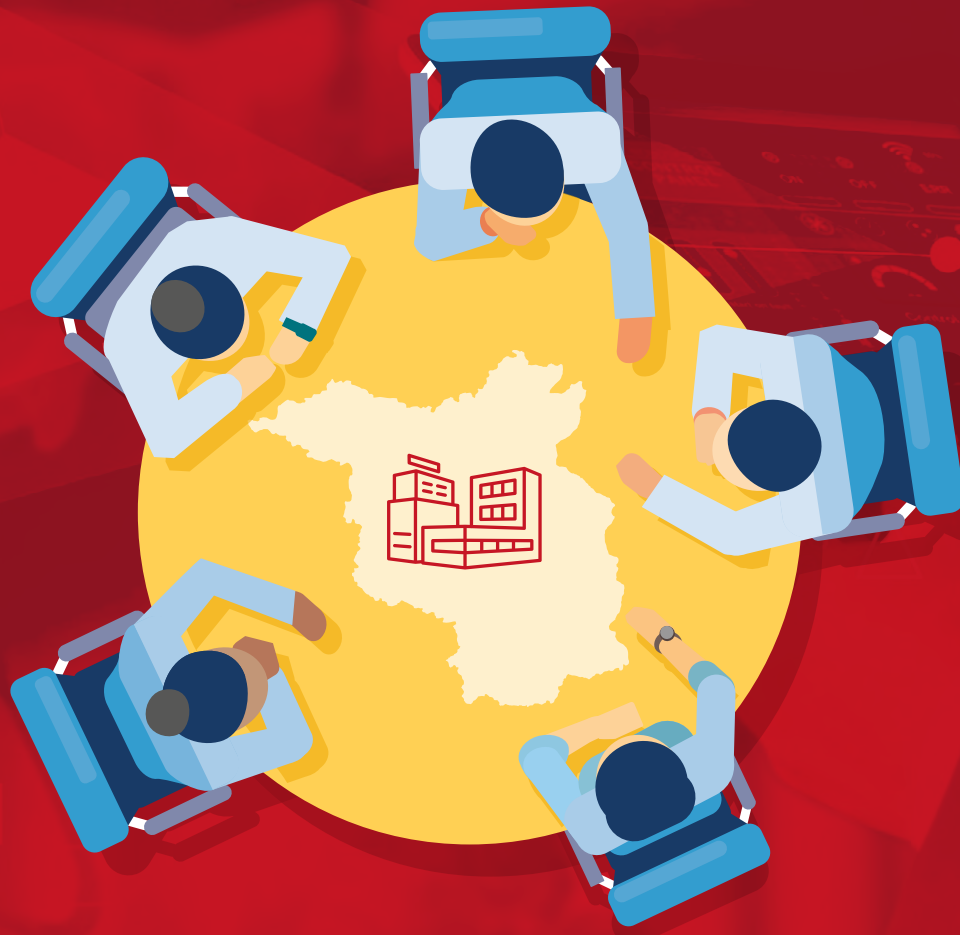


Wirtschaftsförderung
Brandenburg | **WFBB**

Standort. Unternehmen. Menschen.



GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN- KONZEPT FÜR DAS GESAMTE LAND BRANDENBURG

www.wfbb.de



EIN GUTACHTEN IM AUFTRAG DES

Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg

Heinrich-Mann-Allee 107 | 14473 Potsdam
www.mwae.brandenburg.de



AUFTRAGSVERGABE UND PROJEKTSTEUERUNG

Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH

Babelsberger Straße 21 | 14473 Potsdam
www.wfbb.de

Wirtschaftsförderung
Brandenburg | **WFBB**

Standort. Unternehmen. Menschen.

AUFTRAGNEHMENDES UNTERNEHMEN

EBP Deutschland GmbH

Am Hamburger Bahnhof 4 | 10557 Berlin
Telefon +49 30 120 86 82 0 | info@ebp.de
www.ebp.de



UNTERAUFTRAGNEHMENDE UNTERNEHMEN

Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Burgstraße 30 | 14467 Potsdam
www.ipg-potsdam.de



Regionomica GmbH

Friedrichstraße 95 | 10117 Berlin
www.regionomica.de



FISCHUNDBLUME Design GbR

Yvonne Berthold & Katrin Hellmann (Berlin)
Kastanienallee 79 | 10435 Berlin
www.fischundblume.de



LITERATURQUELLEN

Bundesagentur für Arbeit (2022): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, Sonderauswertung, Datenstand 04.2022.

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg (2019): Leitlinien Industriepolitik Brandenburg, Potsdam

SPD, CDU, Bündnis90/Die Grünen (2019): Ein neues Kapitel für Brandenburg. Zusammenhalt nachhaltig sichern, Gemeinsamer Koalitionsvertrag von SPD, CDU, Bündnis90/Die Grünen, Potsdam.

Inhalt

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Arbeitsprogramm und -prozess	6
3. Analyseergebnisse vorhandene Gewerbe- und Industrieflächen sowie Potenzialflächen	7
4. Entwicklung der zukünftigen Flächennachfrage	13
5. Strategische Grundlagen und Handlungsempfehlungen	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der GRW-Förderung und der entsprechenden Investitionen für die Erschließung von Industrie- und Gewerbegebiete in Brandenburg 1990 bis 2021 (Eigene Darstellung; Datenquelle: Sonderauswertung der ILB (Fördergegenstand: Industrie- und Gewerbe))	5
Abbildung 2: Flächenstrukturierung und Definitionen im Rahmen des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes für das gesamte Land Brandenburg	8
Abbildung 3: Bestandsgebiete mit mindestens einem Hektar sofort vermarktungsfähiger Bestandsfläche nach Größenklasse	10
Abbildung 4: Anzahl von Bestandsgebieten mit mindestens einem Hektar sofort vermarktungsfähiger Bestandsfläche (GI) nach Größenklassen	10
Abbildung 5: Anzahl Entwicklungsflächen je Größenklasse	10
Abbildung 6: Verteilung der erhobenen Flächensummen nach Flächenkategorien	11
Abbildung 7: Häufigkeitsverteilung der Nennungen von Hemmnissen für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung	12
Abbildung 8: Ziel, Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aufteilung der freien Bestandsflächen nach sofort vermarktungsfähiger Bestandsflächen und Bestandsflächen mit Handlungsbedarf auf Ebene der Planungsregionen	9
Tabelle 2: Gegenüberstellung freier Bestandsflächen, sofort vermarktungsfähiger Bestandsflächen und Prognoseergebnisse (in ha)	14



1. AUSGANGSSITUATION UND ZIELSETZUNG

Die Thematik der Gewerbeflächenentwicklung und -verfügbarkeit hat in ganz Deutschland zunehmend an Bedeutung gewonnen. Es besteht eine **hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen**, die derzeit noch ansteigt. Gleichzeitig wird ein Rückgang der Angebotsflächen am Markt verzeichnet. Besonders bei Standorten mit hoher Lagegunst übersteigt die Nachfrage das bestehende Angebot. Auch im Land Brandenburg ist diese veränderte Angebots- und Nachfragesituation deutlich zu beobachten. Seit 2010 kann eine dynamische Wirtschaftsentwicklung festgestellt werden, die sich unter anderem in einer Erhöhung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 13,7 % widerspiegelt.¹ Auch die Anzahl der bei der Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH (WFBB) eingegangenen **Standortanfragen stieg zwischen 2015 und 2021 um 54 %**.² Im Vergleich mit der steigenden

Flächennachfrage hat sich das Angebot neuer Gewerbe- und Industrieflächen unterproportional entwickelt. Seit der letzten Phase umfangreicher Investitionen in die Planung und Erschließung neuer Gewerbe- und Industriegebiete zwischen 1991 und 1995 haben sich die Investitionen in die Entwicklungen von Gewerbe- und Industrieflächen im Land Brandenburg auf einem niedrigen Niveau stabilisiert (vgl. Abbildung 1).

Darüber hinaus hat sich seit einigen Jahren die Flächen- und Nutzungskonkurrenz noch einmal deutlich erhöht. Gewerbliche Nutzungen konkurrieren u. a. mit dem Bedarf an Wohnbauflächen und Flächen zur Erzeugung regenerativer Energien (Wind, Photovoltaik).

Vor diesem Hintergrund haben das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg (MWAE) und die

¹ Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, Sonderauswertung, Datenstand April 2022
² Vgl. dazu die ausführliche Analyse im Kapitel 7.1. des Hauptberichtes.

WFBB im Jahr 2018 gemeinsam mit einer vertiefenden Untersuchung der Gewerbe- und Industrieflächen begonnen. In einem ersten Schritt wurde die Erstellung eines Gewerbeflächenkonzeptes im Umfeld des Flughafens Berlin Brandenburg (BER) „Willy Brandt“ beauftragt. Zeitgleich hat die Landesregierung in ihren Leitlinien zur Industriepolitik³ sowie im Koalitionsvertrag⁴ die Notwendigkeit und Bedeutung ausreichend verfügbarer Industrie- und Gewerbeflächen hervorgehoben. Auf Basis der Erkenntnisse der Untersuchung des Flughafenumfelds wurde die WFBB im Sommer 2020 durch das MWAE mit der „Erstellung eines Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes für das gesamte Land Brandenburg“ beauftragt. Der Dienstleistungsauftrag wurde im August 2020 an die EBP Deutschland GmbH in Kooperation mit der IPG Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, der Regionomica GmbH sowie der FISCHUNDBLUME Design GbR vergeben.

Übergeordnetes Ziel des Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes ist es, eine **langfristige strategische Handlungs- und Planungsgrundlage für eine nachhaltige Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung** im gesamten Land zu schaffen, um so die weitere dynamische Wirtschaftsentwicklung im Land Brandenburg zu unterstützen. Eine nachhaltige Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung heißt in diesem Zusammenhang vor allem:

- Gewerbe- und Industrieflächen sollen dort in erforderlichem Umfang und entsprechender Qualität geplant und entwickelt werden, wo sie die quantitative und qualitative Nachfrage bestmöglich decken.

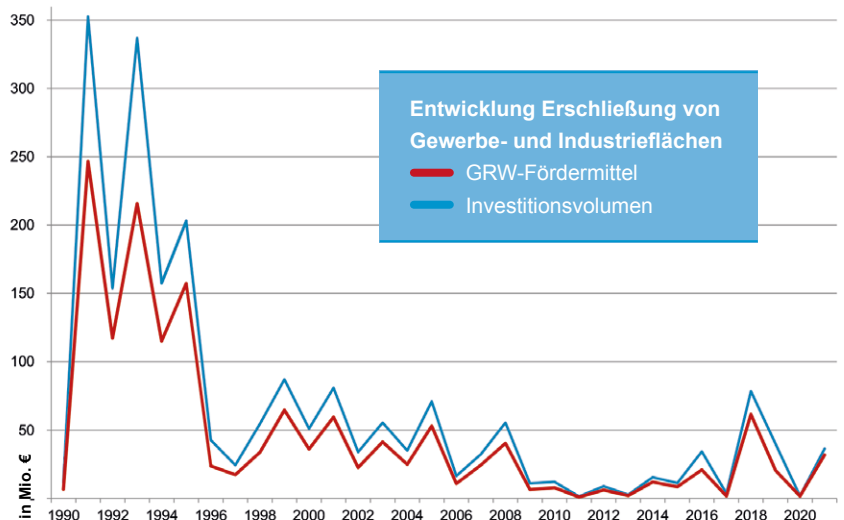


Abbildung 1: Entwicklung der GRW-Förderung und der entsprechenden Investitionen für die Erschließung von Industrie- und Gewerbegebiete in Brandenburg 1990 bis 2021 (Eigene Darstellung; Datenquelle: Sonderauswertung der ILB (Fördergegenstand: Industrie- und Gewerbe))

- Bei der Entwicklung neuer und der Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen wird verstärkt auf ökologische Aspekte wie den effizienten Umgang mit Flächen und Ressourcen geachtet.

Folgende Teilziele werden mit dem Gewerbe- und Industrieflächenkonzept verfolgt:

- Weiterentwicklung der Erfassungs- und Auswertungsinstrumente und der Struktur der Gewerbegebietsdatenbank
- Detaillierte und vollständige Erfassung der freien Bestandsflächen und Potenzialflächen
- Ermittlung von Handlungsbedarfen und Ableitung von Empfehlungen
- Stärkung und Verstärkung der Kommunikation und Zusammenarbeit aller für die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen notwendigen Akteure

³ Vgl. MWAE: Leitlinien Industriepolitik Brandenburg, Potsdam, Mai 2019.

⁴ Vgl. SPD, CDU, Bündnis90/Die Grünen: Ein neues Kapitel für Brandenburg. Zusammenhalt nachhaltig sichern, Gemeinsamer Koalitionsvertrag von SPD, CDU, Bündnis90/Die Grünen. Potsdam, 2019.

2. ARBEITSPROGRAMM UND -PROZESS

Der Erstellung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes lag ein umfangreiches Arbeitsprogramm mit einem detaillierten Erhebungsprozess zugrunde. Dieser umfasste neben der Flächenanalyse und der Prognose der Gewerbeflächennachfrage die Erarbeitung von Grundlagen einer Industrie- und Gewerbeflächenentwicklungsstrategie. Begleitet wurde der **mehr als zwei Jahre dauernde Prozess** von einer Vielzahl an Kommunikations- und Beteiligungsformaten, um alle relevanten Akteurinnen und Akteure im Land Brandenburg einzubinden und die Flächenpotenziale in allen Gemeinden des Landes zu überprüfen.

Im Rahmen der Flächenanalyse wurden alle vorliegenden Studien und Gutachten ausgewertet sowie eine Überprüfung und Weiterentwicklung der bestehenden Landesdatenbankstruktur und -inhalte vorgenommen. Darauf aufbauend wurden Erhebungsgespräche in den Planungsregionen, Landkreisen und kreisfreien Städten sowie Ämtern und Gemeinden durchgeführt. In **193 Erhebungsterminen** und diversen ergänzenden Fachgesprächen konnten bis Mitte März 2022 alle Planungsregionen, Landkreise und kreisfreien Städte sowie 89 % aller Kommunen im Land Brandenburg interviewt und Informationen zu Gewerbe-, Industrie- und Potenzialflächen erhoben werden. Diese Bestandserhebung wurde durch eine GIS-basierte Nacherhebung von Erschließungs- und Planungsrechtsinformationen ergänzt.⁵

Bestandteil der gutachterlichen Arbeit war auch die **Untersuchung von Spezialthemen**, die einen Bezug zur Gewerbe- und Industrieflächenproblematik haben und von denen besondere Entwicklungsimpulse für ausgewählte Regionen angenommen werden können. Dies betraf beispielsweise den Büroflächenmarkt, den Markt für Gewerbehallen und das Thema Coworking.

Regional- und Sonderauswertungen wurden ebenso wie **unterschiedliche Prognosemodelle** und vielfältige Arbeitshilfen und Handreichungen erarbeitet. Außerdem wurden die Struktur und die Inhalte der Gewerbegebietsdatenbank des Landes Brandenburg in einem iterativen Abstimmungsprozess grundlegend überarbeitet und der **Datenerhebungs- und Monitoringprozess** für die Aktualisierung der Gewerbe- und Industrieflächendaten gemeinsam mit der WFBB neu aufgesetzt.

In den Jahren 2021 und 2022 konnten zusätzlich vier Fachworkshops angeboten werden. Diese sind auf eine sehr große Nachfrage in den Kommunen und bei den Wirtschaftsakteurinnen und -akteuren gestoßen. Anstoß und Grundlage für diese Workshops bildeten die in der Bestandsaufnahme recherchierten Hemmnisse und Wünsche der kommunalen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner. Diese zeigen einen hohen Informations- und Qualifizierungsbedarf zu Themen der Gewerbeflächenentwicklung und -planung.

⁵ Die Datenerhebung wurde zum Stichtag 31.12.2021 abgeschlossen.



3. ANALYSEERGEBNISSE VORHANDENE GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN SOWIE POTENZIALFLÄCHEN

Für die Datenerhebung und -auswertung wurden erstmals in Brandenburg **nachvollziehbare und einheitliche Definitionen und Abgrenzungskriterien für verschiedene Flächenarten und deren Entwicklungsstadien** entwickelt (vgl. Abbildung 2). Diese Flächenstrukturierung in Bestands- und Potenzialflächen sowie detailliertere Flächenkategorien schafft eine wichtige Grundlage für die Analyse, die Kommunikation und das Monitoring.

Insgesamt wurden **911 Bestandsflächen** mit einer **Fläche von 23.427 ha** zum Stichtag 31.12.2021 ermittelt. Von diesen Bestandsflächen sind 21.125 ha bzw.

90,2 % belegt. Nur 2.302 ha bzw. **9,8 % aller Bestandsflächen sind zum Stichtag noch frei gewesen**. Diese freien Bestandsflächen verteilen sich auf 293 Standorte und sind zu 38,1 % in kommunalem Eigentum, was 878 ha entspricht. Im Vergleich zur Gesamtmenge der Bestandsflächen sind bei den freien Bestandsflächen die Standortfaktoren schlechter: Beispielsweise sind Industrieanschlüsse oder die Anbindung an das Bundesautobahnnetz seltener. Das hängt auch damit zusammen, dass es sich bei den freien Bestandsflächen in der Regel um Restflächen handelt.

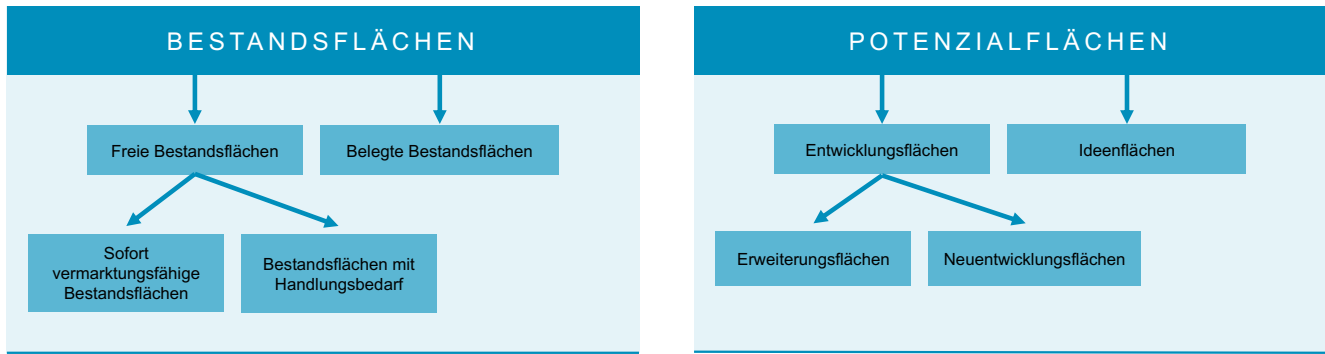


Abbildung 2: Flächenstrukturierung und Definitionen im Rahmen des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes für das gesamte Land Brandenburg

Die freien Bestandsflächen werden anhand von bestehenden Restriktionen und Hemmnissen in zwei Kategorien unterteilt: sofort vermarktungsfähige Bestandsflächen und Bestandsflächen mit Handlungsbedarf. Diese Unterteilung ist mit Blick auf die Ziele der raschen Bereitstellung von Flächen durch die Wirtschaftsfördergesellschaften relevant. Deren zentrale Aufgabe ist es, unmittelbar nutzbare Flächen zu vermarkten.

Von den freien Bestandsflächen sind **767 ha oder ein Drittel (33,3 %) sofort und 1.535 ha bzw. zwei Drittel (66,7 %) nicht sofort vermarktungsfähig** (vgl. Tabelle 1).

Die sofort vermarktungsfähigen Bestandsflächen umfassen so gut wie keine großen und zusammenhängenden Flächen mehr. Ab einer Größenordnung von über 50 ha existieren in Brandenburg aktuell keine Angebote. In den Größenklassen zehn bis 25 ha sind noch 21 Standorte und **in der Größenklasse 25 bis 50 ha nur noch sechs Standorte verfügbar** (vgl. Abbildung 3). Dies schränkt vor allem die Ansiedlungsakquisition der WFBB stark ein, da Anfragen von investitionsorientierten Unternehmen ab einer Flächengröße von 50 ha abgewiesen werden müssen.

Planungsregionen im Land Brandenburg	Anzahl	Freie Bestandsflächen		Davon sofort vermarktungsfähige Bestandsflächen	
		in ha	in %	in ha	in %
PR Prignitz-Oberhavel	45	225	9,8	74	33,1
PR Uckermark-Barnim	38	345	15,0	61	17,7
PR Oderland-Spree	35	211	9,2	151	71,6
PR Lausitz-Spreewald	94	922	40,0	285	30,9
PR Havelland-Fläming	81	599	26,0	195	32,6
Gesamt	293	2.302	100,0	767	33,3

Neben der Betrachtung der Gewerbe- und Industriegebiete als Ganzes wird der **Bestand an Industriegebieten** vertiefend analysiert: Von den insgesamt erhobenen 911 Bestandsflächen sind nur 152 Flächen in einem Umfang von 9.938 ha als Industriefläche (GI) ausgewiesen. Der Anteil der Anzahl der Bestandsgebiete (GI) liegt nur bei 16,7 %, was den besonderen Charakter und Wert deutlich heraushebt. Von den Bestandsflächen (GI) sind 1.226 ha oder 12,3 % freie Bestandsflächen (GI). Betrachtet man nur die **sofort vermarktungsfähigen Bestandsflächen (GI)**, bleiben in ganz Brandenburg noch **32 Standorte mit insgesamt 458 ha** übrig, von denen keiner mehr als 50 ha ausweisen kann (vgl. Abbildung 4).

Ein weiterer Schwerpunkt in der Erstellung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes war – mit Blick auf die Deckung der zukünftigen Flächennachfrage – die Analyse von **Potenzialflächen** im Land Brandenburg. In der Bestandserhebung wurden den Gutachterinnen und Gutachtern 66 Ideenflächen (3.090 ha) sowie **56 Entwicklungsflächen (1.436 ha)** genannt

und weiter analysiert. Ideenflächen beruhen dabei auf Ersteinschätzungen aus den Kommunen und weisen kein geltendes oder sich in Aufstellung befindendes Planungsrecht auf. Ideenflächen stehen, wenn überhaupt, erst sehr langfristig zur Verfügung. Entwicklungsflächen werden hingegen bereits planungsrechtlich betrachtet, sodass eine Realisierung kurz- bis mittelfristig wahrscheinlich ist.

Die Entwicklungsflächen (1.436 ha) untergliedern sich weiter in **17 Erweiterungs- und 39 Neuentwicklungsflächen**. Flächenmäßig ergibt sich eine Aufteilung in 23,9 % Erweiterungsflächen (343 ha) und 76,1 % Neuentwicklungsflächen (1.093 ha). Die 56 Entwicklungsflächen umfassen auch etliche größere Flächen. Durch eine Realisierung dieser Flächen könnte vor allem die Marktnachfrage nach großen Flächen besser bedient werden. So würden beispielsweise bis zu 24 Flächen mit jeweils mehr als zehn Hektar entstehen und das Angebot von Flächen über 20 ha würde sich gegenüber dem aktuellen Angebot an sofort vermarktungsfähigen Bestandsflächen vervierfachen (vgl. Abbildung 5).

Davon Bestandsflächen mit Handlungsbedarf

in ha	in %
151	66,9
284	82,3
60	28,4
637	69,1
403	67,4
1.535	66,7

Tabelle 1: Aufteilung der freien Bestandsflächen nach sofort vermarktungsfähiger Bestandsflächen und Bestandsflächen mit Handlungsbedarf auf Ebene der Planungsregionen

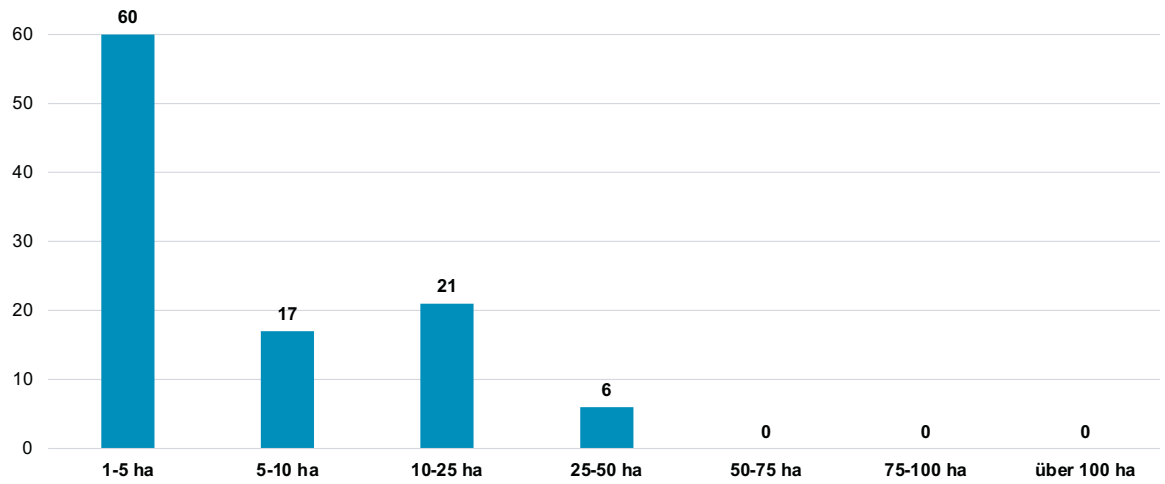


Abbildung 3: Bestandsgebiete mit mindestens einem Hektar sofort vermarktungsfähiger Bestandsfläche nach Größenklasse

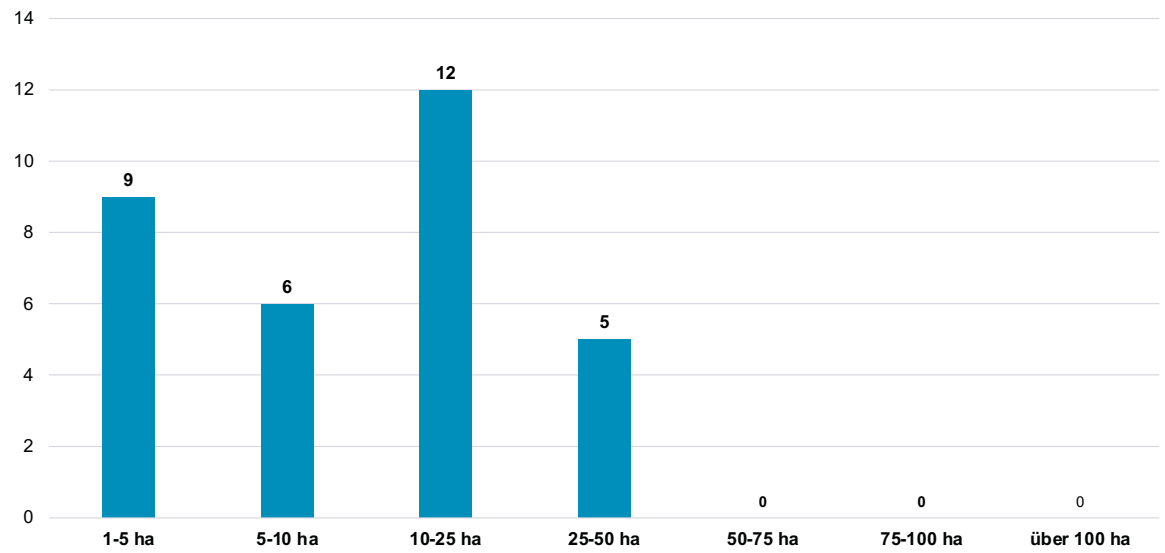


Abbildung 4: Anzahl von Bestandsgebieten mit mindestens einem Hektar sofort vermarktungsfähiger Bestandsfläche (GI) nach Größenklassen

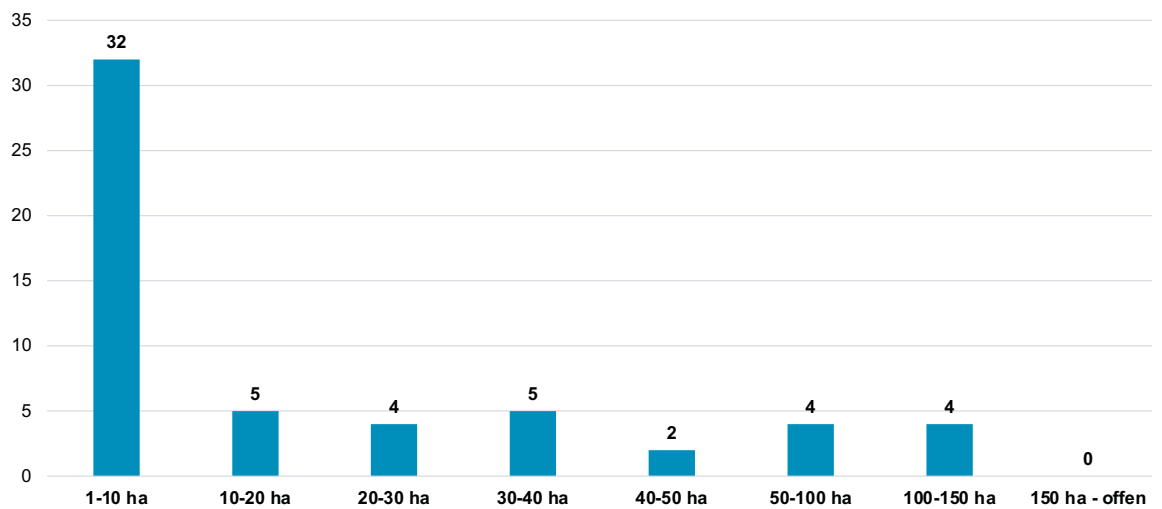


Abbildung 5: Anzahl Entwicklungsflächen je Größenklasse

Die Ergebnisse der Flächenanalyse sind zusammengefasst in der folgenden Abbildung dargestellt.

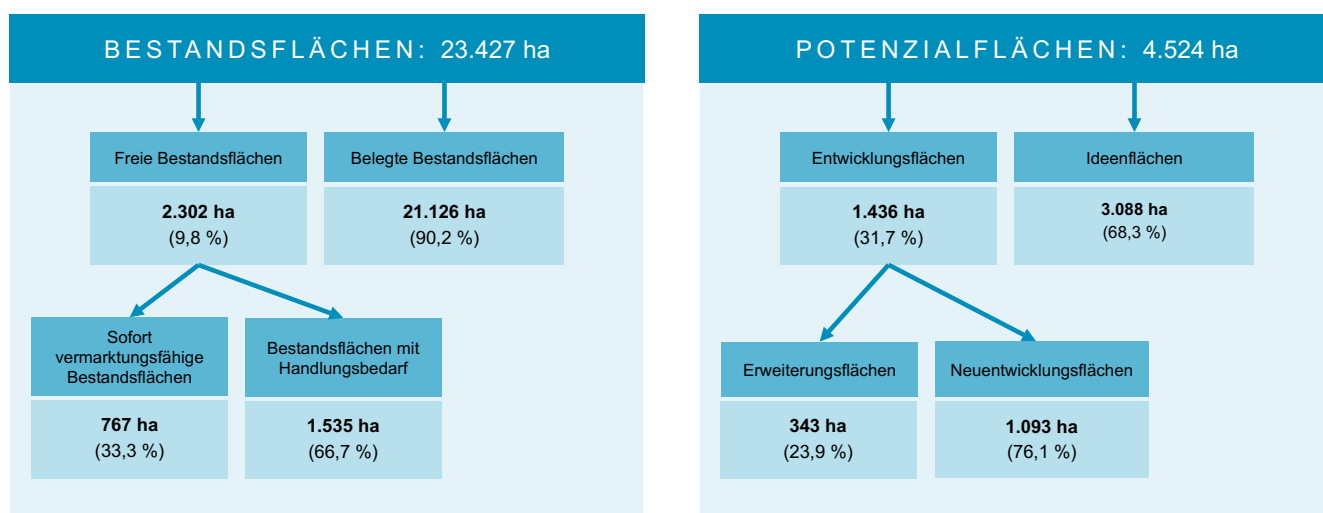


Abbildung 6: Verteilung der erhobenen Flächensummen nach Flächenkategorien

Die Entwicklung aller 1.436 ha ist jedoch aufgrund von **flächenbezogenen Herausforderungen** zumindest teilweise unrealistisch. Im Rahmen der Erhebungsgespräche in den Kommunen konnten **15 zentrale Hemmnisse⁶** identifiziert werden, die sich räumlich gleichmäßig im Land Brandenburg verteilen. Sechs Hemmnisse treten besonders häufig auf

und werden somit aus gutachterlicher Sicht als Hauptgründe für verzögerte oder ausbleibende Flächenentwicklungen betrachtet: Eigentumsverhältnisse, Finanzielle Ressourcen, Arten-, Natur- & Umweltschutz + Wald, Verkehrserschließung, Personelle Ressourcen und Know-how (vgl. Abbildung 7).

6 Die in den Kommunalgesprächen genannten Entwicklungshemmnisse wurden im Rahmen der Auswertung thematisch zusammengefasst.

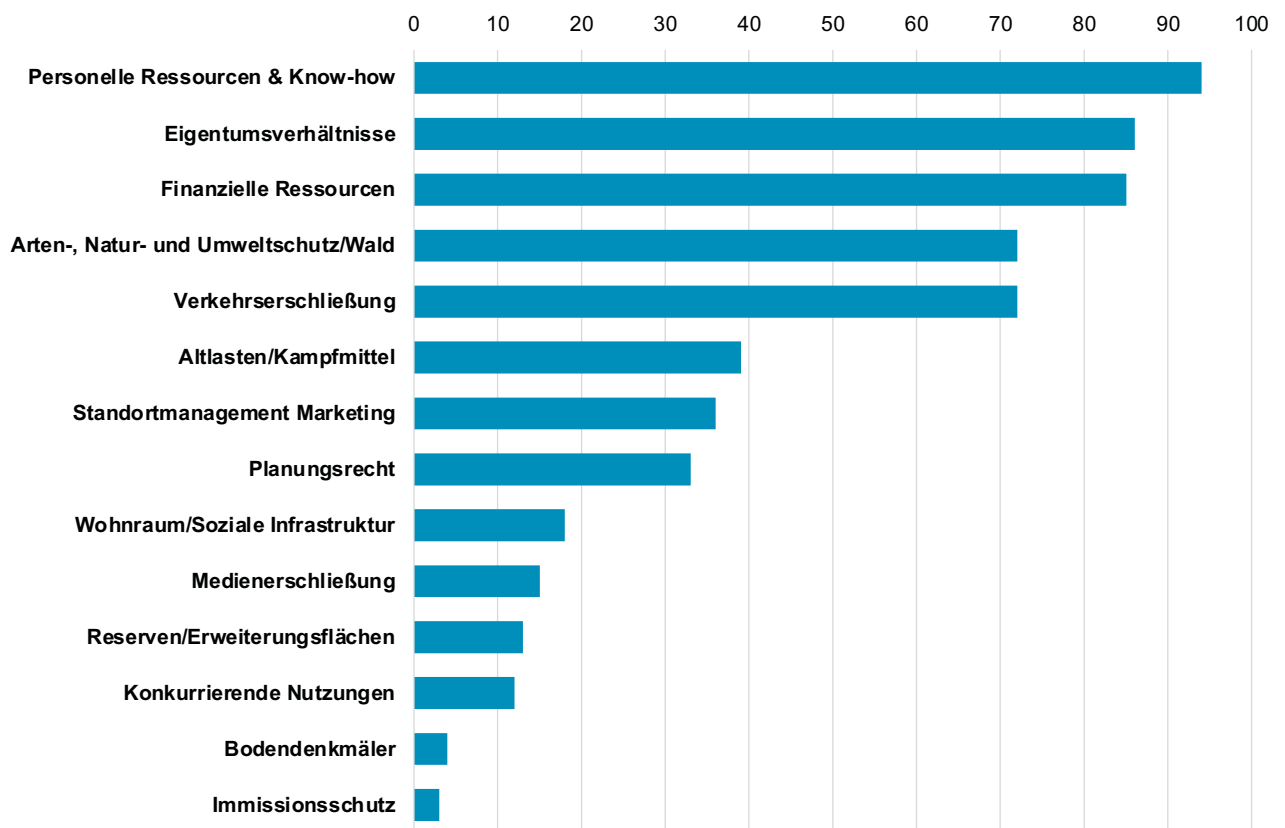


Abbildung 7: Häufigkeitsverteilung der Nennungen von Hemmnissen für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung

Die Detailanalyse zeigte, dass die beiden Hemmnisse „Personelle Ressourcen“ und „Know-how“ sich stark gegenseitig beeinflussen und zusammen angegangen werden müssen. Damit können sie aus gutachterlicher Sicht durchaus als Haupt-

problem bezeichnet werden und unterstreichen auch noch einmal die bereits aus den Workshopformaten abgeleitete Herausforderung der Qualifizierung und Weiterbildung.



4. ENTWICKLUNG DER ZUKÜNFTIGEN FLÄCHENNACHFRAGE

Aussagen über den Bedarf an zusätzlichen Gewerbe- und Industrieflächen bis zum Jahr 2030 sind ein weiteres wichtiges Ergebnis des Projekts. Hierfür wurde die zukünftige Flächennachfrage betrachtet und die Ergebnisse der Bestands- und Potenzialflächenerhebungen und Gewerbeflächennachfragen zugrunde gelegt. Für die Berechnung der zukünftigen Flächennachfrage wurden neben der Analyse der bisherigen Gewerbeflächennachfrage drei Prognosemodelle genutzt (Trendfortschreibung, GIFPRO – anlassbezogenes Modell, beschäftigtenbasiertes Modell) und die Ergebnisse verschnitten.

Im gesamten Land Brandenburg beträgt der Flächenbedarf bis 2030 voraussichtlich rund 1.316 ha. Dabei handelt es sich um den Netto-Bedarf. Unter Berücksichtigung der Erschließungs- und Versorgungsflächen, die mit 20 % veranschlagt werden, beläuft sich der **Flächenbedarf brutto auf 1.579 ha für das gesamte Land Brandenburg**. Stellt man diesem

rechnerischen Bedarf die freien Bestandsflächen von rund 2.762 ha brutto (netto 2.302 ha) gegenüber, ergibt sich ein Quotient von 1,75. Über das gesamte Land betrachtet, würden die Flächenbestände im Durchschnitt und rechnerisch also bis 2030 ausreichen.

In der regionalen Betrachtung zeigen sich große Unterschiede und es ergeben sich vielerorts kritische Flächenengpässe. In den Landkreisen Dahme-Spree-wald, Märkisch-Oderland, Oberhavel und Oder-Spree liegt der Bedarf bis 2030 über dem aktuellen freien Flächenbestand. Die Nachfrage kann dementsprechend bereits aus heutiger Sicht nicht gedeckt werden. Auch in den Landkreisen Ostprignitz-Ruppin und Teltow-Fläming liegen die freien Bestandsflächen nur knapp über dem Bedarf.

Geht man des Weiteren davon aus, dass für eine erfolgreiche Vermarktung erfahrungsgemäß ein **Angebotsminimum** vom

Dreifachen des tatsächlichen Bedarfs vorgehalten werden sollte, sind in fast allen kreisfreien Städten und Landkreisen Engpässe absehbar. Nur in der kreisfreien Stadt Cottbus und in den Landkreisen Spree-Neiße und Uckermark ist nach dieser Betrachtung ein quantitativ ausreichendes Flächenangebot gegeben. Werden die freien Bestandsflächen genauer differenziert und nur die **sofort vermarktungsfähigen Bestandsflächen** betrachtet, reduzieren sich die Bestandsflächen im Land um 72 %. Übrig bleiben die sofort vermarktungsfähigen Bestandsflächen von nur noch 767 ha. Damit wird der tatsächliche Flächenmangel in seiner ganzen Dimension und teilweise Dramatik deutlich: In fünf kreisfreien Städten und Landkreisen sind aktuell keine oder nur unter zehn Hektar sofort vermarktungsfähige Bestandsflächen vorhanden; in zwei weiteren Landkreisen sind nur unter 20 ha sofort verfügbar. **Auf das gesamte Land betrachtet, könnte die ermittelte Nachfrage bis 2030 nicht einmal zur Hälfte gedeckt werden** (vgl. Tabelle 2).

Kreisfreie Städte und Landkreise im Land Brandenburg

Brandenburg an der Havel
Cottbus
Frankfurt (Oder)
Potsdam
Barnim
Dahme-Spreewald
Elbe-Elster
Havelland
Märkisch-Oderland
Oberhavel
Oberspreewald-Lausitz
Oder-Spree
Ostprignitz-Ruppin
Potsdam-Mittelmark
Prignitz
Spree-Neiße
Teltow-Fläming
Uckermark
Summe

Tabelle 2: Gegenüberstellung freier Bestandsflächen, sofort vermarktungsfähiger Bestandsflächen und Prognoseergebnisse (in ha)

BESTANDSFLÄCHEN	FREIE BESTANDSFLÄCHEN			SOFORT VERMARKTUNGSFÄHIGE BESTANDSFLÄCHEN		
	Bedarf bis 2030 (Mittelwert, brutto)	2021 (netto)	2021 (brutto)	Geteilt durch Bedarf bis 2030 (brutto)	2021	Geteilt durch Bedarf bis 2030
45,23	91,70	110,04	2,43	91,70	2,03	
33,76	115,95	139,14	4,12	0,00	0,00	
42,70	88,02	105,62	2,47	69,98	1,64	
31,32	50,24	60,28	1,92	0,00	0,00	
70,72	107,58	129,10	1,83	4,40	0,06	
200,84	111,63	133,96	0,67	62,00	0,31	
79,46	123,27	147,93	1,86	18,40	0,23	
116,82	164,86	197,83	1,69	0,00	0,00	
95,60	56,31	67,57	0,71	30,78	0,32	
149,54	66,28	79,54	0,53	3,30	0,02	
69,53	152,45	182,93	2,63	105,49	1,52	
190,69	66,82	80,18	0,42	50,39	0,26	
61,81	52,80	63,36	1,03	16,76	0,27	
101,68	137,06	164,47	1,62	35,66	0,35	
44,62	105,89	127,07	2,85	54,34	1,22	
57,97	418,51	502,22	8,66	98,77	1,70	
154,14	155,00	186,00	1,21	68,07	0,44	
32,80	237,39	284,86	8,68	56,59	1,73	
1.579,23	2.301,76	2.762,11	1,75	766,63	0,48	

Unter Hinzuziehung der bis 2030 neu dazukommenden Entwicklungsflächen entspannt sich in den meisten kreisfreien Städten und Landkreisen der Flächenengpass etwas. Allerdings kann in drei Landkreisen (Dahme-Spreewald, Oberhavel, Oder-Spree) der Bedarf weiterhin nicht gedeckt werden. In vier weiteren Landkrei-

sen und einer kreisfreien Stadt sind die Flächenpotenziale bis 2030 nicht einmal doppelt so groß wie die Nachfrage. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die ermittelten Entwicklungsflächen in den geplanten Zeithorizonten tatsächlich realisiert werden und für eine Vermarktung zur Verfügung stehen.



5. STRATEGISCHE GRUNDLAGEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten steigenden Bedarfe an Gewerbe- und Industrieflächen in ausreichender Quantität und Qualität stehen einem derzeit keineswegs ausreichenden Angebot gegenüber. Dies wird sich in einigen Räumen des Landes bis 2030 nach heutigem Kenntnisstand ohne externe Unterstützung nicht verbessern. Allerdings sind die erforderlichen Prozesse der Flächenentwicklung komplex. Die Einbindung einer großen Anzahl von Akteurinnen und Akteuren ist zwingend erforderlich. Im Fokus stehen aufgrund ihrer Planungshoheit die Gemeinden. Damit erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung der Flächenverfügbarkeit umgesetzt werden können, müssen von der kommunalen bis zur Landesebene alle Akteurinnen und Akteure und Entscheidungstragende Beiträge leisten. Grundlage für ein abgestimmtes Handeln dieser Akteurinnen und Akteure ist ein einheitliches Ziel, für das

die folgenden fünf Grundannahmen maßgebend sein sollten:

- Wirtschaftsentwicklung benötigt Standorte.
- Flächenverfügbarkeit ist ein Alleinstellungsmerkmal.
- Flächenkonkurrenzen können nur gemeinsam gelöst werden.
- Eine Gewerbe- und Industrieflächenstrategie muss operationalisiert und kontrolliert werden.
- Intensive Kommunikation und Flächenentwicklungen in der Breite des Landes sind entscheidend.

Aufbauend auf diesen Grundannahmen lässt sich aus gutachterlicher Sicht das übergeordnete Ziel der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung im Land Brandenburg ableiten:

Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen in ausreichender Quantität und hochwertiger Qualität, um den Bedarf im Land Brandenburg langfristig zu decken und die wirtschaftliche Entwicklung auch zukünftig zu sichern.

Die Umsetzung dieses Zieles muss im Einklang mit den Nachhaltigkeitsbestrebungen des Landes stehen sowie die Eigenständigkeit der Kommunen in ihrer herausragenden Rolle in der Flächenent-

wicklung und das Know-how der Wirtschaftsakteurinnen und -akteure berücksichtigen. Die Entwicklung neuer Flächen und die Qualifizierung von Bestands-, Brach- und Konversionsflächen kann nur unter Einbeziehung der Akteurinnen und Akteure in den tangierten Politikbereichen im Land Brandenburg erfolgreich bewältigt werden. Hierfür bedarf es der Berücksichtigung des Ziels der Gewerbeflächenentwicklung in den entsprechenden Strategien und Konzepten.

ÜBERGEORDNETES ZIEL

Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen in ausreichender Quantität und hochwertiger Qualität, um den Bedarf im Land Brandenburg langfristig zu decken und die wirtschaftliche Entwicklung auch zukünftig zu sichern ...

... unter Beachtung eines nachhaltigen Umgangs mit Flächen und Ressourcen sowie eines kooperativen Miteinanders und einer intensiven Kommunikation mit allen beteiligten Akteurinnen und Akteuren

Handlungsfeld 1: Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen sowie Sonderformen

(1) Entwicklung von strukturell politisch bedeutsamen Gewerbe- und Industrieflächen

(2) Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen zur Deckung des regionalen und kommunalen Bedarfs

(3) Qualifizierung und Attraktivierung von Bestandsgebieten

(4) Entwicklung von Flächenangeboten für spezielle Nachfragen (Sonderformen)

Handlungsfeld 2: Förderung, Finanzierung und Kapazitäten

(5) Ausbau der GRW-I Förderung

(6) Kommunalkreditprogramm „Gewerbeentwicklung“

(7) Fortführung und Ausbau der Planungsförderungsrichtlinie

(8) Einrichtung eines Entwicklungsfonds

(9) Unterstützung der Kommunen mit Projektentwicklungskapazitäten

Handlungsfeld 3: Monitoring

(10) Aufbau eines umfassenden Datenmonitorings

(11) Fortschreibung von Nachfrageprognosen und Pflege eines Frühwarnsystems

Handlungsfeld 4: Kommunikation, Sensibilisierung und Beratung

(12) Durchführung jährlicher strategischer Netzwerktreffen auf Landesebene

(13) Durchführung von jährlichen „Kreisdialogen zur Gewerbeflächenentwicklung“

(14) Unterstützung und Beratung von Kommunen bei Planungsthemen

(15) Verbesserung des Wissensaustauschs und der Weiterbildung zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

(16) Intensivierung des länderübergreifenden Austauschs

Unterstützung der Gewerbeflächenentwicklung durch Zusammenarbeit aller tangierter Politikbereiche (z. B. Infrastrukturkonzepte und Verkehrserschließung, Fachkräftestrategie, Innovationsstrategie, Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Brandenburg)

Abbildung 8: Ziel, Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen

Um das übergeordnete Ziel zu erreichen, sind verschiedene Maßnahmen notwendig, die zum Teil in direkter Wechselwirkung zueinanderstehen. Daher wurde ein System aus vier Handlungsfeldern erar-

beitet, bei dem das erste Handlungsfeld die gezielte Erhöhung der bereitgestellten Gewerbe- und Industrieflächen adressiert und die Handlungsfelder zwei bis vier unterstützend darauf einwirken:



HANDLUNGSFELD 1

Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen sowie Sonderformen

Dieses erste Handlungsfeld ist als zentral anzusehen, um das Ziel zur Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen in nachhaltiger Qualität und Quantität zu erfüllen. Die Handlungsempfehlungen zielen konkret auf **die Steigerung der sofort vermarktungsfähigen Bestandsflächen** im Land Brandenburg durch eine Qualifizierung von Bestandsgebieten sowie die Entwicklung neuer Flächen unterschiedlicher Größe und strukturpolitischer Bedeutung durch die Kommunen ab. Unter anderem werden durch die Gutachterinnen und Gutachter folgende Maßnahmenansätze empfohlen:

- Entwicklung von strukturpolitisch bedeutsamen Gewerbe- und Industrieflächen
- Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen zur Deckung des regionalen und kommunalen Bedarfs
- Qualifizierung und Attraktivierung von Bestandsgebieten
- Entwicklung von Flächenangeboten für spezielle Nachfragen (Sonderformen)



HANDLUNGSFELD 2

Förderung, Finanzierung und Kapazitäten

Das Handlungsfeld zwei umfasst Handlungsempfehlungen, die auf die Finanzierung von Entwicklungs- und Qualifizierungsmaßnahmen zur Standortentwicklung vor allem für die Kommunen abzielen. Diese Empfehlungen umfassen dabei sowohl die **Stärkung bestehender und in der Praxis bewährter Förderprogramme als auch neue Finanzierungsansätze**. Dabei werden neben dem Erwerb von Flächen auch planerische Tätigkeiten und personelle Kapazitäten berücksichtigt. Aus gutachterlicher Sicht werden daher folgende Maßnahmenansätze empfohlen:

- Ausbau der GRW-I-Förderung
- Kommunalkreditprogramm „Gewerbeentwicklung“
- Fortführung und Ausbau der Planungsförderungsrichtlinie
- Einrichtung eines Entwicklungsfonds durch die ILB
- Unterstützung der Kommunen mit Projektentwicklungskapazitäten

HANDLUNGSFELD 3

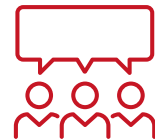


Monitoring

Für eine gezielte Förderung und strategische Unterstützung der Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung braucht es eine detaillierte Kenntnis der vorhandenen Flächen und Entwicklungspotenziale im Land Brandenburg. Es bedarf Informationen, um sich abzeichnende regionale oder **nutzungsspezifische Flächenengpässe rechtzeitig zu erkennen**. Das Handlungsfeld drei bündelt die Handlungsvorschläge, die zur Schaffung einer aktuellen Daten- und Informationsgrundlage notwendig sind. Dazu zählen aus Sicht der Gutachterinnen und Gutachter die folgenden Maßnahmenansätze:

- Aufbau eines umfassenden Datenmonitorings
- Fortschreibung von Nachfrageprognosen und Pflege eines Frühwarnsystems

HANDLUNGSFELD 4



Kommunikation, Sensibilisierung & Beratung

Das Handlungsfeld vier ergänzt direkt das Handlungsfeld drei, indem es die erforderliche Kommunikation auf Landesebene, in den Regionen, aber auch in und zwischen den einzelnen Kommunen strukturiert. Dazu soll der Blick nicht nur auf Brandenburg, sondern auch über die Landesgrenze hinaus gerichtet werden. Diese Kommunikationsstrategie wird durch **Austausch- und Schulungsformate** ergänzt, um den Wissenstransfer im Land Brandenburg sicherzustellen. Durch die Gutachterinnen und Gutachter werden unter anderem folgende Maßnahmenansätze empfohlen:

- Durchführung jährlicher strategischer Netzwerktreffen auf Landesebene
- Durchführung von jährlichen „Kreisdialogen zur Gewerbeflächenentwicklung“
- Unterstützung und Beratung von Kommunen bei Planungsthemen
- Verbesserung des Wissensaustauschs und der Weiterbildung zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung
- Intensivierung des länderübergreifenden Austauschs

Wirtschaftsförderung Brandenburg | **WFBB**

Standort. Unternehmen. Menschen.

Wirtschaftsförderung
Land Brandenburg GmbH
Babelsberger Straße 21
14473 Potsdam
Telefon 0331 73061-0

www.wfbb.de

