es mittelfristig nicht gelingt, die Potenzialflächen für diesen Standorttyp zu sichern und die Aktivierungshemmnisse zu beseitigen, wird sich diese Entwicklung verschärfen.
- Im Bereich Lager und Logistik sind verstärkt kleinteiligere Nachfragen zu verzeichnen, die hauptsächlich auf die Versorgung des regionalen Marktes abzielen und damit auch direkt auf den Standort Potsdam gerichtet sind. Bei den großen Standortanfragen hingegen befindet sich Potsdam fast immer im Wettbewerb mit anderen Kommunen mit zumeist besseren Rahmenbedingungen (Grundstückspreise usw.), sodass die Wahrscheinlichkeit einer Realisierung in Potsdam eher gering ist.

Tabelle 1: Standortanfragen für gewerbliche Nutzungen gemäß STEK Gewerbe

Standorttyp	Anzahl der Anfragen	Flächennachfrage in ha
Einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort	7	23,12 – 24,13 ha
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	20	12,32 – 16,82 ha
Standort mit besonderer Eignung für Handwerk	2	0,35 – 0,35 ha
Wissenschafts-, Technologiestandort (auch Medien)	6	1,28 – 1,31 ha
insgesamt	35	37,07 – 42,61 ha

- Zunehmend richten sich die Standortanfragen jetzt auch konkret auf einzelne Stadt- bzw. Ortsteile. Insbesondere Standortanfragen des höherwertigen Gewerbes, wie z.B. wohnortnahe Dienstleister, nicht zentrenrelevanter Handel, regionaler Groß- und Fachhandel, Servicedienstleister usw. richten sich auf Gebiete nördlich der Innenstadt an Haupt- und Ausfallstraßen (Nedlitzer Straße, Bornstedter Feld, Potsdamer Straße, Bornim, Bornstedt u.ä.). Darunter sind auch Standortnachfragen von Potsdamer Gewerbetreibenden, die im Bereich Potsdam Süd (südliche Innenstadt, Babelsberg, Industriegebiet Potsdam-Süd, Stern/Drewitz/Kirchsteigfeld) bereits einen Standort haben und in den Norden expandieren wollen.

Für diese Anfragen können meist keine den Anforderungen der Unternehmen entsprechenden Angebote unterbreitet werden. Vorhandene und angebotene Gewerbestandorte, wie der Friedrichspark, die Marquardter Straße im OT Fahrland oder auch Mischgebietsflächen in Groß Glienicke werden als zu dezentral angesehen und nicht in Betracht gezogen. Für die gewerbliche Entwicklung des Campus Jungfernsee hat der Eigentümer konkrete Vorstellungen der künftigen Nutzungen. Eine Lenkung der Nachfrage auf vorhandene Potenziale in anderen Stadtteilen ist daher nur in äußerst begrenztem Umfang möglich und erfolgreich.

Für andere Stadteile, wie Potsdam-West, Brandenburger Vorstadt gibt es überhaupt keine Gewerbeflächenangebote bzw. -potenziale.

Zusätzlich zu den im Jahr 2014 nachgefragten ist noch eine Vielzahl von Gewerbeflächenanfragen aus dem Vorjahr offen, da das Interesse der Unternehmen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung/Verlagerung weiterhin besteht.

4. Bilanz der P 20-Flächen

4.1 Inanspruchnahme bzw. Verkauf für gewerbliche Nutzungen (Realisierung) 2014/15

Von den P 20-Flächen werden 4,5 ha insbesondere für höherwertiges Gewerbe (Gh), Dienstleistungen (DL) und Medien (M) genutzt und bebaut.

Darüber hinaus ist es gelungen brachliegende bzw. ungenutzte Gewerbeflächen/-objekte wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Damit wurden im zurückliegenden Jahr insgesamt Gewerbeflächenpotenziale im Umfang von 5,8 ha für eine gewerbliche Nutzung verkauft bzw. in Anspruch genommen.

Tabelle 2: Verkauf bzw. Inanspruchnahme von P 20-Flächen für gewerbliche Nutzungen (02/14 bis 02/15)

Nr.	Standort	Standorttyp	Fläche ha	Erwerber/Vorhaben/Nutzung	Nutzung
2.1	Nedlitzer Kaserne-Campus Jungfernsee	DL	0,45	Erweiterung SAP Innovation Center	DL
7.1	Babelsberger Straße Süd	DL	0,45	Hotel	Hotel
10.11	Grünstraße, Maximum	M	1,2	Außenkulisse Studio Babelsberg	M
11.5	Nördlich Marlene-Dietrich-Allee	M	0,9	Handel, Boardinghaus, Studentenwohnen, Büro, Wohnen	DL
12.3	Kirchsteigfeld Ost/Autobahn	Gh	0,1	Betriebserweiterung	Gh
13.7	Buchhorst 33	Gh	1,4	Errichtung Gewerbehof	Gh

Auf dem Areal des Campus Jungfernsee wird nach der Eröffnung des SAP Innovation Center am 12. Februar 2014 die Erweiterung des Centers durch einen Neubau in gleicher Größenordnung vorbereitet und realisiert. Die Baugenehmigung dafür wurde erteilt. Sind derzeit hier 150 Mitarbeiter und Studenten des HPI tätig, werden es künftig doppelt so viele sein. Damit wird ein weiterer Schritt für die Entwicklung dieser großen gewerblichen Potenzialfläche (2.1) getan.

Das rd. 1,4 ha große Gewerbegrundstück Am Buchhorst 33 (13.7) wurde zum Zeitpunkt der letzten Bilanz im Frühjahr 2014 noch als Standort für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften geprüft. Auf Grund eines konkreten Investoreninteresses zur Errichtung eines Gewerbehofes an diesem Standort wurde die Entscheidung zugunsten einer gewerblichen Nutzung dieses Standorts getroffen. Der Kaufvertrag wurde zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen. Im Januar dieses Jahres wurde der Bauantrag eingereicht. Das Unternehmen betreibt bereits erfolgreich Gewerbehöfe auf dem GiP-Gelände. Diesem Konzept folgend sollen Am Buchhorst Werkstatt- und Hallenflächen ab 120 m² angeboten werden. Dies ist ein Beispiel für eine konsequente und erfolgreiche Sicherung von P 20-Flächen in der Landeshauptstadt Potsdam.

Am Standort Babelsberger Straße Süd (7.1) wurde eine Teilfläche für die Errichtung eines Hotels verkauft. Damit wird zwar eine gewerbliche Nutzung erreicht, aber keine im Sinne des STEK-Gewerbe.

Außerhalb der P 20-Flächen wurden zwei brachliegende Flächen/leerstehende Objekte einer gewerblichen Nachnutzung im Sinne des STEK Gewerbe zugeführt. Die ehemalige ARAL Tankstelle am Horstweg wurde zu einem neuen TOTAL-Tankstellenstandort ausgebaut. Auf dem alten Standort der TOTAL-Tankstelle gegenüberliegend ist eine Waschanlage entstanden. In der Rudolf-Moos-Straße wird das ehemalige Autohaus Weiß vom Potsdamer Unternehmen Kniesche GmbH als neuer Standort aus- und umgebaut.

Tabelle 3: Verkauf bzw. Inanspruchnahme von Gewerbeflächenpotenzialen außerhalb der P 20-Flächen (02/14 bis 02/15)

Standort	Typ	Fläche ha	Erwerber/Vorhaben/ Nutzung	Nut- zung
Ehem. Tankstelle Horstweg	GE	0,5	Nachnutzung als Tankstelle	Gh
Ehem. Autohaus Rudolf-Moos-Str.	GE	0,3	Unternehmen Sanitätstechnik	Gh
Industriegebiet Potsdam-Süd	GE	0,5	Betriebserweiterung Logistik	Ge
insgesamt		1,3		

Im Vergleich zum Vorjahresbilanzzeitraum konnten sowohl bei den P 20-Flächen (2013/14: 6,3 ha) als auch bei den übrigen Flächenpotenzialen (2013/14: 7,8 ha) weniger Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die gestiegene Nachfrage von Unternehmen nach Gewerbeflächen in Form von Baugrundstücken – insbesondere bei höherwertigem Gewerbe - konnte nur in geringerem Umfang durch Verkauf bzw. Inanspruchnahme von Flächenpotenzialen für gewerbliche Nutzungen umgesetzt werden. Entscheidende Ursache hierfür ist, dass der Nachfrage kein ausreichendes nachfragegerechtes Angebot an kurzfristig verfügbaren und ohne größeren Aufwand aktivierbaren Gewerbeflächen gegenübersteht.

Insgesamt wurden damit in den zurückliegenden fünf Jahren 33,7 ha an Unternehmen verkauft bzw. verpachtet und damit einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Diese Größenordnung bestätigt insgesamt die Richtigkeit der Prognose des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs bis 2020 des STEK Gewerbe.

Für das „einfache Gewerbe/Logistik“ wurde der prognostizierte Flächenbedarf schon – maßgeblich durch eine großflächige Ansiedlung - übertroffen. Für das Handwerk wurde er ebenfalls schon überschritten. Gewerbeflächen des Typs „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ wurden jedoch in deutlich geringerem Maße in Anspruch genommen als prognostiziert wurde. Hier wird die große Diskrepanz zwischen hoher Nachfrage und geringem Angebot an ohne große Hemmnisse aktivierbaren Flächen deutlich.

Tabelle 4: Inanspruchnahme von (Potenzial-) Flächen für gewerbliche Nutzungen

Standorttyp	Zusätzl. Flächenbedarf STEK Gewerbe 2008-2020	für gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen		
		2013/2014	2014/2015	2009-2015
Einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort	9,3 ha	8,9 ha	0,5 ha	10,4 ha
Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	45,2 ha	2,8 ha	3,7 ha	14,2 ha
Standort mit besonderer Eignung für Handwerk	1,8 ha	2,4 ha	0 ha	2,8 ha
Wissenschafts-, Technologiestandort (auch Medien)	11,1 ha	0 ha	1,2 ha	6,3 ha
Gesamt	67,4 ha	14,1 ha	5,4 ha	33,7 ha

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

Die MI-Flächen nördlich der Marlene-Dietrich-Allee (11.5) in der Medienstadt wurden durch den Eigentümer an einen Projektentwickler verkauft. Dessen Konzept sieht eine überwiegende Wohnbebauung und Studentenapartments vor. Entstehen sollen auch Flächen für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, ein Boardinghaus sowie Büroflächen. Damit stehen rd. 1,1 ha nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Auf den verbleibenden 0,9 ha werden gewerbliche Nutzungen möglich, z.T. aber nicht für Gewerbe im Sinne des STEK Gewerbe (Einzelhandel, Boardinghaus u.a.). Derzeit erfolgen Abstimmungen zwischen dem Projektentwickler und der Stadtverwaltung zu dem Vorhaben. Ziel ist dort nach wie vor Flächenangebote für die Ansiedlung von Medien- und IT-Unternehmen zu gewährleisten (Vgl. Punkt 5.2).

4.3 Risiko der Umnutzung von P 20-Flächen

Aufgrund der weltweiten Krisen und Kriegssituationen ist es auch in Potsdam zu einem Anstieg der Asylbewerberzahlen gekommen. Vor dem Hintergrund dieser stetig steigenden Flüchtlingszahlen und der Unterbringungsverpflichtung ist es nicht mehr möglich, alle Flüchtlinge in bestehende Wohnungen verteilt im Stadtgebiet unterzubringen. Die Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten sowie die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften ist somit unumgänglich. Dafür werden Standorte in der Stadt gesucht und geprüft. Diese Prüfung bezieht sich sowohl auf Wohnbauflächen als auch auf gewerbliche Bauflächen. Seitens des

Gesetzgebers wurde mit dem „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ eine Erleichterung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, u.a. innerhalb von Gewerbegebieten geschaffen. Unter Anwendung dieser Regelung wurde innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 „Horstweg Süd“ eine Flüchtlingsunterkunft auf einer Gewerbefläche genehmigt.

Die Flächensuche für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften steht damit in ernstzunehmender Konkurrenz zu den Zielen des Gewerbeflächensicherungskonzepts. Innerhalb der Verwaltung sind deshalb potenzielle Standorte auch mit dem Projektteam Gewerbeflächensicherungskonzept abzustimmen und die konkurrierenden Belange abzuwägen.

Für den Fall, dass gewerbliche Potenzialflächen für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in Anspruch genommen werden, verschärft sich die Angebotssituation an verfügbaren Gewerbeflächen weiter und gefährdet damit langfristig die wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt.

4.4 Gesamtbilanz der gewerblichen Potenzialflächen 2020

Im Berichtszeitraum verringerte sich der Bestand der P 20-Flächen (ohne Vorhaltefläche für Großansiedlung – SAGO) insgesamt um 5,4 ha. Berücksichtigt sind hierbei der Verkauf bzw. die Inanspruchnahme für gewerbliche Nutzungen unter Beachtung des jeweiligen Standorttyps und die Entscheidungen zugunsten anderer Nutzungen. Besonders hoch ist der Rückgang bei den Standorttypen „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ und „Medien“ bedingt einerseits durch Flächeninanspruchnahme für Gewerbe 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	P 20-Flächen Bestand 02/2012	P 20-Flächen Bestand 02/2014	Abgänge an P 20-Flächen 2014/15 ⁶	P 20-Flächen Bestand 02/2015
Einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort	9,3 ha	17,0 ha	15,1 ha	0 ha	15,1 ha
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	45,2 ha	36,7 ha	29,2ha ⁷	2,4 ha	26,9 ha ⁷
Standort mit besonderer Eignung für Handwerk	1,8 ha	5,3 ha	2,8 ha	0 ha	2,8 ha
Wissenschafts-, Technologiestandort (auch Medien)	11,1 ha	23,8 ha	19,9 ha	3,2 ha	16,8 ha ⁷
Gesamt	67,4 ha	82,8 ha	67,0 ha ⁷	5,4 ha ⁷	61,5 ha ⁷

Verglichen mit dem prognostizierten zusätzlichen Flächenbedarf bis 2020 und der bisherigen Flächeninanspruchnahme für Gewerbe ist das Flächenangebot insgesamt betrachtet ausrei-

⁶ Flächen, die für gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen/verkauft wurden und für die Entscheidungen/Entwicklungen zugunsten anderer Nutzungen zu verzeichnen sind.

⁷ Abweichung auf Grund von Rundungsdifferenzen

chend. Zu beachten ist aber, dass nur ein geringer Teil von den P 20-Flächen kurzfristig und mit geringem Aufwand aktivierbar ist.

Beim Standorttyp „Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ ist schon jetzt eine Engpasssituation deutlich spürbar. Einer großen Flächennachfrage (2014 rd. 12,3 ha im Minimum) stehen lediglich 3,3 ha Flächenpotenzial kurzfristig und ohne größere Entwicklungshemmnisse als Angebot gegenüber. Dadurch kann die aktuelle Nachfrage und auch noch offene Standortgesuche aus Vorjahren nicht gedeckt werden. Damit gehen Ansiedlungen und Betriebserweiterungen von Unternehmen für die Landeshauptstadt verloren.

Auch außerhalb der P 20-Flächen ist das Flächenpotenzial dieses Typs nur sehr begrenzt und wenn, nur mit hohem Aufwand aktivierbar.

Das Flächenpotenzial mit geringen Aktivierungshemmnissen bei dem Standorttyp „Wissenschafts- und Technologiestandort (auch Medien)“ ist im Bereich des Wissenschaftsparks Potsdam-Golm südlich und östlich des GO:IN konzentriert (Standort 4.4). Für Medien stehen dagegen fast keine mit geringem Aufwand aktivierbare Flächen angebotsseitig zur Verfügung.

Tabelle 6: Bewertung des noch vorhandenen Bestands an P 20-Flächen nach Standorttypen bezogen auf die Bedarfsprognose und die Aktivierbarkeit

Standorttyp	Zusätzl. Flächenbedarf STEK Gewerbe 2008-2020	für gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen 2009-2015 ⁸	P 20-Flächen Bestand 02/2015	davon P 20-Flächen mit geringen Aktivierungshemmnissen
Einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort	9,3 ha	10,4 ha	15,1 ha	1,2 ha
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	45,2 ha	14,2 ha	26,9 ha	3,3 ha
Standort mit besonderer Eignung für Handwerk	1,8 ha	2,8 ha	2,8 ha	0,0 ha
Wissenschafts-, Technologiestandort (auch Medien)	11,1 ha	6,3 ha	16,8 ha	3,8 ha
Gesamt	67,4 ha	33,7 ha	61,5 ⁹ ha	9,8 ha

Zunehmend deutlicher wird, dass es nicht mehr ausreicht, die Gewerbeflächen nur zu sichern. Vielmehr kommt es jetzt auch darauf an, die Beseitigung von Aktivierungshemmnissen (Grundstücksankauf, Grundstücksentwicklung, Erschließung usw.) aktiv voranzutreiben. Finanzielle Mittel stehen dafür 2015/16 nicht zur Verfügung.

Damit wird sich diese Engpasssituation gravierend zuspitzen. Selbst die wenigen Flächenpotenziale werden ohne finanzielle Mittel zum großen Teil nicht aktivierbar sein. Damit wird das Ziel, langfristig ein ausreichendes und vermarktbare P 20-Flächenangebot dieses Standorttyps zu gewährleisten, um den prognostizierten Be-

⁸ Betrifft sowohl P 20 Flächen als auch andere mit dem STEK Gewerbe identifizierten Gewerbeflächenpotenzialen

⁹ Abweichung auf Grund von Rundungsdifferenzen

darf (belegt durch die hohe Nachfrage) zu decken, nicht erreicht. Dies gilt selbstverständlich auch für die anderen Standorttypen.

In der Folge bedeutet dies: Ansiedlungen und Existenzgründungen sowie Erweiterungen von Unternehmen des höherwertigen Gewerbes können nicht oder nicht ausreichend realisiert werden, Abwanderung von Unternehmen ins Umland oder nach Berlin sind zu erwarten. Dies alles ist verbunden mit deutlich negativen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die Steuereinnahmen der Landeshauptstadt.

Eine aktualisierte Übersicht aller noch verfügbaren P 20-Flächen ist in der Anlage 1 beigefügt. Ihr sind auch standortbezogene Maßnahmen und Aktivitäten sowie eine aktuelle Bewertung der Aktivierungshemmnisse sowie die nächsten Arbeitsschritte zu entnehmen. In der Anlage 2 sind die kurzfristig verfügbaren und ohne große Hemmnisse aktivierbaren Gewerbeflächenpotenziale nach den verschiedenen Standorttypen dargestellt.

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 in der SVV am 07.05.2014 beschlossene Prioritätenliste für die Bauleitplanung 2014/2015 (DS 12/SVV/0046).

Im Berichtszeitraum wurden die folgenden für das STEK Gewerbe bzw. P 20-Flächen relevanten Bauleitplanverfahren abgeschlossen und die Bebauungspläne rechtskräftig:

		<u>P 20-Flächen</u>
124	Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn	13.2
21	Potsdamer Chaussee (Groß Glienicke)	6.11

		<u>P 20-Flächen</u>
Weiter bearbeitet wurden die Bebauungspläne		
Nr. 18	Kirchsteigfeld, 4. Änderung Teilbereich Gewerbegebiete	12.3
Nr. 36-1	Speicherstadt/Leipziger Straße	9.1
104	Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim	9.6
129	Nördlich In der Feldmark (Golm)	4.8

und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan		
Nr. 25	Gewerbegebiet Trebbiner Straße	12.8

Mit der Prioritätenliste für die Verbindliche Bauleitplanung 2015/2016, die am 04. März 2015 in die SVV eingebracht wurde, sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine weitere P 20-Fläche, den Standort der eh. Deutschen Post und der Telekom an der Michendorfer Chaussee (9.4), planungsrechtlich zu sichern.

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

Wissenschaftspark Potsdam-Golm

Bedürfnisse und Anforderungen der Nutzer und Anrainer des Wissenschaftsparks werden im Rahmen regelmäßiger Beiratssitzungen erfasst und diskutiert. Ergänzend und parallel dazu wurde in Zusammenarbeit mit Bürgern, Bürgerinitiativen, Anrainern und Interessenvertretern der „Maßnahmenplan Golm“ erarbeitet. In diesem Prozess wurden insgesamt 118 Einzelmaßnahmen für die weitere Standortentwicklung definiert und priorisiert. Ziel ist es, auf die

ser Basis eine Gesamtperspektive und Handlungsstrategie für den Ortsteil und den Wissenschaftspark zu entwickeln. Der abgestimmte Maßnahmenplan wurde im November 2014 als Mitteilungsvorlage in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht.

Für die weitere Entwicklung des Wissenschaftsparks Potsdam-Golm, die Ansiedlung von neuen Unternehmen und die langfristige Standortbindung für die im GO:IN ansässigen Firmen, deren Mietdauer auf max. acht Jahre begrenzt ist, ist die Schaffung von Mietflächenangeboten am Standort eine unabdingbare und zwingende Voraussetzung. Angesichts absehbarer und akuter Handlungsbedarf wurde in den zurückliegenden Jahren durch die Technologie- und Gewerbezentren Potsdam GmbH (TGZP) in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung verschiedene Neubau- und Modullösungen sowohl baulich, kostenmäßig als auch wirtschaftlich ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln geprüft. Darauf basierend wurde 2014 ein Vorzugsmodell für die Errichtung von Büro- und Laborflächen in unmittelbarer Nähe zum GO:IN entwickelt. Auf der Grundlage des Beschlusses der SVV vom 3. Dezember 2014 (DS 14/SVV/1021) wird die TGZP finanziell unterstützt, um die Planung eines Neubaus bis zur Baugenehmigung voranzutreiben. Die Ergebnisse dieses Planungsprozesses sind notwendige Grundlage für eine verbindliche Kosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, für konkrete Finanzierungsverhandlungen mit Kreditinstituten sowie den Abschluss von Vormietverträgen mit künftigen Nutzern. Unter der Voraussetzung einer wirtschaftlichen Realisierbarkeit soll die bauliche Umsetzung der Planungen im Jahr 2016 erfolgen.

Mit den Unternehmen im GO:IN, deren Mietdauer von acht Jahren aktuell ausgelaufen ist, wurden Gespräche geführt und im Rahmen bestehender Möglichkeiten alternative Mietangebote unterbreitet.

- Für ein Unternehmen konnte aufgrund vorliegender Ausnahmetatbestände eine Ausnahmeregelung zum befristeten Verbleib im GO:IN bis Ende 2016 erreicht werden.
- Für zwei Unternehmen konnten noch keine abschließenden Lösungen gefunden werden. Auch hier wurden alternative Standorte und Angebote unterbreitet. Hier stehen Entscheidungen der Unternehmen aus.
- Ein Unternehmen hat sich für ein alternatives Mietangebot in Stahnsdorf entscheiden und wird den Standort verlassen.

Weder die eingetretene Situation noch die daraus resultierenden Konsequenzen kommen dabei überraschend: Seit dem Jahr 2009 hat die Wirtschaftsförderung regelmäßig auf die Problemlage (kein Vorratsbau durch private Investoren) und den Handlungsbedarf (finanzielles Engagement der Stadt) aufmerksam gemacht.

Für eine mittel- bis langfristige Entwicklung des Wissenschaftsparks Potsdam-Golm werden mit dem Bebauungsplan Nr. 129, der in der Sitzung der SVV am 3. Dezember 2014 als Satzung beschlossen wurde, neue Gewerbeflächen ausgewiesen. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Ansiedlungsflächen für wissenschaftsnahes, innovatives Gewerbe im Umfeld des Wissenschaftsparks Potsdam-Golm geschaffen.

Medienstadt Babelsberg/Medienstadt 2

Im Jahr 2014 hat die Studio Babelsberg AG das Grundstück an der Grünstraße (10.11) vom Entwicklungsträger Stadtkontor für die Errichtung der neuen Außenkulisse „Neue Berliner Straße“ erworben. Am 4. August 2014 wurde dafür der Grundstein gelegt. Die Realisierung erfolgt stufenweise im Zusammenhang mit anstehenden Filmproduktionen. Gleichzeitig wurden auch die bereits genutzten Hallen auf dem ehemaligen Maximum-Gelände erworben. Damit konnte das Konzept für die Entwicklung einer Medienstadt 2 als Ergänzungsstandort insbesondere für die produktiven Bereiche umgesetzt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 werden die Voraussetzungen für eine bessere Straßenerschließung der noch vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale (10.10) geschaffen.

In der Medienstadt selbst wurden auf der Grundlage des vom Eigentümer entwickelten städtebaulichen Konzepts „Campus Filmpark Babelsberg“ für die Flächen zwischen der Marlene-Dietrich-Allee und der Stahnsdorfer Straße (11.5) Abstimmungen mit dem Filmpark geführt. Ziel war es, eine Übereinstimmung von Konzept, rechtskräftigem Bebauungsplan und den Zielen des Entwicklungskonzept für die Medienwirtschaft zu erreichen. Dabei ging es insbesondere um ein der B-Plan-Ausweisung als Mischgebiet angemessenes Verhältnis von Wohnen und Gewerbe. Inzwischen wurde das Areal durch den Eigentümer an einen Projektentwickler verkauft. Dieser plant auf der überwiegenden Fläche die Errichtung von Wohnungen und Studentenapartments. Entstehen sollen auch Flächen für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, ein Boardinghaus sowie Büroflächen. Derzeit erfolgen Abstimmungen zwischen dem Projektentwickler und der Stadtverwaltung zu dem Vorhaben. Ziel ist dort nach wie vor Flächenangebote für die Ansiedlung von Medien- und IT-Unternehmen zu gewährleisten. Damit könnten durch privatwirtschaftliche Initiative insbesondere auch Flächenangebote für Unternehmen, die derzeit im Guido Seeber Haus tätig sind und Erweiterungsbedarf haben oder nach Ablauf der Verweildauer von acht Jahren ausziehen müssen, geschaffen werden.

Zunehmend erkennbar wird, dass das mit dem Gewerbeflächensicherungskonzept definierte Flächenpotenzial nur in deutlich reduziertem Umfang für Gewerbe überhaupt und im Sinne des STEK im Besonderen zur Verfügung stehen wird.

Unabhängig davon wird derzeit in Zusammenarbeit mit der TGZP die Errichtung eines neuen Technologiezentrums in der Medienstadt geprüft, um weitere kleinteilige Flächenangebote für Neugründungen und Ansiedlungen von kleinen innovativen Medien- und IT-Unternehmen zu schaffen.

Kirchsteigfeld (12.3)

Nach dem klaren Signal der SVV für eine weitere gewerbliche Entwicklung dieses Standorts wurden die verwaltungsinternen Abstimmungen zu Rahmenbedingungen und Anforderungen für eine kleinteilige Entwicklung und Vermarktung der GE-Flächen und deren flexiblere Umsetzung im zu ändernden Bebauungsplan fortgesetzt.

Vertiefende Untersuchungen erfolgten durch die Wirtschaftsförderung in enger Zusammenarbeit mit Stadtkontor, mit dem Ziel zu klären, mit welchen Rahmenbedingungen eine kleinteilige Entwicklung und Vermarktung der Gewerbeflächen einschließlich einer verbesserten verkehrlichen Anbindung wirtschaftlich dargestellt und umgesetzt werden kann. Stadtkontor hat in diese Untersuchung seine Erfahrungen aus der Entwicklung des Gewerbegebietes Babelsberg eingebracht. Deutlich wurde, dass eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung einschließlich der erforderlichen Süd-Anbindung durchaus wirtschaftlich darstellbar ist.

Auch wurden die Gespräche mit dem Eigentümer des größten Flächenanteils weitergeführt. Eine Bereitschaft, eine kleinteilige Vermarktung zu unterstützen gibt es nach wie vor nicht, vielmehr strebt er nach wie vor eine Umnutzung für Wohnungsbau an.

Im Ergebnis dessen, wurde der SVV die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung für ein Entwicklungsgebiet unterbreitet. Die SVV hat dies mit Beschluss vom 03.12.2014 (DS 14/SVV/0807) bestätigt. Die Ausschreibung für diese Untersuchung wird vorbereitet.

Gleichzeitig bereitet ein an diesem Standort bereits ansässiges Unternehmen die Erweiterung seines Firmensitzes vor. Die Stadtverwaltung unterstützt das Unternehmen dabei.

Bahnhof Rehbrücke, FEMO-Gelände Süd-Ost (13.2)

Der Bebauungsplan für das Gelände des ehemaligen Plattenwerkes am Bahnhof Rehbrücke wurde 2014 fertiggestellt und ist rechtskräftig. 2,1 ha Flächen für Gewerbe wurden damit planungsrechtlich gesichert. Durch den Eigentümer wurde dafür ein Vermarktungskonzept erstellt. Aus Kontakten mit dem Eigentümer wurde deutlich, dass eine kleinteilige gewerbliche Vermarktung im Sinne des STEK von ihm nicht angestrebt wird.

Für weitere P 20-Flächen werden erste Maßnahmen zur Beseitigung von Aktivierungshemmnissen eingeleitet bzw. vorbereitet:

- Teilfläche Ehemaliges Tram-Depot (9.6)
Zur Vorbereitung des Bebauungsplans Nr. 104 „Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim“ wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Derzeit werden Gespräche mit der Pro Potsdam geführt, um die Schaffung von Büroflächenangeboten am Standort des ehemaligen Tram-Depots zu erreichen und auch planungsrechtlich zu sichern. Ziel der Verwaltung ist hier eine Ausweisung einer Teilfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet.
- Michendorfer Chaussee 8-12 (9.4)
Der Eigentümer einer Teilfläche dieses Standorts strebt die Entwicklung seiner Flächen an. Dazu erfolgten Abstimmungen zu Nutzungsmöglichkeiten, Bebaubarkeit und Planungsrecht mit der Verwaltung. Im Ergebnis dieser Gespräche wird von beiden Seiten die Aufstellung eines Bebauungsplans für eine Gewerbeentwicklung für zielführend angesehen. Der Aufstellungsbeschluss dazu wird vorbereitet. In der der SVV zur Beschlussfassung vorliegenden Prioritätenliste Bauleitplanung 2015/2016 ist die Bearbeitung in Priorität 1 vorgesehen.
- Ehemaliger Schießplatz Groß Glienicke (6.12)
Der Bebauungsplan Nr. 19 „Groß Glienicke“ wurde 2015/16 in die Priorität 1 der Bearbeitung der Bebauungspläne eingeordnet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbesserung des Sportangebots in Groß Glienicke zu schaffen. Geprüft werden soll die Einbeziehung der im Flächennutzungsplan als Gewerbe ausgewiesenen Baufläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, um so Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben an diesem Standort planungsrechtlich zu ermöglichen. Die bisherigen Möglichkeiten und Bemühungen - Einzelfallprüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB – waren für eine Gewerbliche Entwicklung dieses Standorts nicht erfolgreich.

5.3 weitere Aktivitäten der Wirtschaftsförderung zur Aktivierung und Nutzung von Gewerbeflächen sowie zur Unterstützung der Vermarktung

- Präsentation ausgewählter Standorte auf der Expo Real im Oktober 2014 sowohl im Rahmen der Präsentation des Oberbürgermeisters als auch im neu aufgelegten Immobilienkatalog. Schwerpunkte dabei waren Standorte wie der Campus Jungfersee und die Speicherstadt, aber auch der Wissenschaftspark Potsdam-Golm und die Medienstadt Babelsberg.
- Regelmäßige Kontakte mit verschiedenen Eigentümern bzw. Entwicklern zur Klärung ihrer Nutzungs- bzw. Vermarktungsinteressen bzw. noch verfügbaren Flächenpotenzialen (z.B. GiP, ehem. Plattenwerk H.-Mann-Allee, Medienstadt). In Abstimmung mit den Eigentümern werden die Gewerbeflächennachfragen passend zu Standortangeboten vermittelt. Sowohl Unternehmen als auch Eigentümer nehmen diese Unterstützung gern an.

Damit können erfolgreich Ansiedlungen bzw. Erweiterungen von Unternehmen in Potsdam umgesetzt werden.

- Unterstützung und Begleitung von Unternehmensansiedlungen und –erweiterungen.
- Standortberatungen und Standortvermittlungen für ansiedlungsinteressierte und ortsansässige Unternehmen.

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

1. 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.

Entscheidungen zur Inanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen für andere Nutzungen, wie eine Wohnbebauung oder die Unterbringung von Asylsuchenden, sollten nur im Ausnahmefall und nach vorheriger Abstimmung mit dem Projektteam "Gewerbeflächensicherungskonzept" erfolgen. Durch diese Abstimmung wird gewährleistet, dass die konkurrierenden Belange im gesamtstädtischen Interesse abgewogen werden.

Das Projektteam „Gewerbeflächensicherungskonzept“, das aus Vertretern der Bereiche Stadtentwicklung, Verbindliche Bauleitplanung, Planungsrecht, Stadterneuerung, Umwelt und Natur und Wirtschaftsförderung besteht, setzt sich dazu mit aktuellen Entwicklungen in der Stadt insgesamt und konkreten Standortentwicklungen auf gewerblichen Potenzialflächen auseinander. Die Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen den Bereichen im Projektteam aber auch auf den Einzelfall bezogen hat sich bewährt und soll weiter vertieft werden.

2. Doch dies allein reicht längerfristig nicht aus. Vielmehr ist verstärkt die Aktivierung von P 20-Flächen für gewerbliche Nutzungen voranzubringen. Dazu sind weitere Maßnahmen erforderlich:

2.1 Die Schaffung von branchenorientierten Mietflächenangeboten an profilierten Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorten (z.B. Medienstadt, Golm) ist weiter vorzubereiten und umzusetzen.

- Für den Neubau eines Büro- und Laborgebäudes im Wissenschaftspark Golm sind durch die TGZP die Genehmigungsplanung zu beauftragen und die Baugenehmigung einzuholen. Auf dieser Grundlage und konkreter Kosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sind Gespräche mit Kreditinstituten zur Finanzierung des Vorhabens zu führen. Soweit die Finanzierung gesichert werden kann, ist mit der Bauausführung zu beginnen.
- Zur Entwicklung von privat finanzierten Mietflächenangeboten in der Medienstadt Babelsberg werden die Gespräche mit dem Projektentwickler für den „Campus Film-park“ auf den Flächen nördlich der Marlene-Dietrich-Allee weitergeführt.

In Ergänzung dazu wird derzeit in Zusammenarbeit mit der TGZP die Errichtung eines neuen Technologiezentrums in der Medienstadt geprüft, um weitere kleinteilige Flächenangebote für Neugründungen und Ansiedlungen von kleinen innovativen Medien- und

IT-Unternehmen zu schaffen. Gespräche mit dem Ministerium für Wirtschaft und Energie und der ILB zur Finanzierung dieses Vorhabens sind dazu weiterzuführen.

2.2 Darüber hinaus muss die Beseitigung von Aktivierungshemmnissen insbesondere für Standorte des Typs „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ zwingend vorangebracht werden.

Als ein erster Schritt dazu wird in 2015 die Voruntersuchung für ein Entwicklungsgebiet im Kirchsteigfeld beauftragt und durchgeführt.

Es geht aber auch darum, gezielter als bisher Gewerbeflächen zu entwickeln, um die Ansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Unternehmen in Potsdam zu ermöglichen. Das bedeutet insbesondere für Gewerbe geeignete, z.T. unbeplante Flächen zu günstigen Preisen anzukaufen, Planungsrecht zu schaffen, die Grundstücke zu erschließen, um sie dann an Unternehmen als Bauland zu verkaufen. Der Aufwand für Ankauf, Entwicklung und Vermarktung kann durch die Erlöse aus dem Verkauf der Grundstücke gedeckt werden. Damit wäre ein Einstieg in eine aktive Liegenschaftspolitik möglich.

Für die Entwicklung bzw. Aktivierung der dringendsten Gewerbeflächenpotenziale werden im Laufe des Jahres 2015 ausgehend von den jeweiligen konkreten Rahmenbedingungen standortbezogenen Handlungsoptionen durch die Wirtschaftsförderung gemeinsam mit verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung und externen Experten untersucht und bewertet. Im Ergebnis dessen sollen konkrete Vorschläge für erforderliche Maßnahmen und deren Umsetzung erarbeitet werden.

Es ist zwingend notwendig zeitnah standortbezogene Finanzierungs- und Trägermodelle zu entwickeln und zumindest erste Maßnahmen auch bis 2020 erfolgreich umzusetzen. Wenn dies nicht gelingt, wird sich die schon jetzt bestehende Engpasssituation beim Standorttyp „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ (vgl. Punkt 5.4) dramatisch zuspitzen. Selbst die wenigen sondierten Flächenpotenziale werden dann zum großen Teil nicht aktivierbar sein. Wirtschaftliche Entwicklung und Wachstum mit den gewünschten Beschäftigungsimpulsen und fiskalischen Effekten werden dann deutlich spürbar gebremst.

verfügbare P 20-Flächen nach Gebieten		Planungsstand 02/2015				Entwicklung und Bewertung									
ID-Nr.	Gebiet/ Standort	FNP Darst. 01/ 2015	B-Plan		§ 34 § 35	Nutzungsart	Aktivitäten, Veränderungen, Ergebnisse 02/14-01/15	Größe gewerb. Potenzialfläche 02-2014 (ha)	2012-2015 für Gewerbe in Nutzung genommen oder verkauft (ha)	Größe gewerb. Potenzialfläche 02/2015 (ha)	vorrangige Eignung/ Nutzungsempfehlung 02/2015	Verfügbarkeit/ Aktivierbarkeit	Aktivierungshemmnisse	wesentliche Aktivierungshemmnisse	nächste Schritte
			in Aufstellung, Priorität	rechts-gültig											
1 Zentrum/ Berl. Vorst.															
2 Bornstedter Feld/ Bornim															
2.1	Nedlitzer Kaserne-Campus Jungfernsee	G		x		GEe	Eröffnung des SAP-Innovation Center 12.02.14, Erweiterung SAP Innovation Center (2. BA), weitere Standortwerbung, erstmals Präsentation auf Expo Real 2014	6,1	0,5	5,7	DL	k	m	Vermarktung nur durch Eigentümer	weiterhin Aufmerksamkeit für Standort erzeugen im Rahmen Standortwerbung, Kontaktvermittlung zw. Unternehmen u. Eigentümer, Unterstützung Erweiterung SAP Innovation Center
2.21	Am Raubfang (hinter Discounter)	M2	3				Weiterführung Gespräche mit Eigentümern, Suche nach Lösung für Erschließungsstraße	1,5	-	1,5	Gh	m	m	fehlende Lösung für Erschließungsstraße	Lösung für verkehrliche Erschließung, dann ggf. Fortführung der Bearbeitung des B-Plans
Σ Bornstedter Feld/ Bornim								7,6	0,5	7,2					
3 Potsdam West															
4 Golm/ Eiche															
4.4	Wissenschaftspark, südl. GO:IN	G		x		GEe	Entwicklung Vorzugsvariante für Neubau Büro- und Laborflächen auf Teilfläche	3,8	-	3,8	W	k	g	keine aktive Vermarktung durch Eigentümer	Unterstützung der Vermarktung, Vorbereitung Neubau, Finanzierung, Realisierung, Unterstützung von Unternehmen bei Ansiedlungs- u. Erweiterungsinteresse
4.6	östlicher Bahnhofsvorplatz	M2		x		GEe	Maßnahmeplan Golm	0,2	-	0,2	DL	k	m		Unterstützung der Vermarktung
4.8	Wissenschaftspark, Nordosterweiterung	G	1 l	x		GE, GEe	Maßnahmeplan Golm, B-Plan am 03.12.2014 beschlossen, 30.12.2014 öffentlich bekannt gemacht	9,0	-	9,0	W	m	m	Erschließung	Unterstützung der Vermarktung
Σ Golm/ Eiche								12,9	0,0	12,9					
5 Nordwestraum															
5.4	Friedrichspark 4 (um Logistikzentrum)	G		x		GE	ständiger Kontakt mit Eigentümer zur Vermittlung von Unternehmen	7,8	-	7,8	Ge	k/m	m	Eigentümer - keine Veräußerung von Teilflächen, B-Plan-Festsetzungen	weitere Unterstützung der Vermarktung, ggf. längerfristig Änderung des Bebauungsplans (Festsetzungen zur Bauweise, ggf. Maß der Nutzung)
Σ Nordwestraum								7,8	0,0	7,8					
6 Nordostraum															
6.2	Gewerbegebiet Marquardt Str.	G		x		GE/M I		2,4	-	2,4	Ge	k/m	m	Preiserwartung Eigentümer	weiterhin Versuche die Preiserwartungen des Eigentümers zu dämpfen, Unterstützung der Vermarktung

verfügbare gewerbliche Potenzialflächen 2020 nach Gebieten
(Stand 02-2015)

Anlage 1

ID-Nr.	Gebiet/ Standort	FNP Darst. 01/ 2015	B-Plan		§ 34 § 35	Nutzungsart	Aktivitäten, Veränderungen, Ergebnisse 02/14-01/15	Größe gewerbl. Potenzialfläche 02-2014 (ha)	2012-2015 für Gewerbe in Nutzung genommen oder verkauft (ha)	Größe gewerbl. Potenzialfläche 02/2015 (ha)	vorrangige Eignung/ Nutzungsempfehlung 02/2015	Verfügbarkeit/ Aktivierbarkeit	Aktivierungshemmnisse	wesentliche Aktivierungshemmnisse	nächste Schritte
			in Aufstellung, Priorität	rechts-gültig											
6.11	Mischgebiet Potsdamer Ch. Nordseite	M2	1			MI	B-Plan rechtsverbindlich seit 28.05.2014, Ansiedlungsinteresse Gewerbe	0,7	-	0,7	H	k	m	konkurrierende Nutzungen (Wohnen)	Änderung B-Plan: Umwidmung MI 1 in GE
6.12	Am Schießplatz	G	2		§ 35		weiterhin einzelfallbezogene Prüfung von Standortanfragen; Vorschlag Aufnahme in Priorität 1 mit Prioritätenliste der Bauleitplanung 2015/2016	2,1	-	2,1	H	m	m	Genehmigungsfähigkeit nach § 35	Pfufung der Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Plans gemäß FNP Gewerbe
Σ Nordostraum								5,2	0,0	5,2					
7 Hauptbahnhof-Nord															
7.1	Babelsberger Strasse Süd	G		x		GEe	Teilfläche für Hotel verkauft, Baugenehmigung wurde erteilt, damit wird zwar eine gewerbliche Nutzung gesichert, aber nicht für Gewerbe im Sinne des STEK Gewerbe	1,7	0,5	1,2	DL	k	m	komplexe Bebauung erfordert große Nutzer, Mietflächen-nachfrage meist kleinteilig, Unternehmen mit größeren Büroflächenbedarfen nicht bereit langfristige Mietverträge abzuschließen	weitere Unterstützung der Vermarktung der verbleibenden Teilflächen für Gewerbe im Sinne des STEK Gewerbe
Σ Hauptbahnhof Nord								1,7	0,5	1,2					
8 Hauptbahnhof-Süd															
8.1	ehemaliges RAW "Neue Halle"	G	3			GE	Klares Signal der Stadt gegen Einzelhandelsansiedlung, Gespräche mit Eigentümer zur gewerblichen Entwicklung	2,2	-	2,2	Gh	k	m	Eigentümerinteresse, Eignung nur für einen oder mehrere Nutzer mit großem Flächenbedarf	weitere Unterstützung der Vermarktung für Gewerbe
Σ Hauptbahnhof Süd								2,2	0,0	2,2					
9 Speicherstadt / Telegrafenberg															
9.1	Speicherstadt	M1	1			MI / MK	Satzungsbeschluss vom 03.12.2014	1,0	-	1,0	W	k	m	Konkurrenz Wohnen	Sicherung von mindestens 50% der Flächen für wissenschaftsnahes Gewerbe im Rahmen des MI
9.4	Michendorfer Ch. 8-12 (Telekom, Nord)	SO	1		§ 35		Zwischennutzung von Teilflächen durch Dt. Wetterdienst bis 2016, Interesse eines Eigentümers an Entwicklung	2,1	-	2,1	Gh	k/m	m	Planungsrecht	Aufstellungsbeschluss B-Plan, Änderung FNP
9.6	Teilfläche ehem. Straßenbahndepot	M2	1			MI / GEe	städtebauliches Gutachterverfahren, Gespräche mit dem Eigentümer zur Sicherung einer gewerbl. Nutzung am Standort, Vorbereitung Bebauungsplanverfahren	1,3	-	1,3	DL	k	m	Eigentümerinteresse (Wohnen)	Sicherung als gewerbliches Potenzial im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 104, vorzugsweise durch Ausweisung als GEe, Unterstützung der Vermarktung
Σ Speicherstadt/ Telegrafenf.								4,4	0,0	4,4					

verfügbare gewerbliche Potenzialflächen 2020 nach Gebieten
(Stand 02-2015)

Anlage 1

ID-Nr.	Gebiet/ Standort	FNP Darst. 01/ 2015	B-Plan		§ 34 § 35	Nutzungsart	Aktivitäten, Veränderungen, Ergebnisse 02/14-01/15	Größe gewerblich. Potenzialfläche 02-2014 (ha)	2012-2015 für Gewerbe in Nutzung genommen oder verkauft (ha)	Größe gewerblich. Potenzialfläche 02/2015 (ha)	vorrangige Eignung/ Nutzungsempfehlung 02/2015	Verfügbarkeit/ Aktivierbarkeit	Aktivierungshemmnisse	wesentliche Aktivierungshemmnisse	nächste Schritte
			in Aufstellung, Priorität	rechts-gültig											
10 Babelsberg-Süd															
10.8	nördl. Baumarkt Hellweg	G		x		GI	Vermittlung von Nutzern	0,4	-	0,4	Ge	k	g		weitere Unterstützung der Vermarktung
10.10	nördl. MaxiMum	G	1. Änd	x		GE e	Unterstützung der Vermarktung als Standort für Medien-/IT-Unternehmen im Rahmen des Konzepts Medienstadt 2, 1. Änderung B-Plan Sicherung Straßenerschließung	1,2	-	1,2	M	k	g		weitere Unterstützung der Vermarktung als Standort für Mediennutzung im Rahmen des Konzepts Medienstadt 2, Vorbereitung/Durchführung Straßenbau
10.11	Grünstraße, MaxiMum	G		x		GE	Ersatzstandort Außenkulisse Berliner Straße, Baugenehmigung, Grundsteinlegung 04.08.2014	1,5	1,2	0,3	M	k	g		Unterstützung Vermarktung der verbleibenden Fläche für Medien im Rahmen des Konzepts Medienstadt 2
10.12	verl. Ahornstraße, MaxiMum	G		x		GE	Teilfläche für gewerbliche Nutzung (nicht Medien) verkauft, Unterstützung Vermarktung	1,2	0,9	1,2	M	k	m	Erschließung schwierig	weitere Unterstützung der Vermarktung von verbleibender Gewerbefläche
10.13	GiP A (Nordwestecke/ Ahornstraße)	G			§ 34	GE	Unterstützung der Vermarktung	0,7	-	0,7	DL	k	g		weitere Unterstützung der Vermarktung für höherwertiges Gewerbe
10.16	GiP E3 (nördl. Zirkus)	G			§ 34	GE	Vermittlung von geeigneten Gewerbeflächen suchenden Unternehmen	0,9	0,2	0,9	Gh	k	g	nach Verwalterwechsel keine kleinteilige Vermarktung mehr	weitere Unterstützung der Vermarktung
Σ Babelsberg Süd								5,8	2,3	4,6					
11 Babelsberg Medienstadt															
11.9	August-Bebel-Str. südl. RBB	SO		x		SO	Eigentümer überprüft seinen langfristigen Flächenbedarf	0,2	-	0,2	M	m	m		Kontakt mit Eigentümer halten
Σ Babelsberg-Medienstadt								0,2	0,0	0,2					
12 Drewitz / Kirchsteigfeld															
12.3	Kirchsteigfeld Ost/ Autobahn	G	1 4. Änd.	x		GEe	Bearbeitung B-Plan, weiterführende Untersuchungen zur Entwicklung, Beschluss zur VU für Entwicklungsgebiet	7,4	0,1	7,3	Gh	k	m	Eigentümerinteresse, Festsetzungen B-Plan, keine optimale Erschließung	Sicherung als gewerbliche Baufläche, VU für Entwicklungsgebiet
12.7	Am Silbergraben, GE-Flächen	G		x		GE	Kontakt, Unterstützung und Abstimmung mit Eigentümer zur Vermarktung, Vermittlung von geeigneten Gewerbeflächen suchenden Unternehmen	1,8	0,3	1,8	Gh	k	g	Eigentümerinteresse (Preis), Nähe zur Wohnbebauung	weitere Unterstützung der Vermarktung
12.8	südl. Umgehung Drewitz	G	1			GE	Abstimmungen mit Vorhabenträger, Bearbeitung B-Plan	3,8	-	3,8	Ge	m	m		Bearbeitung vorhabenbezogener B-Plan Priorität 1
Σ Drewitz / Kirchsteigfeld								13,0	0,4	12,9					

verfügbare gewerbliche Potenzialflächen 2020 nach Gebieten
(Stand 02-2015)

Anlage 1

ID-Nr.	Gebiet/ Standort	FNP Darst. 01/ 2015	B-Plan		§ 34 § 35	Nutzungsart	Aktivitäten, Veränderungen, Ergebnisse 02/14-01/15	Größe gewerblich. Potenzialfläche 02-2014 (ha)	2012-2015 für Gewerbe in Nutzung genommen oder verkauft (ha)	Größe gewerblich. Potenzialfläche 02/2015 (ha)	vorrangige Eignung/ Nutzungsempfehlung 02/2015	Verfügbarkeit/ Aktivierbarkeit	Aktivierungshemmnisse	wesentliche Aktivierungshemmnisse	nächste Schritte		
			in Aufstellung, Priorität	rechts-gültig													
13 Industriegebiet (einschl. Plattenwerk)																	
13.2	Bhf Rehbrücke, FEMO-Gelände Südost	G	1 I	x		GEe	B-Plan seit Dez. 2014 rechtsverbindlich, Kontakte mit Eigentümer, Angebot zur Unterstützung der Vermarktung	2,4	-	2,1	Gh	m	m	Eigentümerinteresse (keine kleinteilige Vermarktung)	Unterstützung der Vermarktung		
13.5	Möbelhof	G			§ 34	Ge	Vermittlung von Unternehmen	0,9	-	0,9	Ge	k	g	Eigentümerinteresse (keine kleinteilige Vermarktung)	weitere Unterstützung der Vermarktung		
Σ Industriegebiet (einschl. Plattenwerk)								3,2	0,0	3,0							
Potenzialflächen 2020 gesamt								63,9	3,6	61,5							

14 Michendorfer Chaussee (SAGO)															
14.1	Michendorfer Chaussee ("SAGO")	G	1 Q Vorb.	x		GE	Ausschreibung der städtischen Fläche für Tierbetreuungseinrichtung erfolgt, Entscheidung Vergabe, Kaufvertrag abgeschlossen, Gespräche mit Eigentümer zur Entwicklung des Standorts	32,0	-	32,0	V	m	m	Fehlendes Entwicklungs- und Erschließungskonzept	Weiterführung Abstimmungen mit Eigentümer zur Entwicklung des Standorts

Legende: Standorttypen

- Ge einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort
- Gh höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark
- DL Höherwertiges Gewerbegebiet/gewerbepark mit besonderer Eignung für Dienstleistungen
- W Wissenschafts-, Technologiestandort
- M Medien
- H Handwerk
- V Vorhaltefläche für Großansiedlung

Verfügbarkeit/Aktivierbarkeit

- k kurzfristig
- m mittelfristig

Aktivierungshemmnisse

- g gering
- m mittel

Standorttyp/Standort		Planungsstand 02/2015				Entwicklung und Bewertung									
ID-Nr.		FNP Darst. 01/2015	B-Plan in Aufstellung, Priorität		§ 34 § 35	Nutzungsart	Aktivitäten, Veränderungen, Ergebnisse 02/14-01/15	Größe gewerblich. Potenzialfläche 02-2014 (ha)	2012-2015 für Gewerbe in Nutzung genommen oder verkauft (ha)	Größe gewerblich. Potenzialfläche 02/2015 (ha)	vorrangige Eignung/Nutzungsempfehlung 02/2015	Verfügbarkeit/Aktivierbarkeit	Aktivierungshemmnisse	wesentliche Aktivierungshemmnisse	nächste Schritte
einfaches Gewerbegebiet, Logistik															
10.8	nördl. Baumarkt Hellweg	G		x		GI	Vermittlung von Nutzern	0,4	-	0,4	Ge	k	g		weitere Unterstützung der Vermarktung
13.5	Möbelhof	G			§ 34	GE	Vermittlung von Unternehmen	0,9	-	0,9	Ge	k	g	Eigentümerinteressen (keine kleinteilige Vermarktung)	weitere Unterstützung der Vermarktung
<i>Σ Eignung Ge</i>								1,2	0,0	1,2	*				
Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark															
10.13	GiP A (Nordwestecke/ Ahornstraße)	G			§ 34	GE	Unterstützung der Vermarktung	0,7	-	0,7	DL	k	g		weitere Unterstützung der Vermarktung für höherwertiges Gewerbe
10.16	GiP E3 (nördl. Zirkus)	G			§ 34	GE	Vermittlung von geeigneten Gewerbeflächen suchenden Unternehmen	0,9	0,2	0,9	Gh	k	g	nach Verwalterwechsel keine kleinteilige Vermarktung mehr	weitere Unterstützung der Vermarktung
12.7	Am Silbergraben, GE-Flächen	G		x		GE	Kontakt, Unterstützung und Abstimmung mit Eigentümer zur Vermarktung, Vermittlung von geeigneten Gewerbeflächen suchenden Unternehmen	1,8	0,3	1,8	Gh	k	g	Eigentümerinteressen (Preis), Nähe zur Wohnbebauung	weitere Unterstützung der Vermarktung
<i>Σ Eignung Gh/DL</i>								3,3	0,5	3,3	*				
Standort mit besonderer Eignung für Handwerk										0,0					
Wissenschafts- Technologiestandort (auch Medien)															
4.4	Wissenschaftspark, südl. GO:IN	G		x		GEe	Entwicklung Vorzugsvariante für Neubau Büro- und Laborflächen auf Teilfläche	3,8	-	3,8	W	k	g	keine aktive Vermarktung durch Eigentümer	Unterstützung der Vermarktung, Vorbereitung Neubau, Finanzierung, Realisierung, Unterstützung von Unternehmen bei Ansiedlungs- u. Erweiterungsinteresse
10.10	nördl. MaxiMum	G		x		GEe	Unterstützung der Vermarktung als Standort für Medien-/IT-Unternehmen im Rahmen des Konzepts Medienstadt 2, 1. Änderung B-Plan Sicherung Straßenerschließung	1,2	-	1,2	M	k	g		weitere Unterstützung der Vermarktung als Standort für Mediennutzung im Rahmen des Konzepts Medienstadt 2, Vorbereitung/Durchführung Straßenbau
10.11	Grünstraße, MaxiMum	G		x		GE	Ersatzstandort Außenkulisse Berliner Straße, Baugenehmigung, Grundsteinlegung 04.08.2014	1,5	1,2	0,3	M	k	g		Unterstützung Vermarktung der verbleibenden Fläche für Medien im Rahmen des Konzepts Medienstadt 2
<i>Σ Eignung W/M</i>								6,5	1,2	5,3	*				
Potenzialflächen 2020 gesamt										9,8	*				

Legende: Standorttypen

Ge einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort
 Gh höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark
 DL Höherwertiges Gewerbegebiet/gewerbepark mit besonderer Eignung für Dienstleistungen
 W Wissenschafts-, Technologiestandort
 M Medien
 H Handwerk

Verfügbarkeit/Aktivierbarkeit

k kurzfristig
Aktivierungshemmnisse
 q gering

* Abweichungen in der Summe auf Grund von Rundungsdifferenzen