



**GEORG
CONSULTING**

Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

STADT COTTBUS

FORTSCHREIBUNG DES GEWERBEFLÄCHENKONZEPTES



BILDNACHWEIS: LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2019).

ZUSAMMENFASSUNG DER ZWISCHENERGEBNISSE

SEPTEMBER 2019

ZUSAMMENFASSUNG

Hintergrund

Die Stadtverwaltung Cottbus (Fachbereich Stadtentwicklung) hat das Beratungsinstitut Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie sowie BFR Büro für Regionalanalyse im Januar 2019 mit der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes mit dem Zeithorizont 2030/2040 beauftragt. Ziel der Studie ist eine umfassende Analyse der Gewerbefächensituation unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen am Standort Cottbus. Die jeweiligen gewerblichen Bauflächen sollen hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit und ihres Beitrags zur wirtschaftlichen Entwicklung des RWK Cottbus untersucht werden. Damit soll die Basis für eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenpolitik geschaffen werden. Geeignete Standorte sollen gesichert bzw. entwickelt, andere Standorte ggf. auch einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die Fortschreibung soll dahingehend fundierte Bewertungen und Handlungsempfehlungen für die einzelnen Standorte formulieren. Letztere sind im gesamtstädtischen Kontext zu sehen. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf dem ehemaligen Industriegebiet Ost, welches sich heute in mehrere einzelne Standorte gliedert.

Die Bearbeitung unterteilt sich in drei Phasen:

- | In der **Analysephase** erfolgt die Auswertung vorhandener Materialien, eine umfangreiche Analyse des Wirtschaftsstandortes und Marktgeschehens auf dem gewerblichen Grundstücksmarkt. Hierzu werden statistische Daten ausgewertet sowie Gespräche mit relevanten Akteuren durchgeführt.
- | In der **Konzeptphase** werden die vorhandenen Standortsteckbriefe aktualisiert und eine Flächenbedarfsberechnung (Orientierungsrahmen 2035) erstellt. Ferner erfolgt ein Abgleich des Flächenbestands mit dem berechneten Bedarf. Komplettiert wird die Konzeptphase durch Entwicklungsempfehlungen und eine Umsetzungsstrategie.
- | In der **Produktphase** geht es um den Aufbau eines digitalen Informationssystems und einer Unternehmensdatenbank sowie um ein Konzept für ein Gewerbeflächenmonitoring.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden in einem Endbericht umfänglich dokumentiert. Der Bearbeitungszeitraum umfasst rund neun Monate. Im Folgenden sind die wesentlichen Aussagen der Analysephase dargelegt.

Demografie

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Cottbus verlief in den vergangenen zehn Jahren insgesamt leicht positiv. Insgesamt erhöhte sich die Einwohnerzahl seit dem Zensus im Jahr 2011 um 0,2 Prozent auf 100.219 Einwohner (Stand: 31.12.2018). Auf Landes- und Bundesebene wurde im selben Zeitraum ein deutlich höheres Wachstum von 2,4 bzw. 3,4 Prozent erzielt. Ohne Zuwanderung aus dem Ausland wäre die Einwohnerzahl von Cottbus um über fünf Prozent zurückgegangen. Der natürliche Bevölkerungssaldo, der sich aus der Zahl der Geburten abzüglich der Sterbefälle ergibt

lag in Cottbus seit 2008 bei durchschnittlich -396 Personen pro Jahr. Der Wanderungssaldo (Zuzüge abzgl. Fortzüge) unter deutschen Staatsbürger fiel seit 2013 ebenfalls negativ aus. Die Zuwanderung konnte also die demografische Entwicklung teilweise kompensieren.

Der Ausländeranteil erhöhte sich in diesem Zuge auf 8,5 Prozent (2011: 3,0 %). Bundesweit lag der Ausländeranteil bei 12,2 Prozent, im Land Brandenburg bei lediglich 4,7 Prozent. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg rechnet mit einem Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 um 1,2 Prozent auf rund 101.600 Einwohner. Die Stadt Cottbus geht in drei verschiedenen Szenarien von rund 98.000 bis 108.000 Einwohnern aus.

Arbeitsmarkt

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort verringerte sich in der Stadt Cottbus im Zeitraum 2008 bis 2018 um 2,4 Prozent auf 45.873, wovon knapp 90 Prozent in Dienstleistungsbranchen tätig waren. Auf Landes- und Bundesebene wurde hingegen ein Beschäftigtenzuwachs von 13,4 bzw. 18,7 Prozent verzeichnet. Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Cottbus um 8,0 Prozent auf 37.049.

Im Zuge dessen verringerte sich die Arbeitslosenquote deutlich von 14,5 auf 8,2 Prozent im Jahresdurchschnitt (BB: 6,3 %; D: 5,2 %). Die absolute Zahl der Arbeitslosen sank innerhalb von zehn Jahren um 47,5 Prozent auf 4.245 (BB: -52,3 %; D: -28,2 %). Aktuellste Zahlen zur Arbeitslosigkeit liegen für Ende Juni 2019 vor. In Cottbus lag die Arbeitslosenquote zur Jahresmitte bei 7,4 Prozent, während es in Brandenburg 5,6 Prozent und in Deutschland 4,9 Prozent waren. Dies entsprach insgesamt 3.818 Arbeitslosen in Cottbus.

Die Beschäftigtenentwicklung am Arbeits- und Wohnort äußerte sich in einem Rückgang der Einpendler und Anstieg der Auspendler; zuletzt standen 21.941 Einpendler 13.130 Auspendlern gegenüber (Pendlersaldo: +8.811). Einpendler kamen vor allem aus der Region, darunter am häufigsten aus Kolkwitz, Spremberg, Forst und Neuhausen. Auspendler arbeiteten am häufigsten in Berlin, Spremberg, Peitz, Kolkwitz und Senftenberg. Der Umlandkreis Spree-Neiße verzeichnete einen Beschäftigtenzuwachs um insgesamt 4,6 Prozent, wobei insbesondere in Spremberg, Forst, Kolkwitz, Teichland und Burg zusätzliche Arbeitsplätze entstanden.

Beschäftigtenstruktur und -entwicklung

Ein Großteil der Beschäftigten in Cottbus ist in den Dienstleistungsbereichen tätig. Ihr Anteil lag im Jahr 2018 bei 89,8 Prozent an der Gesamtbeschäftigung (41.173 SvB¹). In Brandenburg und Deutschland fiel der Anteil mit 73,1 bzw. 70,9 Prozent deutlich geringer aus. Gleichzeitig wies der Standort Cottbus einen geringen Beschäftigtenanteil des Produzierenden Gewerbes bzw. der Industrie von 9,9 Prozent auf (4.536 SvB). In Brandenburg und Deutschland lagen die Vergleichswerte bei 24,5 bzw. 28,4 Prozent.

¹ SvB: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Bedeutung der Industrie fiel im Umland ungleich höher aus. Der Beschäftigtenanteil im Produzierenden Gewerbe im Landkreis Spree-Neiße lag im Jahr 2018 bei 45,3 Prozent (16.782 SvB). Die Landwirtschaft spielte in Cottbus mit 0,4 Prozent eine untergeordnete Rolle (BB: 2,4 %, D: 0,8 %). Seit dem Jahr 2008 reduzierte sich insbesondere die Zahl der Beschäftigten in der Industrie um 23,4 Prozent (-1.383 SvB), während es in den Dienstleistungsbereichen einen leichten Zuwachs um 0,5 Prozent gab (+218 SvB).

Innerhalb der statistisch definierten Wirtschaftszweige zeigt sich im Zeitverlauf, dass die Anzahl der Beschäftigten in einigen Wirtschaftszweigen deutlich zugenommen hat und in anderen wiederum deutlich zurückgegangen ist. Zuwächse gab es vor allem im Gesundheits- und Sozialwesen (+964 SvB), den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+838 SvB) – und dort im Bereich der Überlassung von Arbeitskräften (Zeitarbeit) und den Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen (u. a. Call Center), im Handel (+651 SvB), in den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+558 SvB) sowie im Baugewerbe (+550 SvB).

Rückgänge verzeichnete insbesondere der Bereich Erziehung und Unterricht (-2.809 SvB), wobei diese Entwicklung maßgeblich auf die Verbeamtung zurückzuführen ist und diese Arbeitnehmer dann nicht mehr in der Beschäftigtenstatistik aufgeführt werden. Bedingt durch den Strukturwandel in der Region verzeichnete auch der Bergbau einen deutlichen Rückgang der Beschäftigtenzahl (-920 SvB). Rechnet man diese beiden Wirtschaftszweige aus der Beschäftigtenstatistik heraus, läge der Zuwachs in Cottbus bei 6,3 Prozent (BB: +15,2 %, D: +18,7 %).

Zuletzt zählten das Gesundheits- und Sozialwesen (9.289 SvB), die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (6.835 SvB) und der Handel (5.963 SvB) die meisten Beschäftigten. Gemessen am Lokationsquotienten (LQ), der ausdrückt, inwieweit der Beschäftigtenanteil eines Wirtschaftszweiges im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (LQ 100) stärker oder schwächer ausfällt, zeigen sich in Cottbus neben den bereits genannten sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (LQ 205,1) und im Gesundheits- und Sozialwesen (LQ 138,8) regionale wirtschaftsstrukturelle Spezialisierungen in der Energieversorgung (LQ 186,0), im Bereich Kunst, Unterhaltung und Erholung (LQ 175,4), im Bereich Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Umweltverschmutzung (LQ 147,3), der öffentlichen Verwaltung (LQ 138,8), im Grundstücks- und Wohnungswesen (LQ 129,4) und im Bereich Erziehung und Unterricht (LQ 131,8) sowie in den sonstigen Dienstleistungen (LQ 116,3).

In den sogenannten wissensintensiven Branchen, zu denen u. a. der Maschinenbau, die Chemie- und Pharmaindustrie, Finanzdienstleistungen und das Gesundheitswesen zählen, zeigt sich eine relativ geringe Bedeutung der wissensintensiven Industrien in Cottbus von 2,2 Prozent Anteil an der Gesamtbeschäftigung. Mehr als die Hälfte von ihnen sind in der Energieversorgung tätig. Auf Landes- und Bundesebene betrug ihr Anteil 5,8 bzw. 11,4 Prozent. In den wissensintensiven Dienstleistungen lag der Beschäftigtenanteil in Cottbus mit 20,9 Prozent deutlich über dem Landes- und in etwa auf Niveau des Bundesdurchschnitts (14,8 bzw. 20,8 %). In Cottbus verfügen

überdurchschnittlich viele Beschäftigte über einen anerkannten oder akademischen Berufsabschluss; gleichzeitig gibt es anteilig mehr Arbeitsplätze mit einem hohen Anforderungsniveau. Die Zahl der Betriebe mit mindestens einem Beschäftigten verringerte sich im Zeitverlauf um knapp 100 auf zuletzt 2.855 (-3,2 %). Bezogen auf die Betriebsgröße zeigt sich in Cottbus ein überdurchschnittlich hoher Anteil der mittelständischen und großen Unternehmen. Von Ihnen gab es 184 im Stadtgebiet.

Gewerbeflächenrelevante Beschäftigung

In den drei sogenannten direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen erhöhte sich die Beschäftigung seit dem Jahr 2008 leicht um 0,4 Prozent, wobei sich unterschiedliche Trends in Cottbus zeigten: Das Verarbeitende Gewerbe verlor knapp ein Drittel der Beschäftigten (-32,7 %), das Baugewerbe baute hingegen deutlich an Beschäftigung auf (+32,1 %) und im Bereich Verkehr und Lagerei gab es einen leichten Anstieg (+1,3 %). Innerhalb der Wirtschaftszweige gab es im Verarbeitenden Gewerbe einen Beschäftigtenrückgang u. a. in der Nahrungs- und Futtermittelindustrie (-105 SvB), im Druckgewerbe (-79 SvB) und in der Herstellung von Metallerezeugnissen (-51 SvB). Im Baugewerbe wuchs vor allem die Beschäftigung im Bereich der vorbereitenden Baustellenarbeiten, Installation und Ausbaugewerbe (+542 SvB), im Hoch- und Tiefbau gab es leichte Rückgänge bzw. Zuwächse. Im Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei zeigte sich im Transportbereich (-160 SvB) sowie in der klassischen Lagerei (-122 SvB) ein Beschäftigtenrückgang, dem ein ähnlich hoher Anstieg bei den Kurier-, Express- und Postdiensten (KEP-Dienste) gegenüberstand (+320 SvB).

Insgesamt zählten die direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige 6.449 Beschäftigte, was rund 14,0 Prozent der Gesamtbeschäftigung entspricht. Der Anteil fiel damit im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt deutlich unterdurchschnittlich aus (29,5 bzw. 32,2 %). Der Lokationsquotient lag im Verarbeitenden Gewerbe bei lediglich 12,0. Im Baugewerbe wurde ein Niveau von 87,7 erreicht, im Bereich Verkehr und Lagerei fiel der Beschäftigtenanteil überdurchschnittlich hoch aus (LQ 121,2). Zuletzt gab es 490 Betriebe in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen, davon 262 im Baugewerbe, 133 im Verarbeitenden Gewerbe und 95 im Bereich Verkehr und Lagerei. Im Vergleich zum Jahr 2008 waren dies 66 Betriebe weniger, wobei insbesondere in den beiden letztgenannten der Rückgang deutlich war.

Wertschöpfung und Produktivität

Die Bruttowertschöpfung erhöhte sich im Zeitraum 2008 bis 2016 in Cottbus mit 15,8 Prozent in geringerem Maße als es auf Landes- und Bundesebene der Fall war (+22,1 bzw. +22,9 %). Die Dienstleistungsbereiche verzeichneten dabei einen deutlicheren Zuwachs als die Industrie (+17,1 bzw. +7,6 %). Grund hierfür ist ein Rückgang der Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe um 16,3 Prozent, im Baugewerbe gab es hingegen einen deutlichen Zuwachs um 38,1 Prozent. Im Verarbeitenden Gewerbe geht der Rückgang mit einer Reduzierung der Erwerbstätigenzahl im Zeitverlauf um 22 Prozent einher. Mit 87,8 Prozent wird ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Wertschöpfung in Cottbus durch Dienstleistungsunternehmen erwirtschaftet (BB: 71,7 %, D: 68,9 %). Der Anteil der Industrie lag bei 12,1 Prozent (BB: 27,0 %, D: 30,5 %).

Die Produktivität in der Stadt Cottbus erreichte im Jahr 2016 mit 47.511 Euro zwar nur 73,2 Prozent des Bundes- und 86,8 Prozent des Landesdurchschnitts, erhöhte sich aber seit dem Jahr 2008 mit 23,0 Prozent dynamischer als in den Vergleichsräumen Brandenburg und Deutschland (+18,0 bzw. +15,0 %). Das Produktivitätsniveau in Cottbus erreichte im Produzierenden Gewerbe 70,3 Prozent und in den Dienstleistungen 77,4 Prozent des Bundesniveaus. Im Verarbeitenden Gewerbe entspricht die Produktivität in der Stadt Cottbus lediglich 58,2 Prozent des Landes- und 46,3 Prozent des Bundesniveaus. Das lässt darauf schließen, dass die produzierten Waren vergleichsweise weniger wertschöpfungsintensiv sind.

Gewerbeflächenmarkt

Das Marktgeschehen auf dem Gewerbeflächenmarkt in den vergangenen Jahren wurde anhand von Auskünften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und ergänzenden Informationen der EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH erfasst. Dabei wurden bebaute und unbebaute Gewerbegrundstücke berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss erfasste 59 Kaufverträge für Gewerbebauland (baureif) im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2018 (zehn Jahre). Hinzu kamen vier weitere Kauffälle, die von der EGC gemeldet wurden. Insgesamt entspricht dies also rund sechs Grundstücksverkäufen pro Jahr. Im Zeitraum 2014 bis 2016 wurden jeweils mindestens acht Kaufverträge abgeschlossen. Im Jahr 2017 waren es lediglich drei Kauffälle. Der damit verbundene Flächenumsatz summierte sich auf insgesamt rund 37,6 Hektar. Darunter fielen zwei größere Logistikansiedlungen am Standort TIP, die zusammen rund 23,0 Hektar umfassen. Entsprechend hoch waren die Flächenumsätze in den Jahren 2012 (21,1 ha) und 2015 (5,2 ha). Ohne diese beiden Ansiedlungen lag der Flächenumsatz bei durchschnittlich 1,5 Hektar pro Jahr und 2.500 Quadratmetern je Kauffall. In den jeweiligen Jahren schwankte dieser zwischen 0,4 bis 2,6 Hektar.

In Bezug auf die räumliche Verortung des Marktgeschehens entfiel folglich ein wesentlicher Anteil des Flächenumsatzes auf den Standort TIP & TIP Nord (23,3 ha). Im Bereich des ehemaligen Industriegebietes Ost und der benachbarten Gewerbebestände in den Stadtteilen Sandow und Dissenchen umfasste der Flächenumsatz rund 7,6 Hektar. Jeweils rund 2,4 Hektar Gewerbebauland wurden im Bereich Sielower Landstraße/Siedlung Nord und Lipezker Straße/Seegraben vermarktet. Weitere Umsätze gab es im Gewerbegebiet Lange Straße im Stadtteil Gallinchen (0,6 ha) und im Bereich Ringstraße/Südeck (0,4 ha). Vier Kauffälle konnten nicht zugeordnet werden.

Das Marktgeschehen bei bebauten Gewerbegrundstücken umfasste im Betrachtungszeitraum insgesamt 88 Kaufverträge bzw. durchschnittlich rund neun Kaufverträge pro Jahr. Der Flächenumsatz lag mit 72,0 Hektar bezogen auf die Grundstücksgröße deutlich über dem bei unbebauten Grundstücken. Dies entspricht einem durchschnittlichen Umsatz von rund 7,2 Hektar pro Jahr. Etwa die Hälfte der Kauffälle entfiel auf Lager- und Werkstattgebäude (16,8 bzw. 10,1 ha). Danach folgen Büro- und Geschäftshäuser sowie Verkaufshallen und Produktionsgebäude. Ohne Grundstücke, die vorwiegend für den Handel und Dienstleistungen vorgesehen sind (Büro- und Geschäftshäuser, Verkaufshallen), summierte sich der Umsatz auf rund 38,9 Hektar.

Zwischenfazit Analysephase

Die Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen und Entwicklungen der vergangenen Jahre zeigt, dass besondere strukturelle Merkmale am Standort Cottbus vorhanden sind. Der Bereich Bergbau und Energieversorgung hat bereits einen deutlichen Strukturwandel durchlaufen.

Die Stadt ist ein etablierter Dienstleistungsstandort. Der Besatz an Betrieben des Verarbeitenden Gewerbe ist in Cottbus gering und war in den vergangenen Jahren tendenziell rückläufig. Im Baugewerbe stieg die Beschäftigung hingegen deutlich an. Im Bereich Verkehr und Lagerei gab es ein leichtes Wachstum, der Anteil der Beschäftigung lag über dem Bundesdurchschnitt. Jedoch ging auch die Zahl der Betriebe in diesen beiden Wirtschaftszweigen zurück. Die gewerbeflächenrelevante Beschäftigung fiel mit insgesamt 14,0 Prozent vergleichsweise niedrig aus. Gleichzeitig weisen einige Gewerbestandorte auch einen relevanten Anteil an Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf. Im Landkreis Spree-Neiße ist der Anteil der Industrie- und gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung hingegen deutlich höher (45,3 bzw. 33,2 %).

Die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt korrespondieren insgesamt mit den Entwicklungen auf dem gewerblichen Grundstücksmarkt. Abseits der zwei größeren Logistikansiedlungen war die Flächennachfrage vor allem kleinteilig. 60 der 63 Kauffälle umfassten weniger als ein Hektar und lagen im Durchschnitt bei rund 2.500 Quadratmetern. Größere Ansiedlungen von produzierenden Unternehmen gab es im Betrachtungszeitraum nicht. Der durchschnittliche jährliche Gewerbeflächenumsatz fiel mit 3,8 Hektar inkl. Logistik bzw. 1,5 Hektar ohne Logistik moderat aus.

Konzept- und Produktphase

Das Gewerbeflächenmonitoring liefert auf Basis der digitalen Erfassung eine umfassende Übersicht zur aktuellen Gewerbeflächensituation in Cottbus im Bereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) und des FNP-Entwurfs (Stand 2019) sowie zu den Entwicklungsperspektiven für gewerblich-industrielle Flächen und Flächenpotenziale. Die Erfassung des Flächenbestands durch das Büro BFR wurde in enger Kooperation mit den städtischen Akteuren umgesetzt. Insgesamt wurden im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings 626 Einzelflächen der Planungskategorien Gewerbe (GE)-, Industrie (GI)-, Sondernutzung (SO)- und Mischgebiet (MI) mit einer Fläche von 925,4 Hektar erfasst. Davon sind etwa 720 Hektar im FNP-Entwurf als gewerbliche Baufläche dargestellt, wirtschaftlich genutzt werden ca. 307 Hektar. Hinsichtlich der Nutzung dominieren die Branchen Großhandel, Verkehr und Dienstleistungen. Das verarbeitende Gewerbe ist nur gering vertreten.

Zu jeder Einzelfläche lassen sich Adresse, Größe, meist Firmenname, Homepage und die betriebliche Tätigkeit ermitteln. Durch Zusammenführung mit anderen digitalen Rauminformationen (z. B. Luftbilder, Stadtpläne, FNP, Gebietsentwicklungsplan, Flurstückskarte) sind qualifizierte Aussagen zur Struktur, Dichte, Lage oder Branchenverteilung, vorhandenen Betrieben und Entwicklungspotenzialen möglich. Der digitale Atlas garantiert eine einheitliche Datenbasis, ermöglicht permanente Datenaktualität und stellt damit ein wirtschaftsnahes Informationsangebot für die Stadt dar.

Zentrale Erkenntnisse der Abstimmungsgespräche und der parallel geführten Datenauswertung waren, dass die Anzahl der planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Bauflächen nicht den tatsächlichen Verfügbarkeiten entsprechen und dass vielfältige Restriktionen die tatsächliche Nutzung von Flächenpotenzialen einschränken, wodurch die kurz-, mittel- und langfristig verfügbaren Flächenpotenziale erheblich unter den bis dahin geschätzten Volumina lagen.

Von den insgesamt rund 656 Hektar – abzgl. Umwidmungen in MI- und SO-Gebiete (z. B. Seevorstadt) –, die im FNP-Entwurf aufgeführt werden, sind aktuell rund 265 Hektar ungenutzt. Dabei handelt es sich um Freiflächen (50 ha), Brachflächen (182 ha) und vorübergehenden Leerstand (33 ha). Diese 265 Hektar stellen nur bedingt ein reales Potenzial dar. Bei den Leerständen ist eine mögliche Nachnutzung fraglich. Weitere 19 Hektar sind aktuell zwar ungenutzt, aber bereits einer Vermarktung zugeführt oder dienen als betriebliche Flächenreserve. Hinzu kommen rund 27 Hektar für Grün- und Erschließungsflächen. Von den restlichen 188 Hektar (63 Einzelflächen) sind etwa 150 Hektar mit Restriktionen belegt und folglich lediglich 38 Hektar tatsächlich am Markt verfügbar.

Der Orientierungsrahmen für den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2030 beläuft sich auf insgesamt rund 18 bis 20 Hektar (netto) ohne bzw. 33 bis 40 Hektar (netto) mit Logistikansiedlungen. Im Abgleich mit dem erfassten verfügbaren Flächenpotenzial (38 ha) zeigt sich, dass grundsätzlich ein hohes und ausreichendes Angebot vorhanden ist. Sollten weitere größere Logistikansiedlungen, z. B. im TIP, erfolgen, würde sich das restriktionsfreie Flächenpotenzial jedoch deutlich verknappen. Darüber hinaus werden Flächen für Betriebsverlagerungen aus dem Entwicklungsgebiet „Seevorstadt“ benötigt.

Des Weiteren ist anzumerken, dass in bestimmten Lagen und für bestimmte Nutzergruppen mit speziellen Standortanforderungen Engpässe entstehen können. Um dies zu vermeiden, sollen alle Gewerbestandorte und Flächenpotenziale hinsichtlich möglicher Zielgruppen kategorisiert werden und die Informationen mit der voraussichtlichen Nachfragestruktur abgeglichen werden.

Mit dem restriktionsfreien Potenzial ist langfristig keine angebotsorientierte Vermarktung möglich, wobei das vergleichsweise geringe industriell geprägte Arbeitskräftepotenzial in Cottbus eine Herausforderung für die Ansiedlung von größeren produzierenden Betrieben darstellt. Hier ist die Stadt auf das industrielle Fachkräftepotenzial im Umland angewiesen.

Eine planerische Ausweisung von Erweiterungsflächen des TIP ist denkbar, insbesondere für mittel- bis langfristige Umsiedlungsbedarfe aus dem Entwicklungsgebiet „Seevorstadt“. Um weitere Flächenpotenziale nutzen zu können, ist ein Flächenmanagement zur Flächenmobilisierung und zum Abbau bzw. zur Abmilderung der Restriktionen notwendig. Dann können auch mehr Flächen für die Vermarktung bereitgestellt werden. Lediglich 37 Hektar weisen nur geringe Restriktionen auf. Weitere Entwicklungsempfehlungen und die dazugehörige Umsetzungsstrategie werden im weiteren Projektverlauf konkretisiert.