



**Betreff:** öffentlich  
**Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen**

**bezüglich**  
**DS Nr.: 15/SVV/0388**

Erstellungsdatum	27.11.2015
Eingang 922:	27.11.2015

Einreicher: FB Kommunikation, Wirtschaft und Beteiligung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
-------------------	---------

09.12.2015	Hauptausschuss
------------	----------------

**Inhalt der Mitteilung:**

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zum Stand der Umsetzung des Maßnahmenplanes zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen zur Kenntnis.

Der Wirtschaftsrat der Landeshauptstadt Potsdam wurde einbezogen. In der 2. ordentlichen Sitzung am 30.09.2015 wurde der Wirtschaftsrat unter TOP 6. über den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, den Anlass, die Ausgangssituation und über das weitere Vorgehen zur Erarbeitung des Maßnahmenplanes, insbesondere zum geplanten Workshop im Januar 2016 informiert.

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

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

**Fazit finanzielle Auswirkungen:**

Der vorliegende Bericht hat keine finanziellen Auswirkungen zur Folge.

Finanzielle Auswirkungen sind zu erwarten, wenn die Landeshauptstadt sich zu einer aktiven Gewerbeflächenpolitik entscheidet. Dazu sind die Ergebnisse aus dem Workshop am 28.01.2016 abzuwarten, die in der Folgezeit weiter zu verifizieren sind.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**Anlage**

Bericht zur Umsetzung des Beschlusses (Sachstand: 03.11.2015)

## **Bericht zur Umsetzung des Beschlusses (Sachstand: 03.11.2015)**

Die Notwendigkeit, die wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt zu fördern, zu unterstützen und damit aktiv zu gestalten, um das Gemeinwesen zu stärken und zukunftssicher zu machen, ist allen handelnden Akteuren grundsätzlich bewusst. So ist es auch folgerichtig, dass in Potsdam die Gewerbeflächenpolitik zunehmend mit großer Aufmerksamkeit sowohl verwaltungsseitig wie auch kommunalpolitisch wahrgenommen wird. Zielgerichtet erarbeitete konzeptionelle und strategische Grundlagen führten zum Beschluss der Leitlinien der Gewerbeflächenpolitik, dem Gewerbeflächensicherungskonzept und der Inkraftsetzung der Richtlinie zur Sicherung von gewerblichen Potenzialflächen.

Die jährlichen Gewerbeflächenbilanzen der Wirtschaftsförderung belegen zunehmend eine Diskrepanz zwischen der steigenden wirtschaftlichen Nachfragesituation und den entgegen zu stellenden Flächenangeboten.

Trotz z. T. vorliegender Entwicklungsstudien und Rentabilitätsberechnungen für Gewerbeflächen ist bislang nicht der Einstieg in eine aktive Gewerbeflächenpolitik gelungen, weil dafür entscheidende Rahmenbedingungen, Besitzverhältnisse, Instrumente und finanzielle Mittel fehlen. In der Konsequenz ist es nach wie vor nicht möglich, ein nachfragegerechtes Angebot an Gewerbeflächen orientiert an den Zielen der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung sicherzustellen. Am Beispiel einzelner Standorte, deren Entwicklung nicht abgeschlossen werden kann, ist dies nachzuvollziehen.

Der vorliegenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (DS: 15/SVV/0388) und der darin enthaltenen Prüfauftrag zum Einsatz von finanziellen (investiven) Mitteln ist ein deutliches Signal für eine pro aktive Gewerbeflächenpolitik zur Überwindung dieses Zustands.

Am 28. Januar 2016 laden der Oberbürgermeister und der Wirtschaftsrat Akteure und Entscheider ein, im Rahmen des Workshops zur Gewerbeflächenentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam, den notwendigen fachlichen Diskurs über das „Pro und Kontra“, die „Chancen und Risiken“ zu führen, damit der Einstieg in die Erarbeitung eines konkreten Maßnahmenplanes für eine aktive Gewerbeflächenpolitik gelingt.

### **1. Konzeptionelle und strategische Grundlagen der Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen**

#### *Konzepte und Beschlüsse*

Mit der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam (STEK Gewerbe) ist in den Jahren 2009 und 2010 ein umfängliches Gutachten mit Analysen, Aussagen und Handlungsempfehlungen zu folgenden drei Bereichen entstanden:

1. Prognose der Flächennachfrage und den sich daraus ergebenden Flächenbedarf bis zum Jahr 2020, unter Beachtung der strukturbestimmenden Wirtschaftszweige und Branchenkompetenzfelder.
2. Erfassung, Analyse und Einschätzung der Eignung und Aktivierbarkeit der vorhandenen Gewerbe-Potenzialflächen.
3. Empfehlung für ein Handlungskonzept mit Strategien für übergeordnete und flächenspezifische Maßnahmen.

Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.2011 (DS: 10/SVV/0952) sind die Leitlinien aus dem STEK Gewerbe als Grundlage für die weitere

Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam für die Verwaltung und Stadtverordnetenversammlung als bindend erklärt worden. Damit wurde die konzeptionelle Grundlage für ein stringentes, fundiertes und systematisches Vorgehen geschaffen.

### *Status quo sichern*

Die im Rahmen des STEK Gewerbe erstellte Prognose der Flächennachfrage und des daraus resultierenden Flächenbedarfs bis 2020 sowie die Bestandsaufnahme und Analysen der vorhandenen Potenzialflächen bildeten die Grundlage für den Einstieg in die Sicherung des vorhandenen Flächenpotenzials. In dieser Phase wurden die untersuchten Gewerbeflächenpotenziale sondiert. Flächen, die mit ihrem besonderes hohen Nutzungspotenzial für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Potsdam unverzichtbar und geeignet sind, den prognostizierten Gewerbeflächenzusatzbedarf in der Landeshauptstadt bis 2020 zu bedienen, wurden als P 20-Flächen definiert. Im Ergebnis wurde am 04.04.2012 das „Gewerbeflächensicherungskonzept“ (DS: 12/SVV/0157) beschlossen und die „Richtlinie zur Sicherung gewerblicher Potenzialflächen“ am 12. April 2012 verbindlich in Kraft gesetzt.

Zur Sicherung des Zustands zählt auch die Beobachtung des Immobilienmarktes. Mit der Vorlage der Jahresbilanzen zum Gewerbeflächensicherungskonzept wurde im April 2013, März 2014 und Mai 2015 über die Entwicklung des Angebotes und der Nachfrage nach Gewerbeflächen, der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Zwecke, der Umnutzung bzw. der Gefahr der Umnutzung für andere Zwecke und die planungsrechtlichen Aktivitäten sowie standortkonkreten Maßnahmen der Aktivierung und Entwicklung von Gewerbeflächenpotenzialen berichtet.

## **2. Handlungsnotwendigkeit**

Wie in der Vorlage der letzten Jahresbilanz zum Gewerbeflächensicherungskonzept im Mai dieses Jahres (DS: 15/SVV/0330) berichtet, ist die Landeshauptstadt gemessen an der Nachfrage nach Gewerbeflächen im Sinne des STEK-Gewerbes von ca. 40 ha unverändert attraktiv für gewerbliche Investitionen. Diese Situation kann sich aber ins Gegenteil verkehren, denn mit lediglich 9,8 ha Gewerbeflächen im Angebot, die geringe Aktivierungshemmnisse aufweisen und damit kurzfristig aktivier- und verfügbar sind, konnte die Nachfrage nur unzureichend bedient werden.

Mit 5,4 ha, die im vergangenen Betrachtungszeitraum für eine gewerbliche Entwicklung in Nutzung genommen wurden, ist im Bilanzierungszeitraum seit 2012 bei der praktischen Bedienung der Nachfrage ein Tiefststand erreicht worden. Nachfragen in einem Umfang von ca. 20 ha aus den Vorjahren wurden nicht befriedigt. So konnten viele Chancen, die wirtschaftliche Entwicklung weiter zu stärken, nicht genutzt werden.

Da sich die vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale fast ausschließlich im Eigentum Dritter befinden, müssen im Zuge der Erarbeitung eines Maßnahmenplanes Lösungen und Instrumente erarbeitet werden, die es der Kommune ermöglichen, die Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen aktiv zu steuern.

Ein weiteres Kernproblem stellt die Tatsache dar, dass sich gewerbliche Potenzialflächen kaum noch im innerstädtischen Bereich befinden. Die Entwicklung des Gewerbegebietes Babelsberg ist fast vollständig abgeschlossen und auch im Bereich des Entwicklungsgebietes Bornstedter Feld sind keine Gewerbeflächenangebote mehr verfügbar. Aufgrund dieser Tatsache müssen die Potenzialflächen in den Randlagen weiterhin gesichert und entwickelt werden.

### 3. Workshop zur Gewerbeflächenentwicklung – Entwicklung von Strategien und Instrumenten für eine aktive Gewerbeflächenpolitik

Eine erfolgreiche Gewerbeflächenpolitik im Interesse der gesamtstädtischen Entwicklung ist ein langer Prozess, der Ausdauer, Mut, die Bereitschaft, sich darauf einzulassen, und die Unterstützung und das Mitwirken vieler Akteure benötigt.

Laut Beschluss ist im Rahmen der Erarbeitung des Maßnahmenplanes neben der Sicherung von gewerblichen Potenzialflächen, vor allem der Einsatz von finanziellen (investiven) Mitteln – auch unter Einbeziehung der städtischen Unternehmen - für die Entwicklung und Aktivierung von Gewerbeflächen zu prüfen. Dieser Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist ein deutliches Signal für eine pro aktive Gewerbeflächenpolitik. Jetzt müssen als erstes die Chancen und Risiken für eine aktive Gewerbeflächenpolitik noch einmal geprüft, bewertet und ausgelotet werden. Damit wird eine im STEK Gewerbe bereits empfohlene Maßnahme aufgegriffen.

Potsdams Einstieg in eine aktive Gewerbeflächenpolitik ist zweifellos mit einem Kurswechsel zu vergleichen. Ausschlaggebend dafür, dass er gelingt, ist die Bereitschaft aller handelnden Akteure, angefangen bei den „Entscheidern“, eine neue Sicht, ein neues Problembewusstsein für das Thema zu entwickeln. Im Rahmen des **Workshops zur Gewerbeflächenentwicklung am 28.01.2016** soll mit den „Entscheidern“ der unerlässliche fachliche Diskurs über das „Pro und Kontra“ und die „Chancen und Risiken“ einer pro-aktiven Gewerbeflächenpolitik eröffnet werden, um gemeinsam den weiteren Weg und die nächsten Schritte festlegen zu können.

Notwendige Entscheidungen erfordern eine breite politische Akzeptanz. Der mit Stimmenmehrheit angenommene Beschluss „Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen“ kann als Mentalitätswechsel mit Signalwirkung für einen Einstieg in eine neue Gewerbeflächenpolitik verstanden werden. Daran soll der Workshop anknüpfen. Um die Stadtverordneten als „Entscheider“ für diesen neuen Kurs zu gewinnen und die handelnden Akteure der städtischen Unternehmen und der Verwaltung zu erreichen, hat sich der Wirtschaftsrat der Landeshauptstadt Potsdam auf seiner 2. Sitzung am 30.09.2015 darüber verständigt, diesen Workshop gemeinsam mit der Stadtverwaltung durchzuführen und dazu entsprechend einzuladen.

Erstes Ziel des Workshops ist es, das Thema „Aktive Gewerbeflächenpolitik“ aus unterschiedlichen Blickwinkeln zu beleuchten und zu hinterfragen. Einfließen soll beispielsweise die Sicht der Stadt, der Unternehmen, der Arbeitsmarktakteure und des Landes. Jede Perspektive soll dabei helfen, den Mehrwert zu erkennen, der Aufwand und mögliche Risiken einer aktiven Gewerbeflächenpolitik rechtfertigt. Die Vermittlung von Erfahrungen anderer Städte als sogenannte best practice Beispiele kann hilfreich sein, die Akteure in der Weiterverfolgung der neuen Strategie zu bestärken.

Daran anschließen kann sich die neue Kursbestimmung, womit das zweite Ziel des Workshops umrissen ist: Die Verständigung über die nächsten Schritte des Einstiegs in eine aktive Gewerbeflächenpolitik. Dieses Ziel mündet idealer Weise in ersten Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschlägen als Orientierung und Auftrag für die weitere Arbeit.

In dieser Phase müssen vor allem Nutzen, Risiken und Lösungswege in Gestalt von Instrumenten und Modellen aus Sicht der Wirtschaftsförderung, des Haushaltsrechts, des Gesellschaftsrechts und der Stadtentwicklung beleuchtet werden. Bei der Betrachtung von Lösungswegen sind Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen anzustellen und Budgetfragen,

juristische Fragen und organisatorische Aspekte zu klären. Demzufolge sind betriebs- und immobilienwirtschaftlicher wie auch juristischer Sachverstand einzubeziehen.

Entscheidend für das Gelingen des Einstiegs in eine pro-aktive Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam ist die Beteiligung und das Mitwirken der Stadtverordneten, der städtischen Unternehmen sowie der handelnden Akteure aus den Fachgebieten Haushalt, Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung, Beteiligung und Liegenschaftsmanagement.

Die Durchführung und das Gelingen dieses Workshops und die sich daran anschließenden nächsten Arbeitsschritte werden die ersten Maßnahmen zur Umsetzung des Beschlusses **DS Nr.: 15/SVV/0388** sein. In dem vorzulegenden „Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen“ werden weitere, auf Einzelstandorte bezogene Maßnahmen einfließen.

#### **4. Ausgewählte standortbezogene Maßnahmen**

Wie mit der jährlichen Bilanz zur Gewerbeflächensicherung bereits berichtet, werden konkrete standortbezogene Einzelmaßnahmen und Aktivitäten für ausgewählte Potenzialflächen bereits umgesetzt, vorangetrieben, begleitet und initiiert. Seit der letzten Berichterstattung kann zu folgenden Standorten der Sachstand aktualisiert werden:

##### *Wissenschaftspark Golm*

Für die langfristige Standortbindung ansässiger und die Ansiedlung neuer Unternehmen im Wissenschaftspark Golm ist die Errichtung eines neuen Büro- und Laborgebäudes durch die städtische Technologie- und Gewerbezentren Potsdam GmbH geplant. Die europaweite Auftragsbekanntmachung für die Planungsleistungen erfolgte am 29. Oktober 2015, die Ausschreibungsfrist endet am 27. November 2015. Unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit kann nach einer ersten zeitlichen Grobschätzung mit der Fertigstellung des Neubaus im Jahr 2018 gerechnet werden.

Für die weitere Gesamtentwicklung des Wissenschaftspark Golm – insbesondere der gewerblichen Entwicklung in den B-Planbereichen 100-1 und 129 - wird in Zusammenarbeit mit allen relevanten Ministerien des Landes gegenwärtig ein Zeit- und Maßnahmenplan (Road Map) erarbeitet. Ziel ist es, notwendige Maßnahmen der weiteren Standortentwicklung, inklusive konkreter Umsetzungs- und Finanzierungsvorschläge, aufzuzeigen. Die Erarbeitung der Road Map soll planmäßig bis Anfang 2016 abgeschlossen werden.

##### *Kirchsteigfeld*

Eine vertiefende Untersuchung im Auftrag der Wirtschaftsförderung hat Aufschluss über die Wirtschaftlichkeit einer kleinteiligen Entwicklung und Vermarktung einschließlich einer verbesserten verkehrlichen Anbindung im Kirchsteigfeld gebracht. Ein daraufhin von der Verwaltung signalisiertes Kaufinteresse wurde vom Eigentümer nicht angenommen. Zwischenzeitlich hat es für den überwiegenden Teil der Grundstücke einen privaten Eigentümerwechsel gegeben. Erste Gespräche zwischen dem neuen Eigentümer und der Wirtschaftsförderung sind erfolgt.

Für die von der Stadtverordnetenversammlung bestätigte Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung für ein Entwicklungsgebiet (DS: 14/SVV/0807) läuft aktuell die Ausschreibung.

##### *Handwerkerhof*

Am 16.09.2015 wurde der Handwerker- und Gewerbehof in Babelsberg eröffnet. Nach einem langen Weg und mit der Unterstützung vieler Partner konnte die TGZP als Bauherr und Betreiber einen modernen 13 Werkhallen umfassenden Gewerbehof eröffnen und damit eine Angebotslücke schließen. Inklusive Büro-, Sanitär- und Außenflächen finden Handwerks- und Gewerbebetriebe in der Fritz-Zubeil-Straße in Babelsberg ein kleinteiliges, zentrales und kostenattraktives Mietflächenangebot.

#### *SAGO-Gelände*

Aufgrund der bisherigen intensiven Flächeninanspruchnahme unterschiedlicher Nutzungen (Wohnungsbau, Bildungsinfrastruktur, Gewerbe, etc.) in innerstädtischen und zentralen Lagen, muss für die künftige wirtschaftliche Entwicklung eine intensivere Betrachtung der gewerblichen Potenziale in Randlagen erfolgen. Die Wirtschaftsförderung ist deshalb in enger und regelmäßiger Abstimmung mit der mitwirkungsbereiten Eigentümerin des SAGO-Geländes. Für die weitere Betrachtung dieses Gewerbeflächenpotenzials - mit Ausnahme der inzwischen anderweitig genutzten, vormals stadt eigenen Flächen - ist eine gemeinsame Machbarkeitsstudie geplant, welche inhaltlich bereits abgestimmt ist. Gegenstand der Untersuchung soll insbesondere die Erfassung und Bewertung der vorhandenen internen und externen Erschließungssituation und eine darauf fußende Kostenschätzung notwendiger Maßnahmen sein. Unter Einbeziehung der Option einer schrittweisen und parzellierten Entwicklung und Vermarktung sollen entsprechende Varianten skizziert werden.

#### *Friedrichspark*

Ein weiteres Gewerbeflächenpotenzial in städtischer Randlage stellen die Gewerbeflächen im Friedrichspark dar. Zur Entwicklung und Vermarktung der Gewerbeflächen im Friedrichspark hat der Eigentümer in Gesprächen mit der Wirtschaftsförderung die Bereitschaft einer kleinteiligeren Vermarktung signalisiert. Der Eigentümer hat die Erarbeitung entsprechender Planungen und Visualisierungen in Aussicht gestellt, welche von der Wirtschaftsförderung für die Ansprache suchender Unternehmen und damit die aktive Standortvermittlung genutzt werden können.

#### *Standortmarketing, Standortberatung und Standortvermittlung*

Als Erstansprechpartner für ansiedlungsinteressierte Unternehmen und Bestandsunternehmen unterstützt die Wirtschaftsförderung die Ansiedlung, Expansion und Verlagerung von Unternehmen und versucht passgenau Angebot und Nachfrage zusammenzubringen. Dafür wird der regelmäßige Kontakt zu den Flächeneigentümern gepflegt und an suchende Unternehmen vermittelt. Eine aktive Standortwerbung erfolgt jährlich auf der Immobilienmesse EXPO Real in München, auf welcher Vertreter der Wirtschaftsförderung und des Geschäftsbereiches 4 mit einer exklusiven Auswahl an Immobilienangeboten den Standort Potsdam bewirbt.

Diese und weitere standortkonkreten Einzelmaßnahmen und abgrenzbaren Aktivitäten müssen in einen gesamtstädtischen Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen Einzug halten. Entsprechend der Ausgangssituation und Eignung jedes einzelnen Standortes und des konkreten und damit standortscharfen Entwicklungsziels muss fachliches Know-How zusammengebracht werden um Strukturen, Instrumente, Entwicklungs- und Finanzierungsmodelle und damit Lösungen zur Zielerreichung zu erarbeiten.