

GEWERBEFLÄCHENKONZEPT COTTBUS

ZWISCHENERGEBNISSE



BILDNACHWEIS: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019).



GEORG
CONSULTING

Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

SEPTEMBER 2019

ACHIM GEORG
MARCO GAFFREY

INHALT

1 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

2 GEWERBEFLÄCHENMARKT

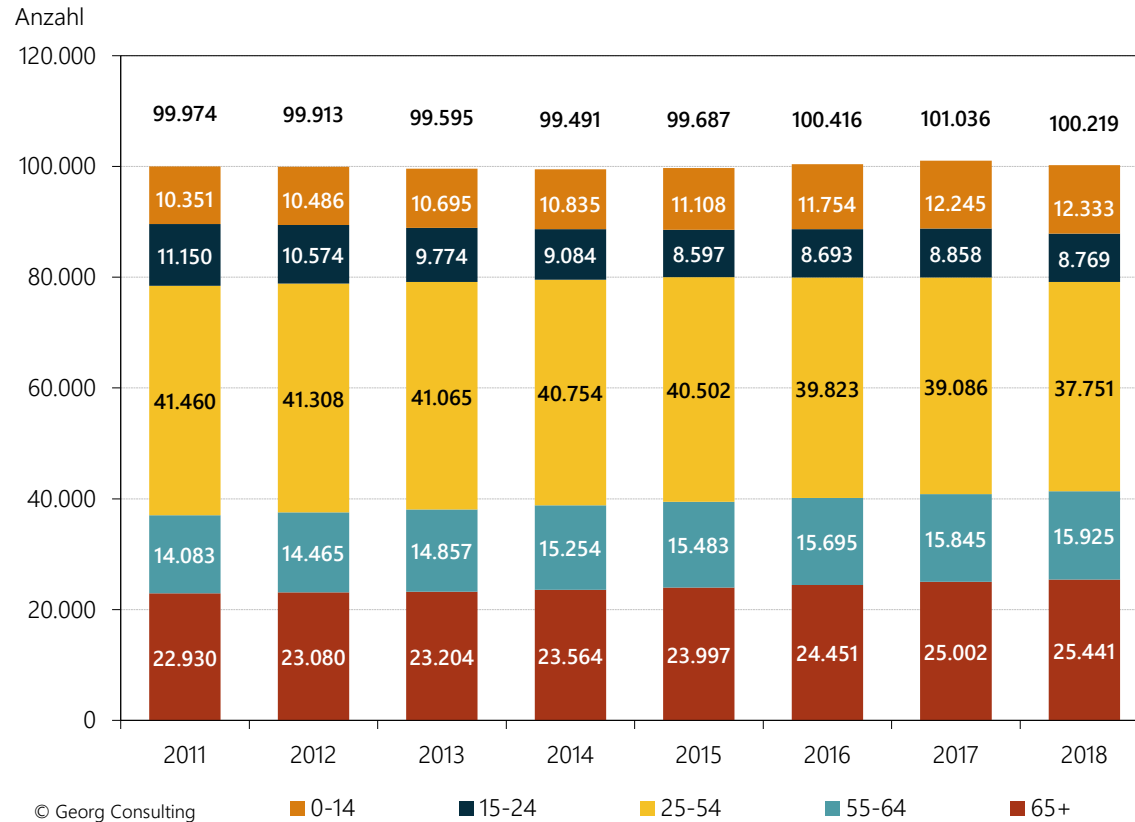
3 FLÄCHENMONITORING

4 SCHLUSSFOLGERUNGEN

1 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR NACH ALTERSGRUPPEN 2011–2018*



* STICHTAG: 31. DEZEMBER; FORTSCHREIBUNG NACH ZENSUS 2011. QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2019); STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Bevölkerungsentwicklung seit 2011 :

| 0–14 Jahre: +1.982 Einw. | **+19,1 %**

| 15–24 Jahre: -2.381 Einw. | **-21,4 %**

| 25–54 Jahre: -3.709 Einw. | **-8,9 %**

| 55–64 Jahre: +1.842 Einw. | **+13,1 %**

| 65+ Jahre: +2.511 Einw. | **+11,0 %**

| Gesamt: +245 Einw. | **+0,2 %**

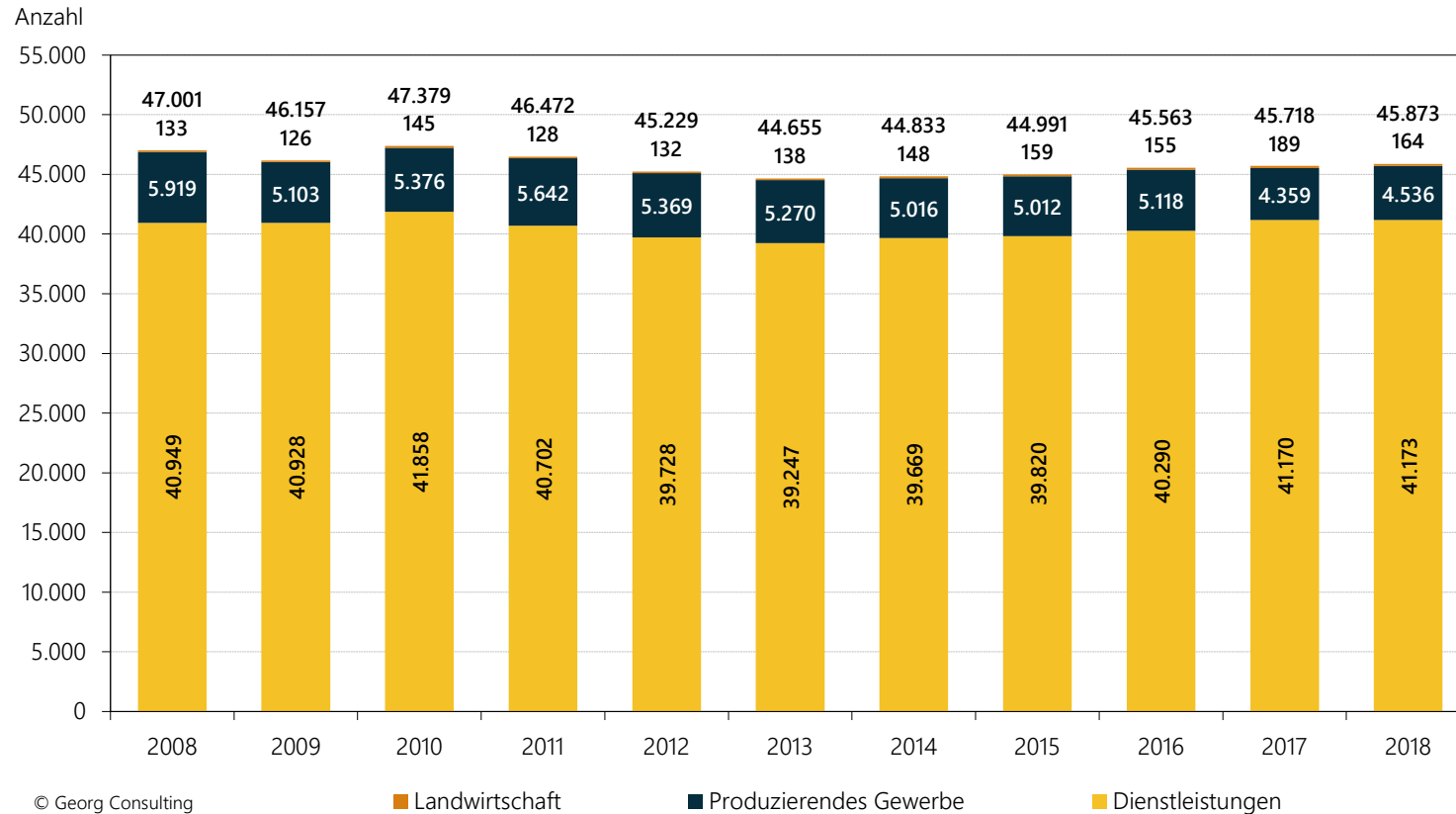
(BB: +2,4 % | D: +3,4 %)

| Die erwerbsfähige Bevölkerung (15–64 Jahre) verringerte sich seit dem Jahr 2011 um 4.248 Personen (-6,4 %)

1 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG

ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT NACH SEKTOREN IN COTTBUS 2008–2018*



* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

SvB-Entwicklung seit 2008:

- | Landwirtschaft: **+23,3 %**
(SPN: -2,3 % | BB: -7,2 % | D: +16,4 %)
- | Produzierendes Gewerbe: **-23,4 %**
(SPN: -0,1 % | BB: +6,2 % | D: +7,9 %)
- | Dienstleistungen: **+0,5 %**
(SPN: +9,5 % | BB: +17,0 % | D: +23,7 %)

SvB-Anteile 2018:

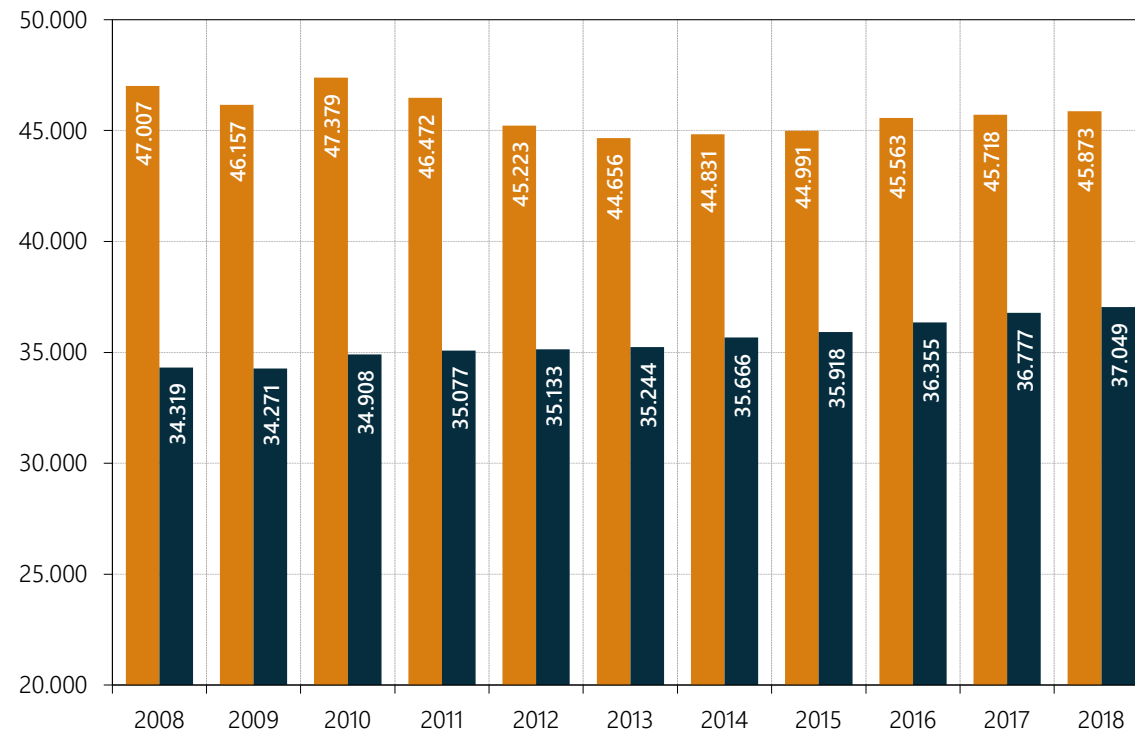
- | Landwirtschaft: **0,4 %**
(SPN: 2,9 % | BB: 2,4 % | D: 0,8 %)
- | Produzierendes Gewerbe: **9,9 %**
(SPN: 45,3 % | BB: 24,5 % | D: 28,4 %)
- | Dienstleistungen: **89,8 %**
(SPN: 51,8 % | BB: 73,1 % | D: 70,9 %)

1 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG

ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITS- UND WOHNORT 2008–2018*

Anzahl



© Georg Consulting

■ Beschäftigte am Arbeitsort

■ Beschäftigte am Wohnort

* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Beschäftigte am Arbeitsort Cottbus:

| 2008: 47.007 SvB

| 2018: 45.873 SvB

| 2008–2018: -1.134 SvB | **-2,4 %**

Beschäftigte am Wohnort Cottbus:

| 2008: 34.319 SvB

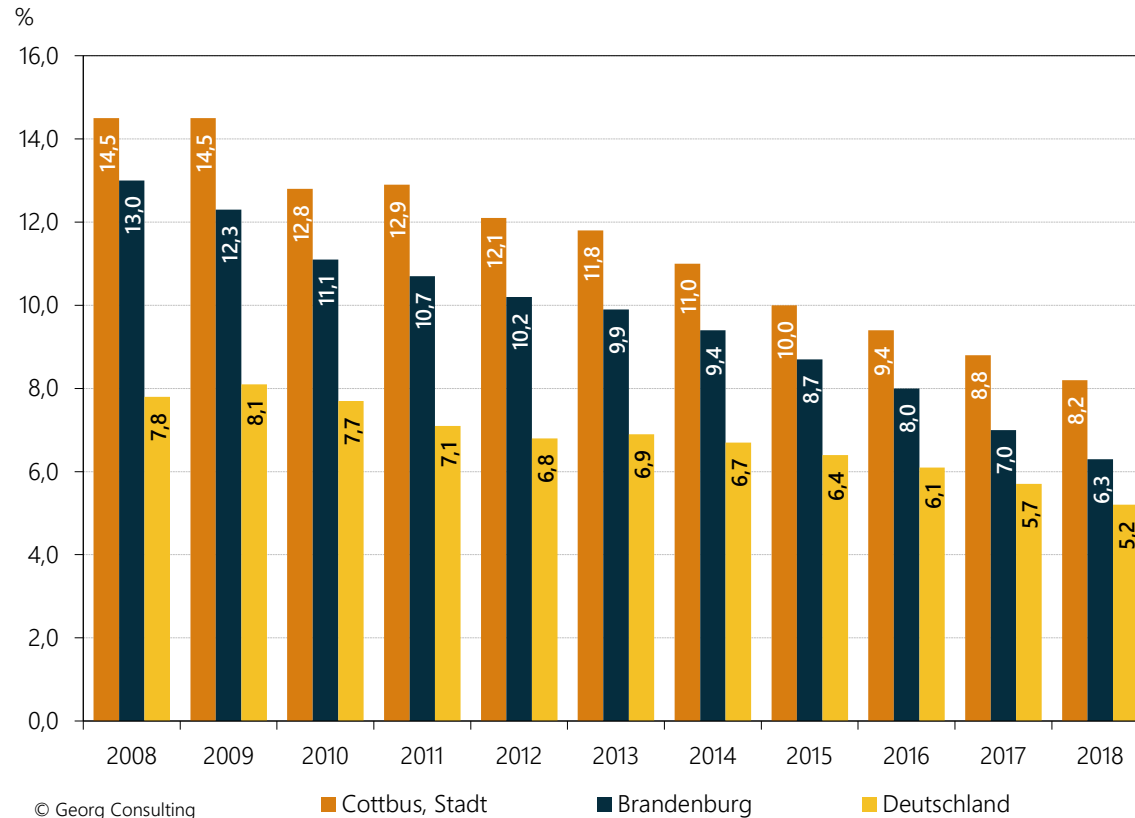
| 2018: 37.049 SvB

| 2008–2018: +2.730 SvB | **+8,0 %**

1 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE

DURCHSCHNITTTLICHE ARBEITSLOSENQUOTE 2008–2018



| Die Arbeitslosenquote sank in Cottbus zwischen 2008 und 2018 deutlich um 6,3 Prozentpunkte (BB: -6,7 %- | D: -2,6 %-Punkte)

Arbeitslosenzahl Cottbus:

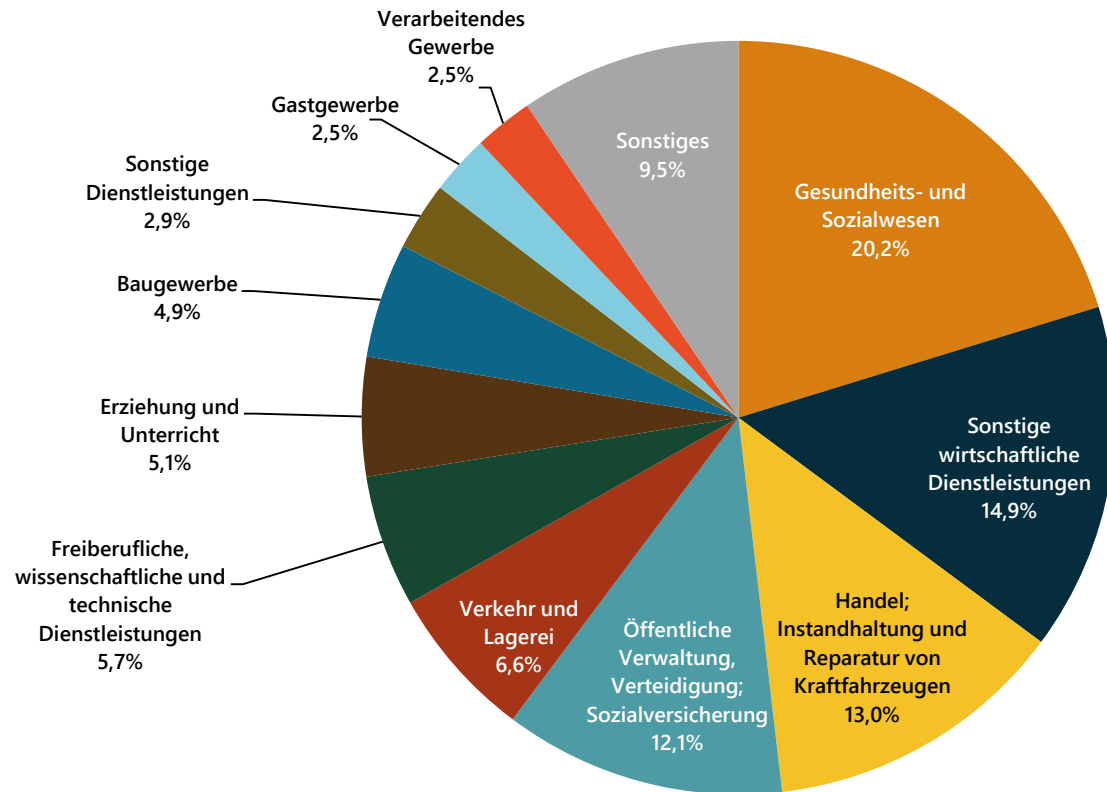
| 2008: 8.086 Arbeitslose
| 2018: 4.245 Arbeitslose
| 2008–2018: -47,5 % (BB: -52,3 % | D: -28,2 %)

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

1 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

ANTEIL DER WIRTSCHAFTSZWEIGE AN DER GESAMTBESCHÄFTIGUNG 2018*



© Georg Consulting

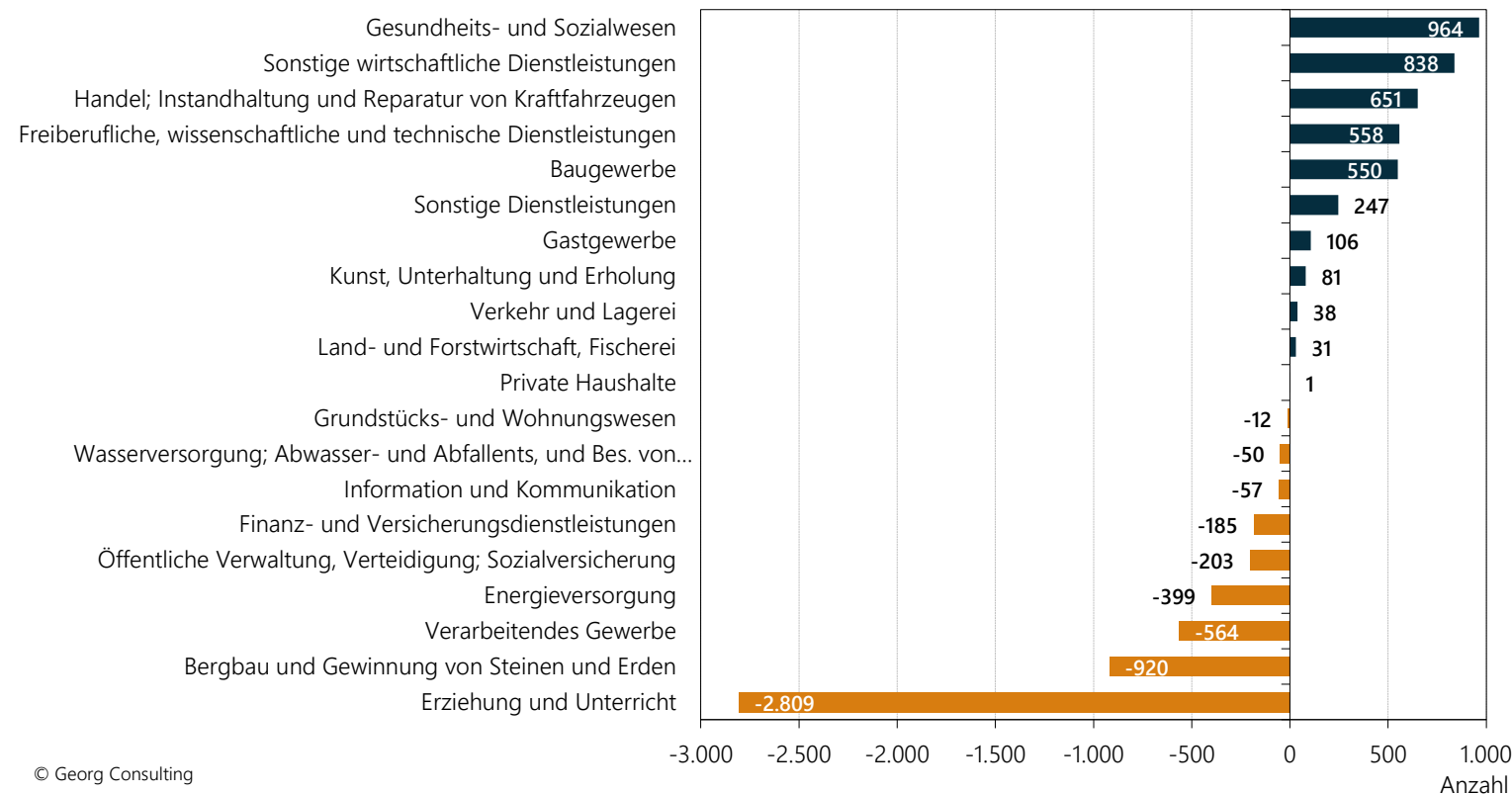
* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

- | Das Gesundheits- und Sozialwesen ist mit 20,2 Prozent der beschäftigungsstärkste Wirtschaftszweig in Cottbus, was insgesamt 9.289 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten entspricht.
- | Die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, Handel und die Öffentliche Verwaltung folgen als zweit- bis viertbeschäftigungsstärksten Wirtschaftszweige und machen zusammen rund 40 Prozent der Gesamtbeschäftigung aus.
- | Einen Anteil von mehr als fünf Prozent haben des Weiteren die Logistik (6,5 %), die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (5,7 %) sowie die Erziehung und Unterricht (5,1 %).

1 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG

VERÄNDERUNG DER ANZAHL DER SVB AM ARBEITSORT NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2018*



© Georg Consulting

* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Im Zeitverlauf zeigt sich, dass die Anzahl der Beschäftigten in einigen Wirtschaftszweigen deutlich zugenommen hat und in anderen wiederum deutlich zurückgegangen ist.

Im Bereich Erziehung und Unterricht schlägt sich u. a. die Verbeamtung nieder, womit diese Personen aus der Beschäftigtenstatistik fallen.

Im Bereich Bergbau sind die Effekte des Strukturwandels zu berücksichtigen.

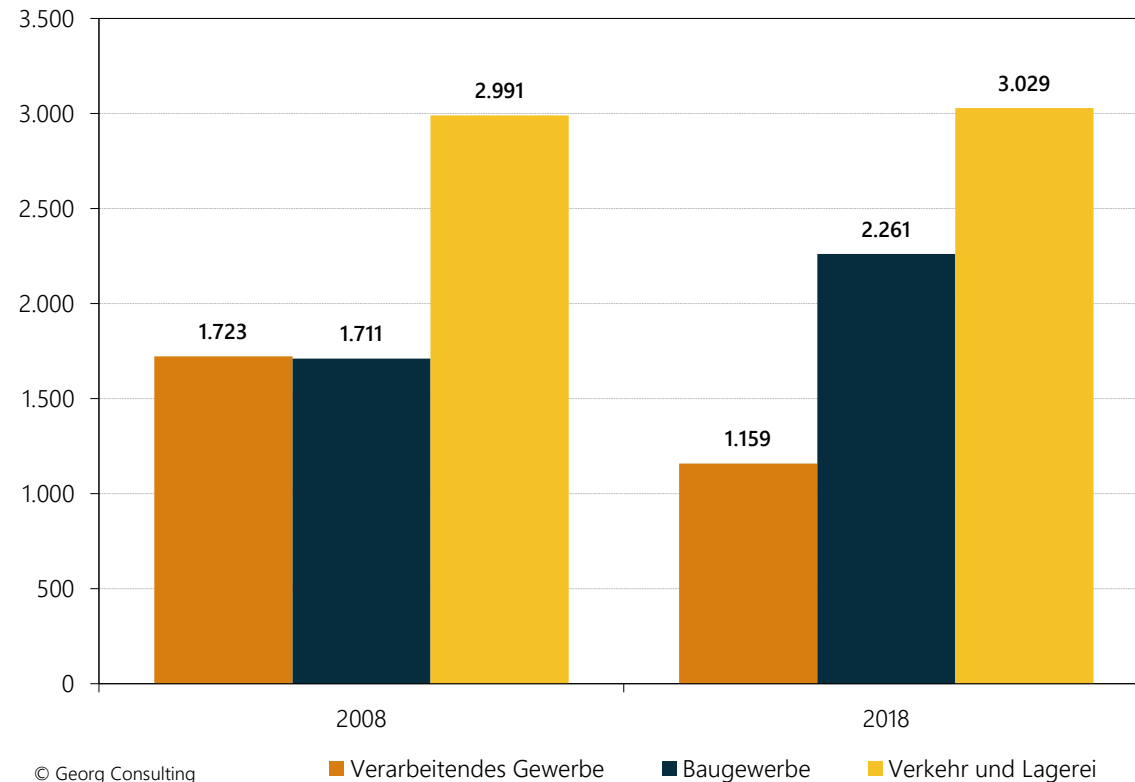
Ohne diese beiden Wirtschaftszweige wäre die Beschäftigung um 6,3 Prozent angestiegen (BB: +15,2 %; D: +18,7 %)

1 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

SVB AM ARBEITSORT IN DEN DIREKT GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008 UND 2018*

SvB



* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

SvB-Entwicklung seit 2008:

- | Verarbeitendes Gewerbe: **-32,7 %** (BB: +6,2 % | D: +6,2 %)
- | Baugewerbe: **+32,1 %** (BB: +9,9 % | D: +17,7 %)
- | Verkehr und Lagerei: **+1,3 %** (BB: +43,3 % | D: +26,3 %)
- | Direkt gewerbeflächenrelevante WZ insgesamt: **+0,4 %**
(BB: +15,3 % | D: +11,1 %)

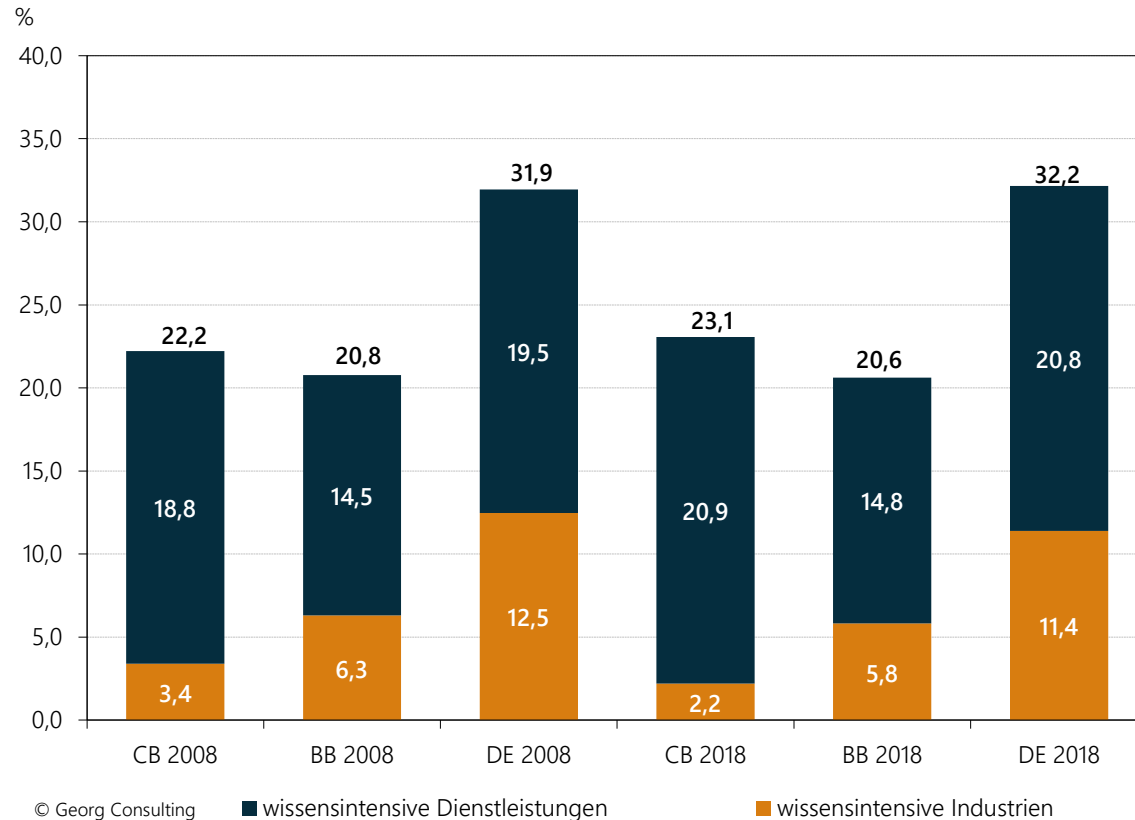
SvB-Anteile 2018:

- | Verarbeitendes Gewerbe: **2,5 %** (BB: 13,7 % | D: 21,1 %)
- | Baugewerbe: **4,9 %** (BB: 7,9 % | D: 5,6 %)
- | Verkehr und Lagerei: **6,6 %** (BB: 7,9 % | D: 5,4 %)
- | Direkt gewerbeflächenrelevante WZ insgesamt: **14,0 %**
(BB: 29,5 % | D: 32,2 %)

1 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

ANTEIL DER WISSENSINTENSIVEN INDUSTRIEN UND DIENSTLEISTUNGEN 2008 UND 2018*



SvB-Entwicklung wissensintensive Branchen seit 2008:

- | Cottbus, Stadt: **+1,3 %**
- | Brandenburg: **+12,5 %**
- | Deutschland: **+19,5 %**

Cottbus wissensintensive Industrie:

- | 2008: 1.596 SvB
- | 2018: 1.010 SvB
- | 2008–2018: -586 SvB | **-36,7 %**

Cottbus wissensintensive Dienstleistungen:

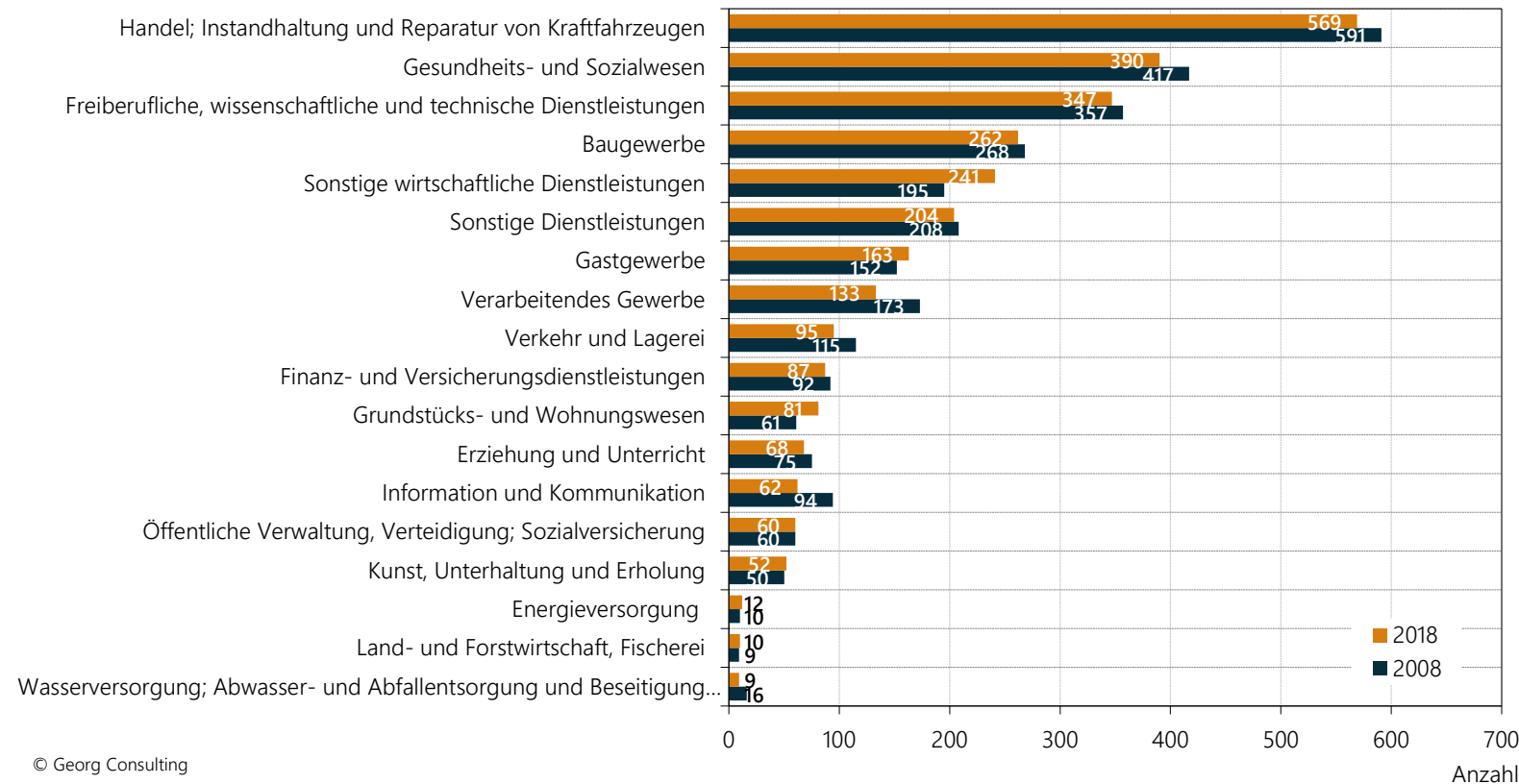
- | 2008: 8.845 SvB
- | 2018: 9.570 SvB
- | 2008–2018: +725 SvB | **+8,2 %**

* STICHTAG: 30. JUNI. WISSENSINTENSIVE INDUSTRIEN: WZ 08 6, 9, 19-21, 26-30, 35, 36; WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN: WZ 08 58-66; 69-75; 86; 90; 91. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

1 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

BETRIEBSSTÄTTENSTRUKTUR

ANZAHL DER BETRIEBE NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008 UND 2018*



* BETRIEBE MIT MIN. EINEM SVB, STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Betriebsstätten in Cottbus:

| 2008: 2.949
| 2018: 2.855
| 2008–2018: -94 | -3,2 %

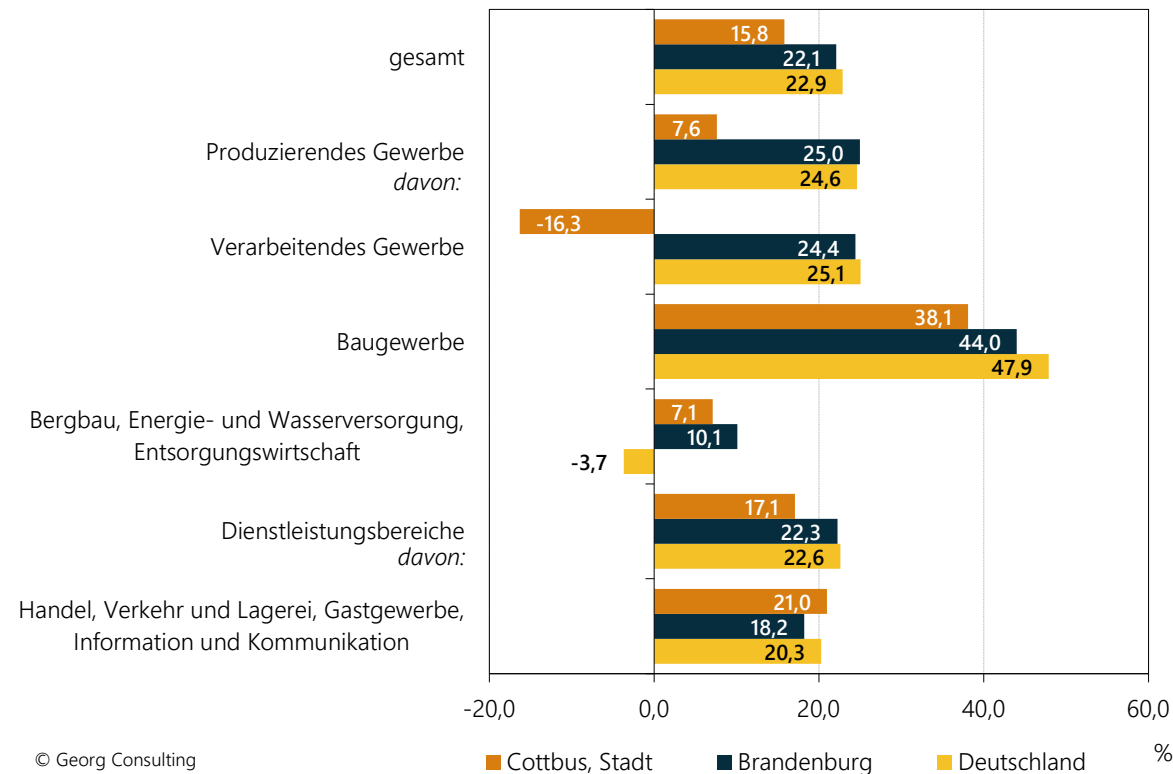
Betriebsstätten in Cottbus in direkt gewerbeflächenrelevanten WZ:

| 2008: 556
| 2018: 490
| 2008–2018: -66 | -11,9 %

1 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

BRUTTOWERTSCHÖPFUNG

ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH SEKTOREN UND WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2016*



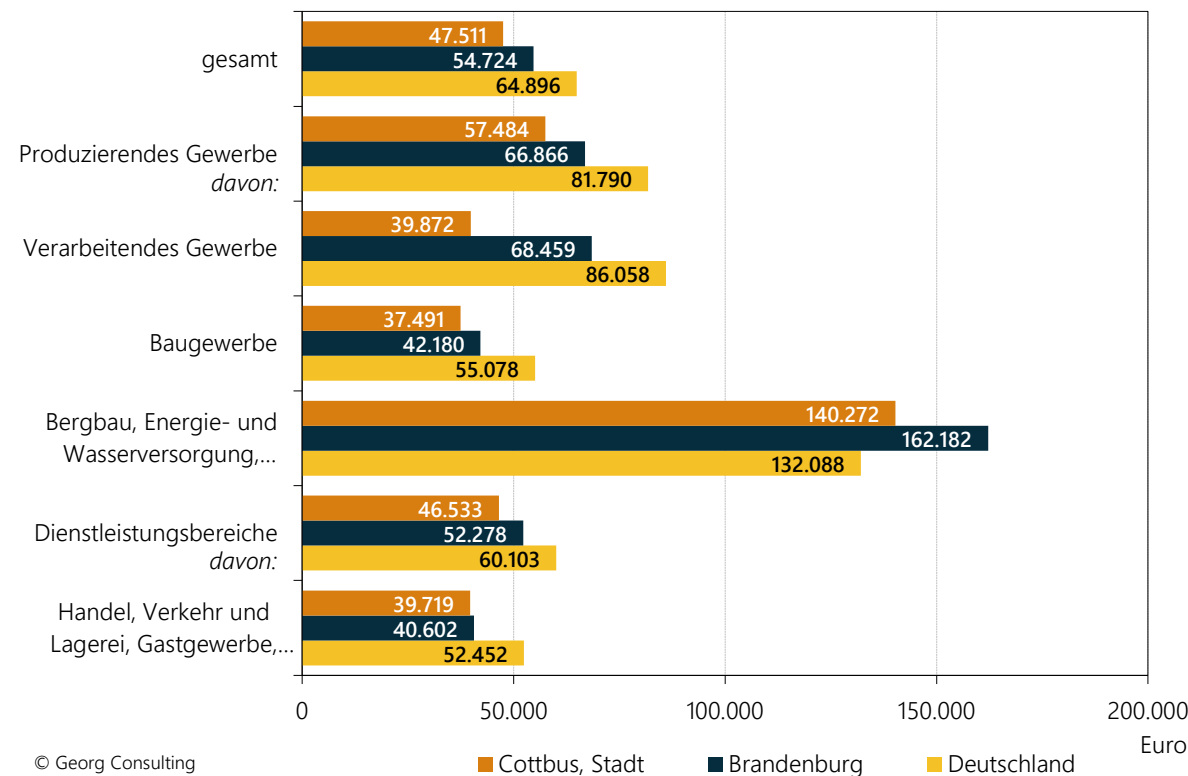
* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

- | Die Cottbuser Wirtschaft ist überdurchschnittlich stark vom tertiären Sektor geprägt. Gleichzeitig verzeichneten die Dienstleistungsbereiche einen deutlicheren Zuwachs als das Produzierende Gewerbe.
- | Der Anteil der Dienstleistungsunternehmen an der Bruttowertschöpfung lag in Cottbus 2016 mit 87,8 Prozent 18,9 Prozentpunkte über dem Vergleichswert der Bundesebene.
- | Die Industrie machte im Jahr 2016 mit 12,1 Prozent einen entsprechend geringen Anteil an der Bruttowertschöpfung aus.
- | Die Landwirtschaft trägt in Cottbus nur marginal zur Bruttowertschöpfung bei.

1 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

PRODUKTIVITÄT

PRODUKTIVITÄT IN DEN WIRTSCHAFTSSEKTOREN UND AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2016*



* BRUTTOWERTSCHÖPFUNG JE ERWERBSTÄTIGE (JEWEILIGE PREISE). QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

- | Das Produktivitätsniveau in Cottbus erreichte im Produzierenden Gewerbe 70,3 Prozent und in den Dienstleistungen 77,4 Prozent des Bundesniveaus.
- | Im Verarbeitenden Gewerbe erreichte die Produktivität in der Stadt Cottbus 58,2 Prozent des Landes- und 46,3 Prozent des Bundesniveaus.
- | Dies lässt darauf schließen, dass die vor Ort produzierten Güter weniger wertschöpfungsintensiv sind.

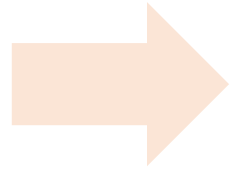
1 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

ZWISCHENFAZIT

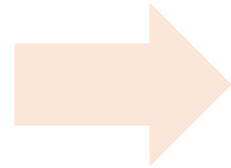
- | Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung um rund 4.300 Personen seit 2011.
- | Rückgang der SVP-Beschäftigung gegen den Trend – starker Rückgang der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe.
- | Vergleichsweise geringe Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe.
- | Beschäftigtenanteil des Produzierenden Gewerbes bzw. der Industrie mit unter zehn Prozent äußerst niedrig – Cottbus ist keine Industriestadt, sondern Dienstleistungs- und Universitätsstadt.
- | Insgesamt nur 1.160 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe – kein Arbeitskräftepotenzial für größere produzierende Betriebe vorhanden in Cottbus vorhanden.
- | Jedoch deutlich größeres Fachkräftepotenzial auf dem regionalen Arbeitsmarkt. Ca. 16.800 Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe im LK SPN, darunter ca. 6.800 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe
- | Überdurchschnittliche Zunahme der wissensintensiven Beschäftigung in den Dienstleistungen.
- | Produktivität der Dienstleistungen in Cottbus höher als im Verarbeitenden Gewerbe (meist eher umgekehrt).

1 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

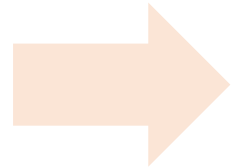
ZWISCHENFAZIT



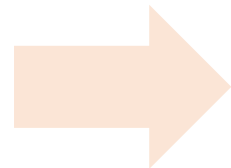
Nur geringer industrieller Besatz – wahrscheinlich nur geringe Gewerbeflächennachfrage (80 % der Nachfrage kommen üblicherweise aus dem Bestand).



Bei größeren Ansiedlungen von außen müsste auf das industrielle Arbeitskräftepotenzial im LK SPN zurückgegriffen werden.



Cottbus ist kein ausgewiesener Logistikstandort.



Cottbus sollte sich als Dienstleistungsstandort, Universitätsstandort, Forschungs- und Gründungstandort mit hoher Lebensqualität profilieren – Gründungen aus der Universität und aus den Kliniken heraus anschieben und intensivieren.

2 GEWERBEFLÄCHENMARKT

TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

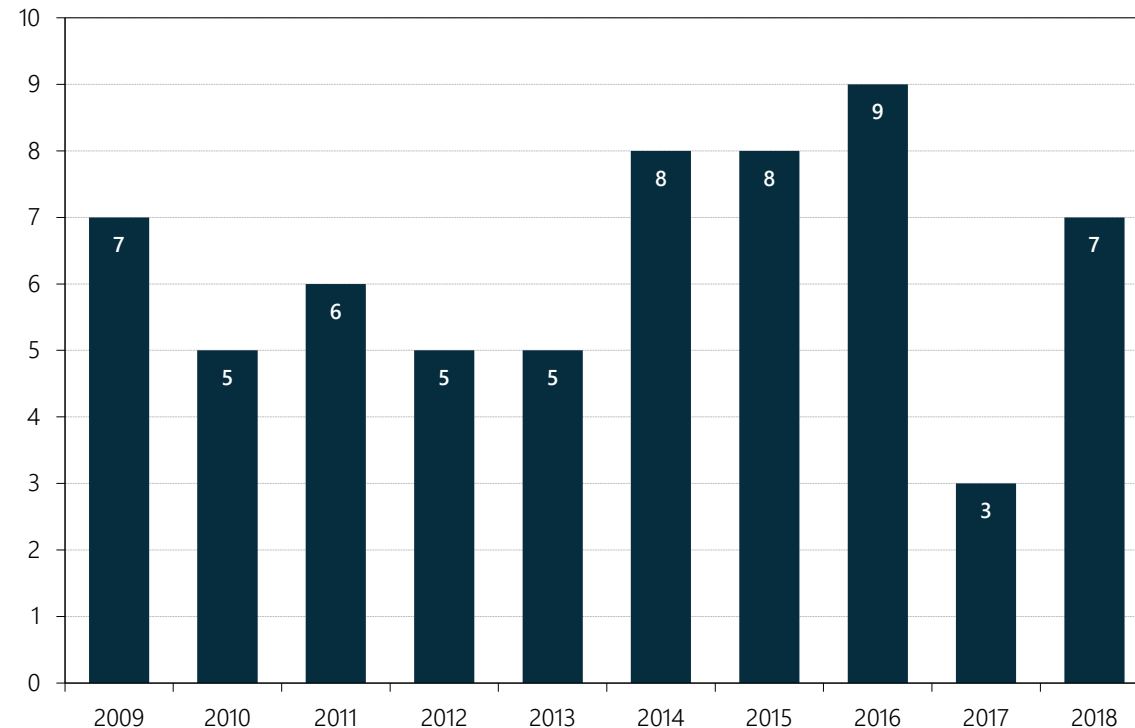
- | Es gibt zunehmend **betriebliche Konzentrationsprozesse** mit entsprechenden Standortexpansionen und -aufgaben.
- | Der **Gewerbeflächenbedarf basiert** heute vor allem auf **konjunkturellen Entwicklungen, Produktivitätsfortschritten** sowie neuen **Produktions- und Logistikkonzepten**.
- | Die **Ansiedlung von industriell-gewerblichen Großunternehmen** findet in Deutschland nur noch in **seltenen** Ausnahmefällen statt (z. B. Porsche in Leipzig).
- | Der Mittelstand hat die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst, deshalb ist die **Flächennachfrage** (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich **kleinteiliger** (ca. 2.000-6.000 qm) geworden.
- | Etwa **80 Prozent** der Gewerbeflächennachfrage gehen auf die Expansion der **ansässigen Unternehmen** und der Ansiedlung von Unternehmen aus einem Umkreis von etwa 20 bis 30 Kilometern zurück.
- | **Überregionale Ansiedlungen** stehen vor allem im Zusammenhang mit der **Logistik, dem großflächigen Einzelhandel** und **Dienstleistungsunternehmen**.

2 GEWERBEFLÄCHENMARKT

MARKTDYNAMIK GEWEBEBAULAND

ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE 2009–2018

Anzahl



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT COTTBUS (2019); ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT COTTBUS MBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

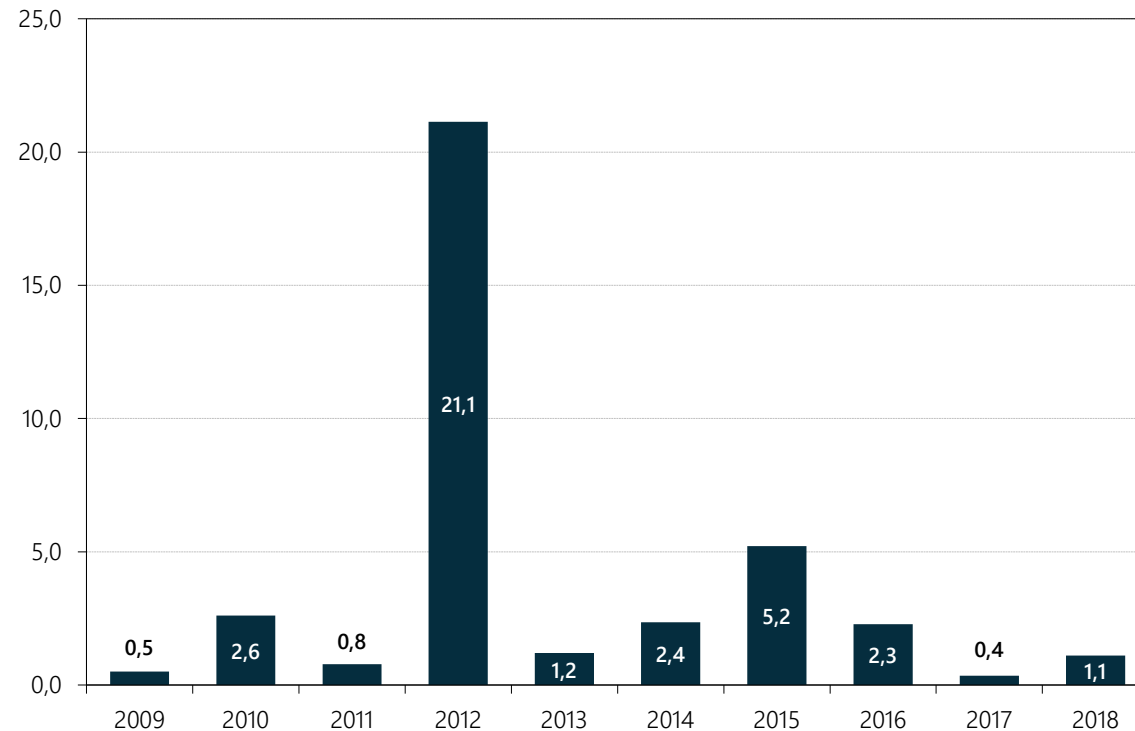
- | Insgesamt erfasste der Gutachterausschuss 59 Kaufverträge für Gewerbebauland im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2018 (zehn Jahre).
- | Hinzu kamen vier weitere Kauffälle, die darüber hinaus von der EGC erfasst wurden.
- | Insgesamt entspricht dies durchschnittlich rund sechs Grundstücksverkäufen pro Jahr.
- | Im Zeitraum 2014 bis 2016 wurden jeweils mindestens acht Kaufverträge abgeschlossen.
- | Im Jahr 2017 waren es lediglich drei Kauffälle.

2 GEWERBEFLÄCHENMARKT

MARKTDYNAMIK GEWEBEBAULAND

FLÄCHENUMSATZ IN HEKTAR 2009–2018

Hektar



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT COTTBUS (2019); ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT COTTBUS MBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

- | Der Flächenumsatz mit Gewerbebauland (ohne Pachtverträge) summierte sich im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2018 (zehn Jahre) auf insgesamt 37,6 Hektar.
- | Dabei dominierten zwei Logistiksiedlungen im TIP mit insgesamt 22,3 Hektar im Jahr 2012 und 2015
- | Ohne diese beiden Ansiedlungen lag der durchschnittliche Flächenumsatz bei rund 1,5 Hektar pro Jahr.
- | In drei weiteren Jahren wurden jeweils über zwei Hektar Gewerbebauland vermarktet.

2 GEWERBEFLÄCHENMARKT

MARKTDYNAMIK GEWEBEBAULAND

FLÄCHENUMSATZ IN HEKTAR 2009–2018

STANDORTE	GEMARKUNG	KAUFFÄLLE	FLÄCHENUMSATZ
		ANZAHL	qm
TIP & TIP NORD	BRUNSCHWIG/ STRÖBITZ	7	232.693
EHEM. INDUSTRIEGEBIET OST & UMGEBUNG	SANDOW/ DISSENCHEN	28	75.864
SIEDLUNG NORD & SIELOWER LANDSTRAßE	BRUNSCHWIG/ SCHMELLWITZ	13	24.170
LIPEZKER STRAßE & SEEGRABEN	GROß GAGLOW/ SACHSENDORF	6	24.025
LANGE STRAßE	GALLINCHEN	3	5.884
RINGSTRASSE & SÜDECK	SPREMBERGER VORSTADT	2	3.698
KEINE ZUORDNUNG		4	9.220
INSGESAMT		63	375.501

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT COTTBUS (2019); ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT COTTBUS MBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

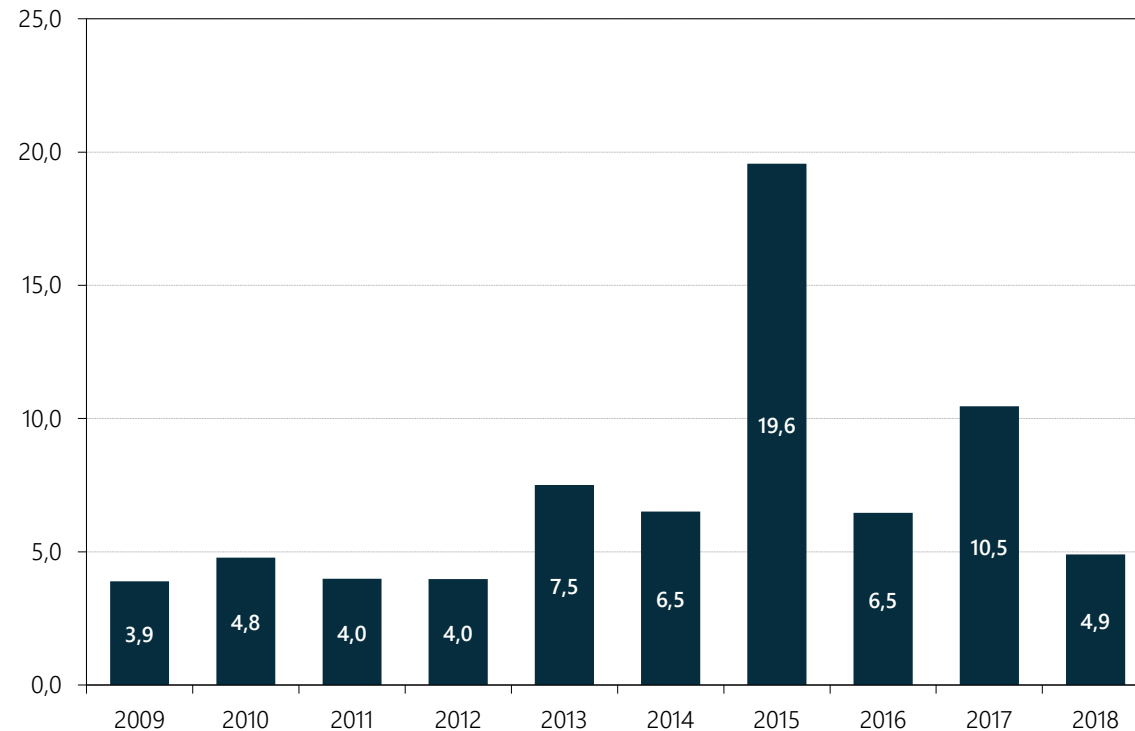
- | Aufgrund der beiden Logistikansiedlungen fiel der Flächenumsatz am Standort TIP mit Abstand am höchsten aus (ca. 23,3 ha).
- | Im ehemaligen Industriegebiet Süd und den benachbarten Standorten im nordöstlichen Stadtgebiet summierte sich der Flächenumsatz auf rund 7,6 Hektar im Betrachtungszeitraum. Dort wurden die meisten Kauffälle getätigt (44,4 %).
- | Jeweils rund 2,4 Hektar Gewerbebauland wurden im Bereich Sielower Landstraße/Siedlung Nord und Lipezker Straße/Seegraben vermarktet.
- | Vier Kauffälle entfielen auf Flächen außerhalb der Bestandsgebiet bzw. konnten nicht verortet werden.

2 GEWERBEFLÄCHENMARKT

MARKTDYNAMIK BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

FLÄCHENUMSATZ IN HEKTAR 2009–2018

Hektar



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT COTTBUS (2019); GEORG CONSULTING (2019).

- | Der Flächenumsatz mit bebauten Gewerbegrundstücken summierte sich im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2018 (zehn Jahre) auf insgesamt 72,0 Hektar.
- | Dies entspricht einem durchschnittlichen Umsatz von rund 7,2 Hektar pro Jahr.
- | In zwei Jahren wurden jeweils über zehn Hektar Gewerbebauland vermarktet. Grund hierfür ist u. a. der Verkauf eines Handelsobjektes mit einer Grundstücksfläche von 8,0 Hektar im Jahr 2015.
- | Das Umsatzverhältnis zu unbebauten Flächen lag bei etwa 1 : 2, was für einen entspannten Markt spricht.

2 GEWERBEFLÄCHENMARKT

ZWISCHENFAZIT

- | Geringe Gewerbeflächennachfrage – ohne zwei Logistiksiedlungen nur 1,5 Hektar pro Jahr bei gleichzeitig ausreichendem Flächenangebot.
- | Geringe Flächennachfrage auch durch den geringen industriellen Besatz in Cottbus begründet.
- | Relativ entspannter Markt (ausreichendes Angebot an Gewerbebauland und Gebrauchtimmobilien in der Vergangenheit).
- | Größere Ansiedlungen von außen eher selten – angebotsorientierte Gewerbeflächenentwicklung bedingt lange Vermarktungszeiten – im Fall von Cottbus erschwert, da das industriell-gewerbliche Arbeitskräftepotenzial fehlt und man auf die Fachkräfte im Umland angewiesen ist.
- | Nur wenige Logistiksiedlungen, da autobahnnah Standorte fehlen

3 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

ERFASSTE FLÄCHEN IN COTTBUS (AUSZUG AUS GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR (2019).

- | Enge Kooperation und Abstimmung mit der Stadt Cottbus.
- | Digitale Erfassung der Standorte und Flächenpotenziale.
- | Daten und Analysen zur Situation (Nutzung) der Standorte.
- | Erfasst wurden 626 Einzelflächen auf einer Gesamtfläche von 923 Hektar
- | Bei Einzelflächen erfolgte eine Zuordnung der Nutzung anhand der Wirtschaftszweigstatistik
- | Zu jeder Einzelfläche lassen sich Adresse, Größe, meist Firmenbezeichnung und Unternehmenshomepage abbilden.
- | So sind qualifizierte Aussagen zur Struktur, zur Dichte und zum Branchenbesatz sowie zu Flächenpotenzialen möglich.

3 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

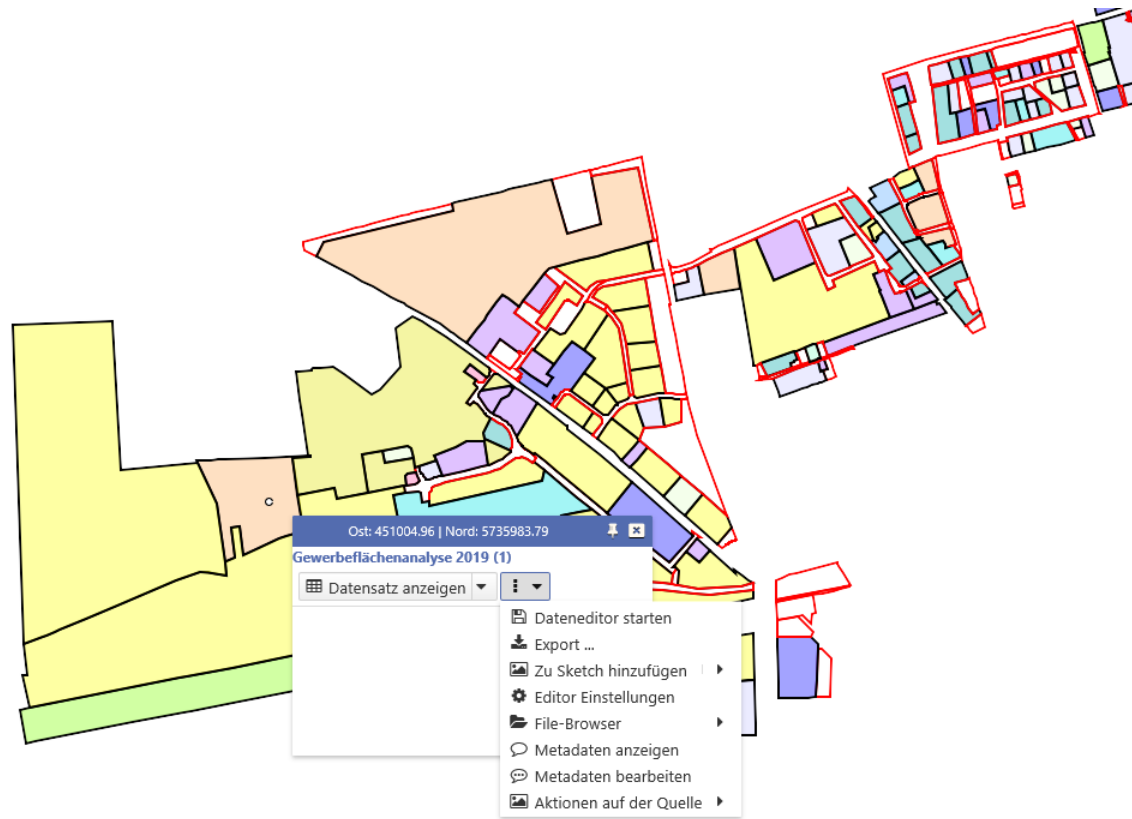
- | Zur Überprüfung der Datenlage wurden intensive Gespräche mit den Wirtschaftsförderern und Stadtplanern in Cottbus geführt.
- | Zentrale Erkenntnisse dieser Gespräche und der parallel geführten Auswertung der Daten waren,
 - ➔ dass Größe und Anzahl von planerisch gesicherten gewerblichen Bauflächen nicht den tatsächlichen Verfügbarkeiten entsprechen
 - ➔ dass vielfältige Restriktionen die tatsächliche Nutzung von Flächenpotenzialen einschränken und damit die kurz-, mittel- und langfristig verfügbaren Flächenpotenziale erheblich unter den bis dahin geschätzten Volumina lagen.

Hinweis: Im Nachfolgenden werden industriell vorgenutzte und zwischenzeitlich für längere Zeiträume brachgefallene Flächen als „**gewerbliche Brachflächen**“ oder „**Brachen**“ und gewerblich nicht vorgenutzte, aber planungsrechtlich entsprechend gewidmete Flächen als „**Freiflächen**“ bezeichnet. Der Begriff „**Leerstand**“ gilt, wenn gewerblich vorgenutzte Gebäude und Flächen für kurze Zeiträume nicht genutzt werden.

3 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

BEISPIEL ERFASSTE FLÄCHEN TIP & TIP NORD



QUELLE: BFR (2019).

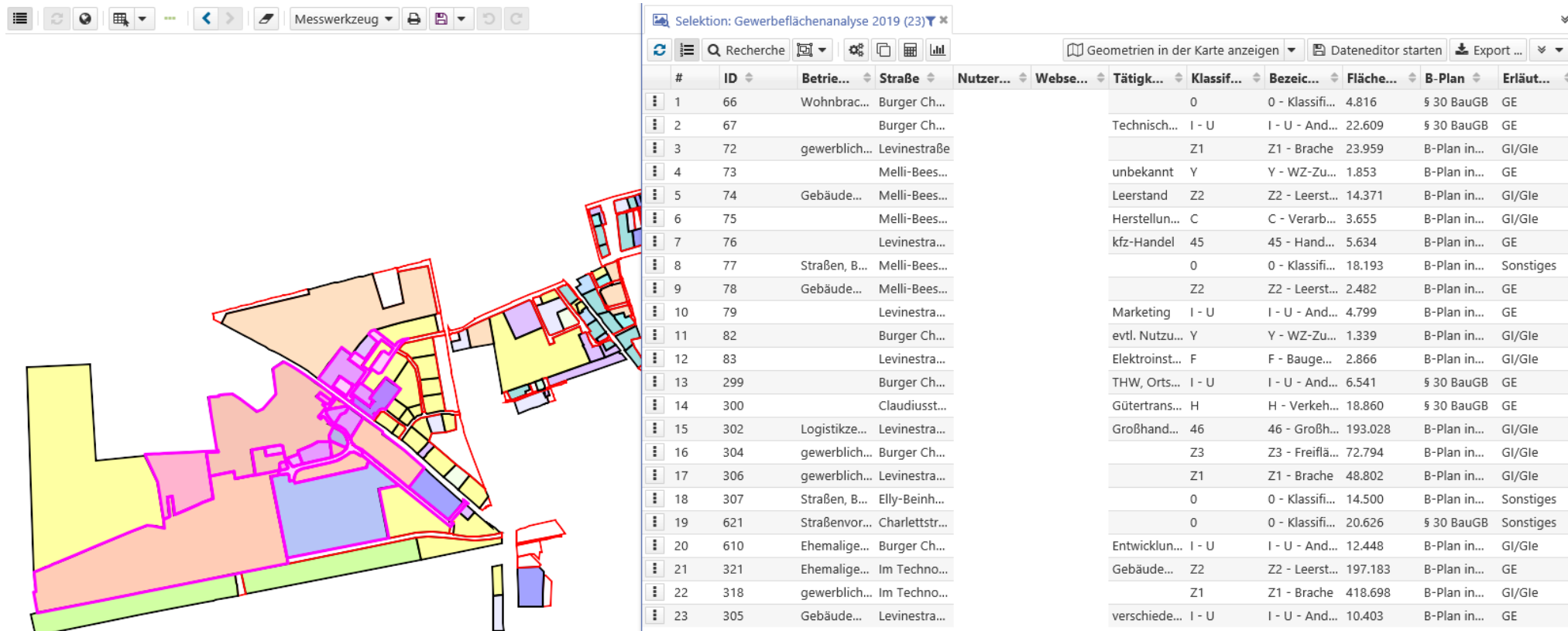
- | Insgesamt 923 Hektar erhoben – davon 41 Hektar in Kolkwitz
- | FNP-Entwurf 656 Hektar – Umwidmungen in MI und SO (z. B. Seevorstadt)
- | 307 Hektar nachweislich wirtschaftlich genutzt, davon
 - | Verarbeitendes Gewerbe (1,5 %)
 - | Verkehr & Lagerei (8,3 %)
 - | Baugewerbe (4,0 %)
 - | Handel inkl. Einzelhandel, Großhandel, Kfz-Handel (16,5 %)
 - | Gewerbliche Brachflächen (27,8 %)
 - | Freiflächen (7,7 %)
 - | Leerstand (5,0 %)
 - | Für Gewerbeansiedlungen dauerhaft entzogen (12,8 %)



3 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

BEISPIEL GIS-SYSTEM

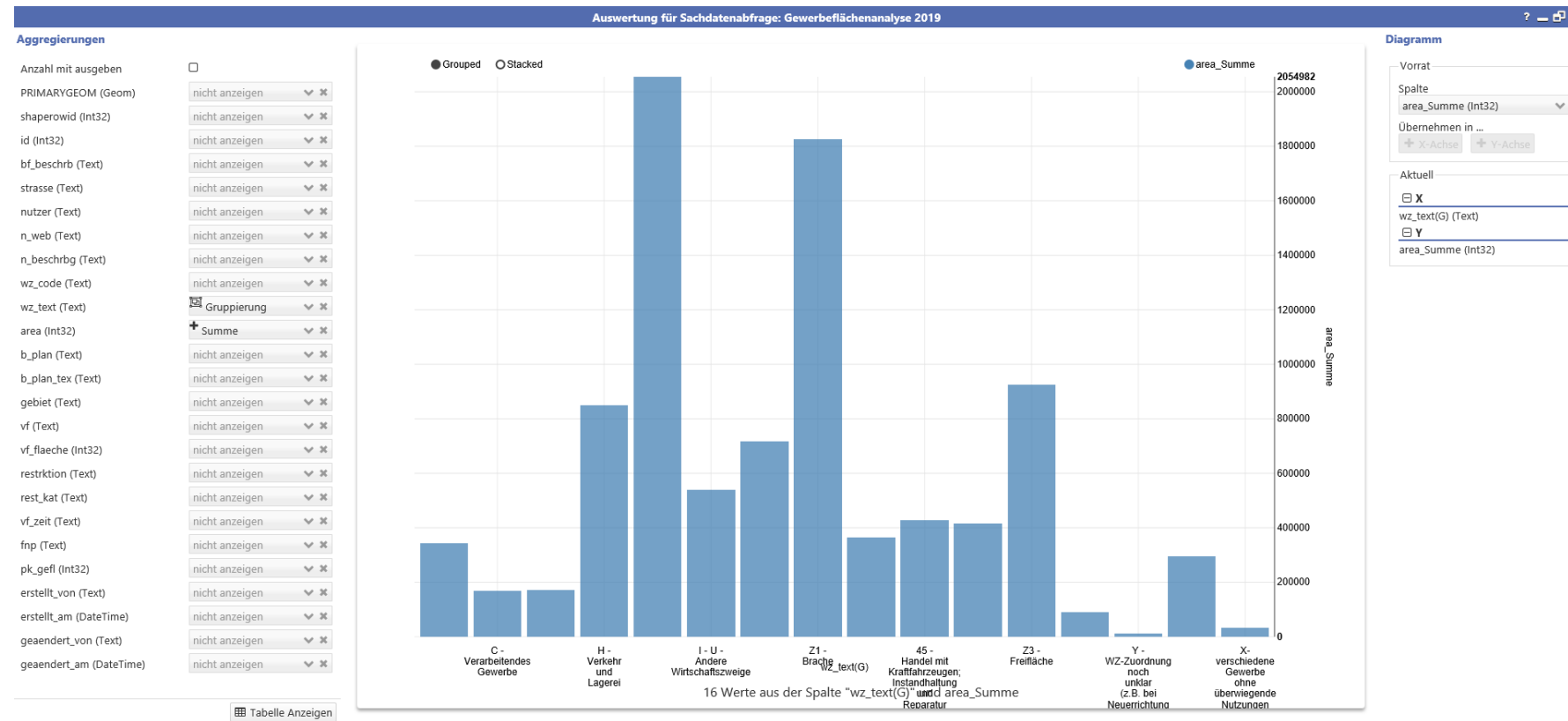


QUELLE: BFR (2019).

3 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

BEISPIEL GIS-SYSTEM



QUELLE: BFR (2019).

3 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

ERFASSTE FLÄCHEN IN COTTBUS UND NUTZUNGSSTRUKTUR (656 HA LAUT FNP-ENTWURF)

WIRTSCHAFTSZWEIGE	HA	%
0 - KLASSEFICATION AUßERHALB DER WZ-SYSTEMATIK: AUSSCHLÜSSE	84	12,79
A - LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, FISCHEREI	0	0,06
C - VERARBEITENDES GEWERBE	10	1,47
D - ENERGIEVERSORGUNG	36	5,48
E - WASSERVERSORGUNG; ABWASSER- UND ABFALLENTSORGUNG UND BESEITIGUNG VON UMWELTVERSCHMUTZUNGEN	22	3,31
F - BAUGEWERBE	26	3,99
45 - HANDEL MIT KRAFTFAHRZEUGEN; INSTANDHALTUNG UND REPARATUR VON KRAFTFAHRZEUGEN	37	5,63
46 - GROßHANDEL	56	8,54
47 - EINZELHANDEL (OHNE HANDEL MIT KRAFTFAHRZEUGEN)	15	2,28
H - VERKEHR UND LAGEREI	54	8,30
I - U - ANDERE WIRTSCHAFTSZWEIGE	49	7,45
Y - WZ-ZUORDNUNG NOCH UNKLAR (Z.B. BEI NEUERRICHTUNG EINER BETRIEBSSTÄTTE)	1	0,16
Z1 - BRACHE	182	27,82
Z2 - LEERSTAND	33	5,02
Z3 - FREIFLÄCHE	50	7,69
GESAMTERGEBNIS	656	100,00

3 FLÄCHENMONITORING

FLÄCHENERHEBUNG

VERFÜGBARE FLÄCHEN IN COTTBUS



QUELLE: BFR (2019).

| 265 Hektar ungenutzte Flächen – aber nur bedingt ein reales Potenzial

33 Hektar Leerstände – Nachnutzung fraglich

19 Hektar zwar ungenutzt, aber bereits der Vermarktung zugeführt bzw. als betriebliche Flächenreserve vergeben
rd. 27 ha für Grün und Erschließung

➡ 188 Hektar (63 Einzelflächen) laut FNP-Entwurf

➡ ...davon rd. 150 Hektar mit Restriktionen

➡ 38 Hektar sind tatsächlich am Markt verfügbar

4 SCHLUSSFOLGERUNGEN

ABGLEICH ORIENTIERUNGSRAHMEN UND FLÄCHENPOTENZIALE

- | Grundsätzlich hohes und ausreichendes Flächenpotenzial vorhanden

Orientierungsrahmen 2030: 18 bis 20 Hektar (netto) ohne Logistik
33 bis 40 Hektar (netto) mit Logistik



Flächenpotenzial: 188 Hektar, davon 38 Hektar restriktionsfrei

- | Faktisch (ohne Logistik) ausreichendes, wenn auch knappes Potenzial an restriktionsfreien Flächen.
- | Sollten weitere größere Logistikansiedlungen (z. B. im TIP erfolgen) würde das Flächenpotenzial deutlich knapp.
- | Weiterhin werden Flächen für Betriebsverlagerungen aus dem Entwicklungsgebiet „Seevorstadt“ benötigt.
- | Mit dem restriktionsfreien Potenzial ist langfristig keine angebotsorientierte Vermarktung möglich
- | Eine planerische Ausweisung von Erweiterungsflächen im TIP denkbar, wobei in diesem Zusammenhang eine bessere Anbindung des Standortes an die Autobahn sinnvoll wäre

4 SCHLUSSFOLGERUNGEN

ABGLEICH ORIENTIERUNGSRAHMEN UND FLÄCHENPOTENZIALE

- | Erfolgsaussichten einer angebotsorientierten Flächenbereitstellung aufgrund der skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen (z. B. nur in geringem Umfang industriell geprägtes Arbeitskräftepotenzial vorhanden) erschwert – Fachkräftepotenziale im Umland nutzen.
- | Evtl. Erweiterung des TIP vor allem wegen der mittel- bis langfristigen Umsiedlungsbedarfe aus dem Entwicklungsbiet „Seevorstadt“ sinnvoll.
- | Großes Flächenpotenzial mit Restriktionen (aber Restriktionen sind üblich) – Flächenmanagement zur Flächenmobilisierung und Abbau und/oder Abmilderung der Restriktionen notwendig – dann können mehr Flächen für die Vermarktung bereit gestellt werden (37 ha haben nur geringe Restriktionen)

VERFÜGBARE FLÄCHEN IN COTTBUS NACH RESTRIKTIONEN:

	HA	%
RESTRIKTIONSFREI	38	20,33
GERINGE RESTRIKTIONEN	37	19,64
SCHWERWIEGENDE RESTRIKTIONEN	113	60,03
GESAMTERGEBNIS	188	100,00

QUELLE: BFR (2019).

KONTAKT

ACHIM GEORG

Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

Bei den Mühren 70
20457 Hamburg

georg@georg-ic.de
T 040 300 68 37 0
F 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de

MARCO GAFFREY

Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

Bei den Mühren 70
20457 Hamburg

gaffrey@georg-ic.de
T 040 300 68 37 13
F 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de