



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Information WBVA 13.03.2019

zum Stand Konzepterarbeitung Gewerbeflächenkonzept

GEWERBEFLÄCHENKONZEPT COTTBUS

(FORTSCHREIBUNG)



BILDQUELLE: WWW.SPREEWALD.INFO.DE

 **GEORG
CONSULTING**
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

BFR 
Büro für Regionalanalyse

>>> AUFTAKTGESPRÄCH AM 29. JANUAR 2019 IN COTTBUS STATTEGFUNDEN
>>> Teilnehmer: AN, Stadtverwaltung und EGC mbH

INHALT

- 1 VORSTELLUNG DER BÜROS
- 2 AUSGEWÄHLTE REFERENZEN
- 3 HINTERGRUND UND AUFGABE
- 4 LEISTUNGSBILD
- 5 ZEITPLAN / VERFAHREN

1 VORSTELLUNG DER BÜROS

TÄTIGKEITSFELDER GEORG CONSULTING



IMMOBILIENWIRTSCHAFT	REGIONALÖKONOMIE	BETEILIGUNG
WOHNUNGSMARKT UND SOZIALIMMOBILIEN	BRANCHEN UND CLUSTER	WORKSHOPS
SERVICED APARTMENTS	GEWERBEFLÄCHEN	REGIONALKONFERENZEN
HOTELMARKT	ENTWICKLUNGSKONZEPTE	ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
EINZELHANDEL UND BÜROMARKT	WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG	MODERATION

Georg Consulting erstellt bundesweit Gewerbeflächengutachten und regionalökonomische Studien:

- | Gewerbeflächenbedarfsprognosen
- | Gewerbeflächenkonzepte
- | Nutzungs- und Vermarktungskonzepte
- | Großvolumige Unternehmensbefragungen
- | Regionalwirtschaftliche Effekte
- | Standortpolitische Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung

Bundesweit mehr als 2.500 Gewerbegebiete/-standorte analysiert und bewertet.

Im Rahmen der Analysen und Gutachten werden auch Moderations-, Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit geleistet.

1 VORSTELLUNG DER BÜROS

PROJEKTTEAM



Achim Georg (Geschäftsführer)
Diplomgeograf



Marco Gaffrey (Consultant)
M. Sc. Stadtplanung



Ulrike Biermann (Consultant)
M. Sc. Wirtschaftswissenschaften



Prof. Dr. Matthias Ross
(Freier Mitarbeiter)
Diplomvolkswirt

Georg Consulting



Constantin Bodenstedt
(studentischer Mitarbeiter)
B. Sc. Volkswirtschaftslehre

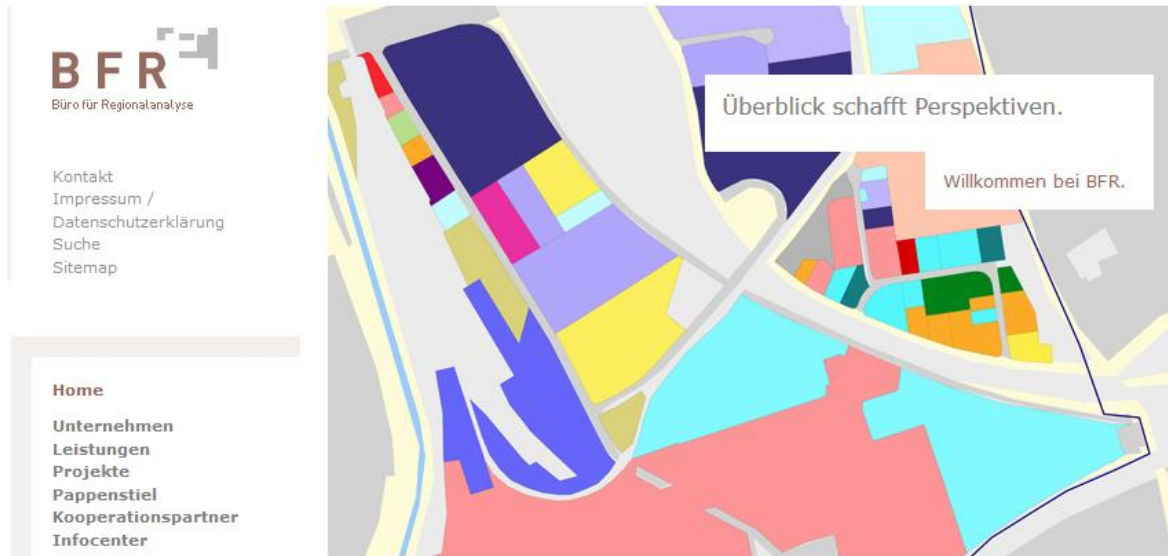
Gewerbeflächenkonzept



Thies-Gerrit Schwarz
(studentischer Mitarbeiter)
B. Sc. Stadtplanung

1 VORSTELLUNG DER BÜROS

TÄTIGKEITSFELDER BFR



Umfassende Erfahrung im Bereich GIS

Unsere methodischen Standards der GIS-gestützten Bearbeitung orientieren sich am Umgang mit großen Datenmengen und komplexen Analysen.

Unterstützung:

BFR in allen planerischen Phasen, die außerhalb Ihres Kerngeschäfts stehen.

Beratung und Betreuung

Von der begleitenden Beratung bis zur Erarbeitung und Realisierung umfassender Konzepte profitieren Sie von unseren hohen Standards bei der Informationsgewinnung und Informationsverarbeitung.

Umsetzung

Die umfassende Betreuung unserer Kunden von der Vision bis zur Umsetzung ihrer Vorhaben beinhaltet die zuverlässige Lösung sämtlicher Planungsfragen von regionaler bis auf kommunale Ebene.

2 AUSGEWÄHLTE REFERENZEN

ZAHLEICHE PROJEKTERFAHRUNGEN MIT GEWERBEFLÄCHENKONZEPTEN

Gewerbeflächengutachten Hamburg 2025

- | Unternehmensbefragung (5.000 Unternehmen)
- | Standorttypologie der Nachfrage
- | Gewerbeflächenprognose (quantitativ-qualitativ)



BILDQUELLE: WWW.LEBUREAUEXPORT.FR

2 AUSGEWÄHLTE REFERENZEN

ZAHLREICHE PROJEKTERFAHRUNGEN MIT GEWERBEFLÄCHENKONZEPTEN

Gewerbeflächenkonzept Krefeld 2030

- | Unternehmensbefragung (3.500 Unternehmen)
- | Erfassung und Bewertung Bestandsgebiete und Flächenpotenziale
- | Orientierungsrahmen der Nachfrage



BILDQUELLE: WWW.KREFELD.DE

2 AUSGEWÄHLTE REFERENZEN

ZAHLREICHE PROJEKTERFAHRUNGEN MIT GEWERBEFLÄCHENKONZEPTEN

Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten Potsdam 2025

- | Wirtschaftsprofil mit standortpolitischen Leitlinien
- | Erfassung und Bewertung Bestandsgebiete und Flächenpotenziale
- | Orientierungsrahmen der Nachfrage
- | Aspekte Wissensstadt, urbane Produktion (Industrie 4.0)



BILDQUELLE: WWW.HAPPYREISEN.DE

2 AUSGEWÄHLTE REFERENZEN

ZAHLREICHE PROJEKTERFAHRUNGEN MIT GEWERBEFLÄCHENKONZEPTEN

Gewerbeflächenkonzept Nürnberg 2025

- | Standorttypologie der Nachfrage
- | Standorttypologie des Angebots
- | Bewertung der Gewerbegebiete und Entwicklungsflächen
- | Quantitativ-qualitative Nachfrageprognose



BILDQUELLE: WWW.NÜRNBERG.DE

2 AUSGEWÄHLTE REFERENZEN

ZAHLREICHE PROJEKTERFAHRUNGEN MIT GEWERBEFLÄCHENKONZEPTEN

Gewerbeflächenkongress Mittelfranken 2018

- | Erfassung Gewerbeflächendynamik Mittelfranken
- | Kommunal- und Regionalbefragung
- | Probleme Flächenentwicklung
- | Best Practice Gewerbeflächenentwicklung
- | Moderation Kongress
- | Standortpolitisches Positionspapier



BILDQUELLE: WWW.IHK-NUERNBERG.DE

3 HINTERGRUND UND AUFGABE

HINTERGRUND

- | Die Gewerbeflächennachfrage hat in den letzten Jahren einen strukturellen Wandel erlebt. Einerseits zeigen sich zunehmende betriebliche Konzentrationsprozesse. Andererseits nimmt die funktionale räumliche Arbeitsteilung weiter zu.
- | Die Gewerbeflächennachfrage unterliegt erfahrungsgemäß Schwankungen. Ursachen hierfür sind u. a. die konjunkturelle Entwicklung sowie spezifische Branchen- und Unternehmensentwicklungen. In Zeiten wirtschaftlichen Wachstums sind Unternehmen investitionsfreudiger und risikobereiter als in konjunkturellen Schwächephasen.
- | Das Flächenangebot einer Stadt oder Region wird durch die Dynamik der Nachfrage und neue Flächenausweisungen bestimmt. Auf der Angebotsseite muss dabei zwischen rechnerisch vorhandenen Potenzialflächen (Bruttoflächen) und den tatsächlich zum Verkauf stehenden Baugrundstücken (Nettoflächen) differenziert werden.
- | Insbesondere Umweltbelange, Umfeldrestriktionen und Eigentümeraspekte beeinflussen das entwicklungs- und vermarktungsfähige Flächenpotenzial.

3 HINTERGRUND UND AUFGABE

HINTERGRUND

- | Bundesweit und insbesondere in Großstädten ist ein Trend zur Dienstleistungs- und Wissensökonomie festzustellen. Diese Entwicklung beeinflusst zusammen mit den soziökonomischen (z. B. demografischer Wandel, Internationalisierung, Digitalisierung) sowie konsumbezogenen Veränderungen die Gewerbeflächennachfrage.
- | In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage: **Welche Bedeutung werden Industrie, Industriebeschäftigung und damit auch Gewerbeflächen in Zukunft noch haben?**
- | Eine **quantitativ und qualitativ ausreichende Gewerbeflächenversorgung** zählt nach wie vor zu den wichtigsten Standortfaktoren für Städte und Regionen. Die Entwicklungen am Wirtschaftsstandort Cottbus sind davon abhängig und erfordern ein attraktives und differenziertes Angebot an Flächen und Immobilien.
- | Gewerbeflächen werden einerseits benötigt, um **wachsenden Unternehmen** Expansionsmöglichkeiten zu bieten. Andererseits muss die Stadt Cottbus attraktiv für **Neuansiedlungen** bleiben, was ebenfalls eine entsprechende Flächenverfügbarkeit voraussetzt.
- | Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch übergeordnete Entwicklungen, wie z. B. die fortschreitende Digitalisierung, der Wandel der Arbeitswelt oder das wachsende Umweltbewusstsein, nicht selten zu einer Neubewertung von Standortaspekten führen.

3 HINTERGRUND UND AUFGABE

AUSGANGSLAGE

- | Im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes sollen die gewerblichen Bauflächen hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit und ihres Beitrags zur wirtschaftlichen Entwicklung des RWK Cottbus untersucht werden.
- | Damit soll die Basis für eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenpolitik erarbeitet werden.
- | Geeignete Standorte sollen gesichert bzw. entwickelt werden, andere Standorte ggf. auch einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- | Die Fortschreibung soll dahingehend fundierte Bewertungen und Handlungsempfehlungen für die einzelnen Standorte treffen.
- | Die Empfehlungen sind ebenfalls im gesamstädtischen Kontext zu sehen.
- | Ein Schwerpunkt liegt dabei auf dem ehemaligen Industrie- und Gewerbegebiet Ost, welches sich heute in mehrere einzelne Standorte gliedert.

4 LEISTUNGSBILD

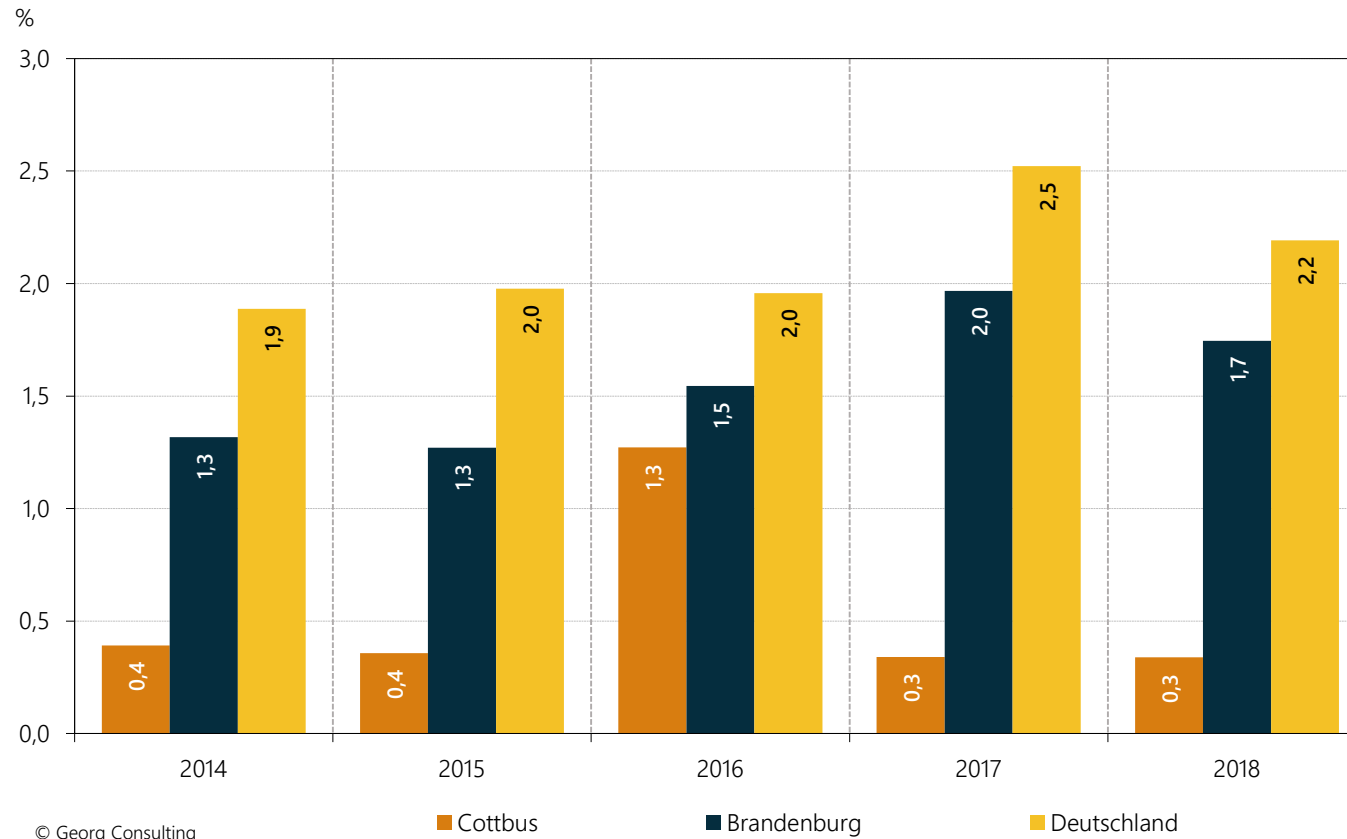
ANALYSEPHASE

- | Evaluierung vorhandener Unterlagen, Konzepte und Materialien (u. a. bestehendes Gewerbeflächenkonzept)
- | Wirtschaftsprofil und Implikation für den Gewerbestandort – u. a.: Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung, Wachstums- und Schrumpfungsbranchen, gewerbeflächen- und wissensorientierte Beschäftigung, Pendlerverflechtungen, Betriebsstättenentwicklung, Wertschöpfung und Produktivität – Vergleich mit Trends auf Landes- und Bundesebene
- | Analyse übergeordnete Trends und Implikation für den Wirtschafts- und Gewerbeflächenstandort Cottbus (u. a. Digitalisierung, Internationalisierung, Veränderungen Arbeitswelt, Energieumbau)
- | Flächenbezogene Rahmenbedingungen – u. a.: Flächennutzung, Kauffälle und Flächenumsätze, Gewerbeflächenangebot (Standortbegehungen, Planunterlagen, Luftbilder, GIS-basiert, Steckbriefe)
- | Unternehmensbefragung (Standort- und Grundstücksaspekte, Flächenbedarf)
- | Expertengespräche

4 LEISTUNGSBILD

ANALYSEPHASE – ERSTE ERGEBNISSE

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE (SvB) AM ARBEITSORT – JÄHRLICHES WACHSTUM 2013–2018



| SvB-Entwicklung Stadt Cottbus: **+2,7 %**

| SvB-Entwicklung Brandenburg: **+8,1 %**

| SvB-Entwicklung Deutschland: **+11,0 %**

STADT COTTBUS:

| 2013: 44.656 SvB

| 2018: 45.873 SvB

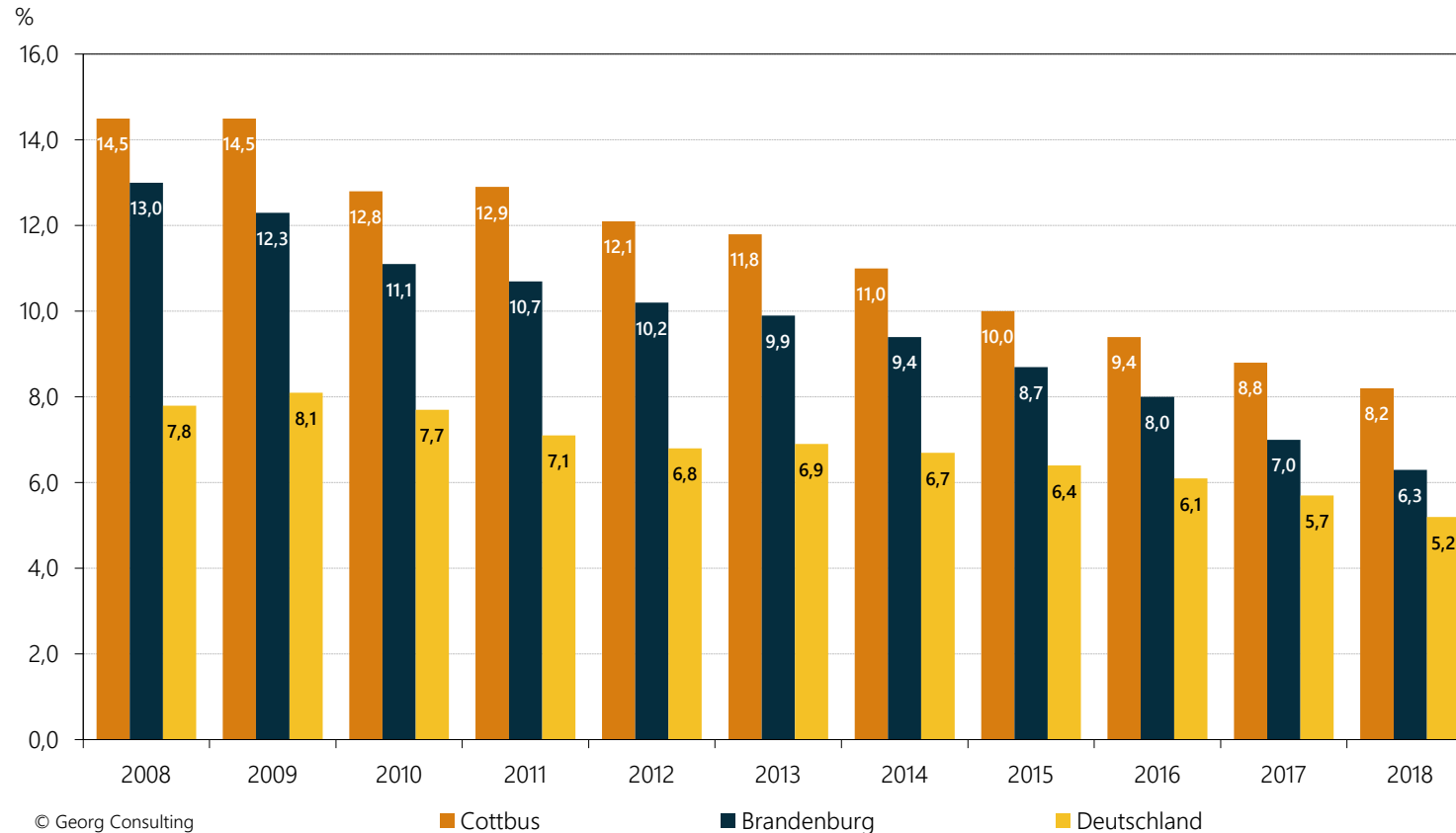
| 2013-2018: +1.217 SvB

* AUSGANGSJAHR 2013; WACHSTUM IM VERGLEICH ZUM VORJAHR; STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

4 LEISTUNGSBILD

ANALYSEPHASE – ERSTE ERGEBNISSE

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE IM JAHRESDURCHSCHNITT 2008–2018



| Die Arbeitslosigkeit hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verringert.

| Im Jahresdurchschnitt reduzierte sich die Arbeitslosenquote in den vergangenen zehn Jahren um 6,3 Prozentpunkte.

| Landesweite gab es einen ähnlich deutlichen Rückgang.

| Bundesweit sank die Arbeitslosenquote um lediglich 2,6 Prozentpunkte.

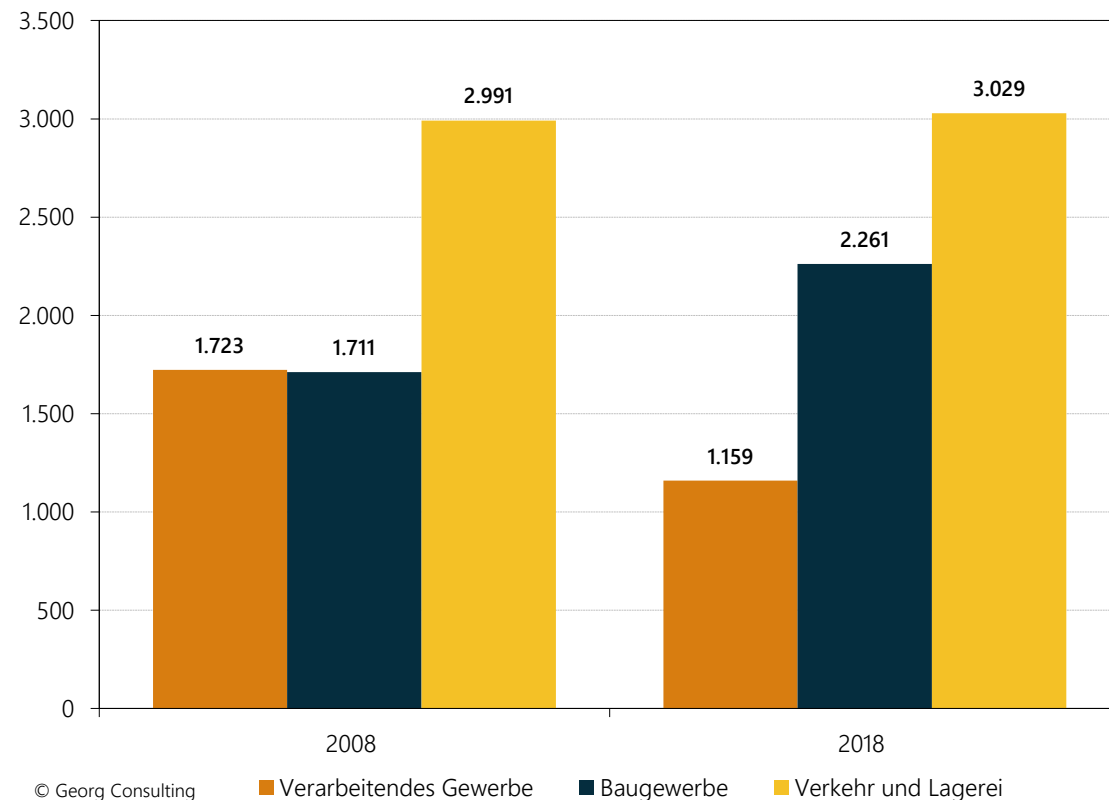
* AUSGANGSJAHR 2008; WACHSTUM IM VERGLEICH ZUM VORJAHR; STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

4 LEISTUNGSBILD

ANALYSEPHASE – ERSTE ERGEBNISSE

BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN IN COTTBUS*

SvB



| Die direkt gewerbeflächenrelevante Beschäftigung (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei) entwickelte sich in den vergangenen zehn Jahren in Cottbus stabil.

| Während die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe zurückging, sind im Baugewerbe etwa ebenso viele Arbeitsplätze entstanden.

| Der Bereich Verkehr und Lagerei (Logistik) verzeichnete einen leichten Beschäftigungsaufbau.

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

4 LEISTUNGSBILD

BEISPIEL: GROßVOLUMIGE UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Ziel:

Eruierung der kurzfristigen Flächenbedarfe sowie qualitative Aspekte der Nachfrage

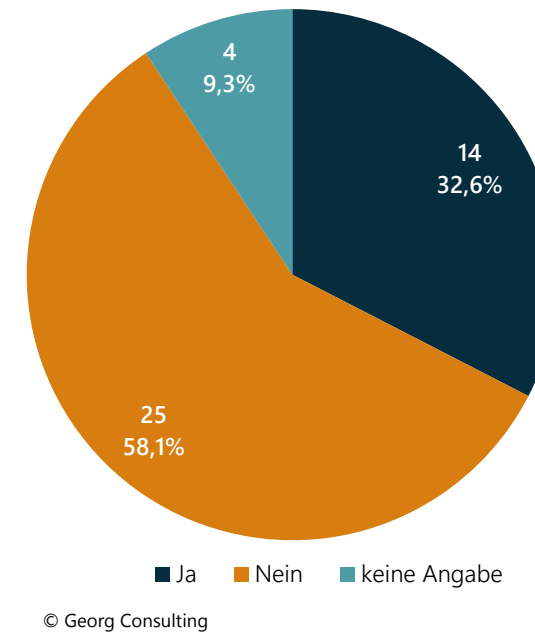
Themenfelder der Befragung sind u.a.:

- | Unternehmensdaten
- | Standortzufriedenheit
- | Stärken und Schwächen des Betriebsstandortes
- | Unternehmensentwicklung (Expansion, Aufgabe und/oder Konzentration von Standorten/Bereichen, Verlagerung etc.)
- | Flächenbedarf oder Flächenfreisetzungen
- | Bewertung von Standortaspekten aus Sicht der eigenen Unternehmensentwicklung und des eigenen Standortverhaltens
- | Flächen- und Grundstücksqualitäten, die im Idealfall nachgefragt werden

Beispiel

Unternehmensbefragung Lorsch, 2017

Bestehen konkrete Überlegungen für die Expansion Ihres Unternehmens in den nächsten drei Jahren? (N=43)

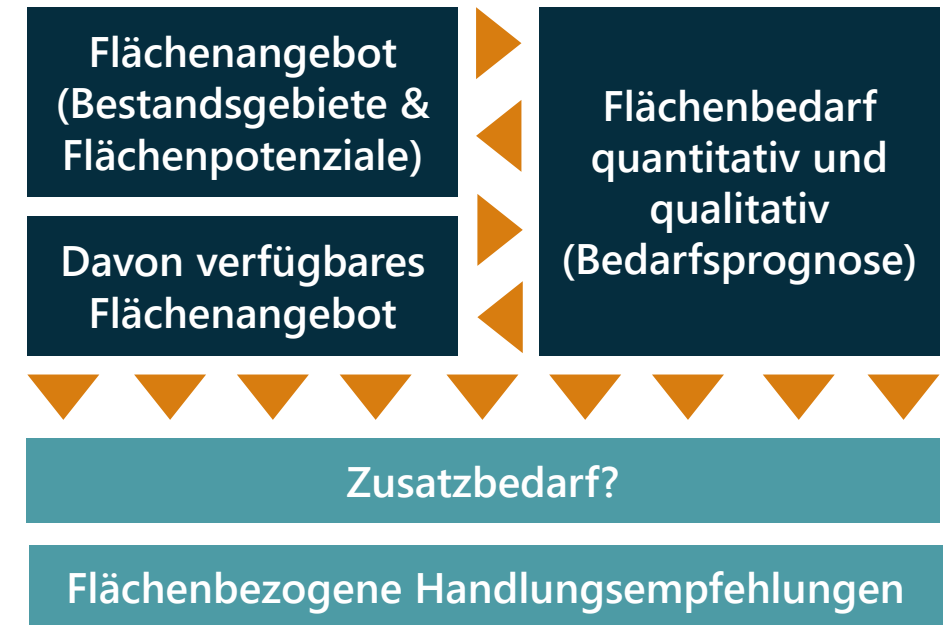


- | Rund ein Drittel der antwortenden Unternehmen planen in den nächsten drei Jahren zu expandieren.
- | Die Mehrheit der antwortenden Unternehmen sieht aber kurzfristig keine Expansionen vor.

4 LEISTUNGSBILD

KONZEPTPHASE

- | Aufzeigen übergeordneter Trends der Gewerbeflächennachfrage
- | Flächenbedarfsberechnung (2035+) – vgl. Methodendiskussion
- | Qualitative Aspekte der Flächennachfrage nach Nutzergruppen/Standorttypen (Handwerk und Kleingewerbe, Gewerbe/Industrie (produzierende Unternehmen, Logistik/Transport, Dienstleistungen, Sonstige)
- | Erstellung Standort-Steckbriefe (Größe, Planungsstatus, Erschließung, Verfügbarkeit etc.)
- | Abgleich Flächenbedarf und Flächenangebot (quantitativ und qualitativ)
- | Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategie (standortpolitische Leitlinien und Flächenentwicklung)



4 LEISTUNGSBILD

BEISPIEL: ÜBERGEORDNETE TRENDS

- | Abkoppelung der Flächennachfrage von der Beschäftigtenentwicklung (Ausnahme Logistik und Dienstleistung)
- | Konjunkturelle Entwicklung sowie Branchen- und Unternehmenskonjunkturen sowie die Produktivitätsentwicklung bestimmen die Nachfrage
- | Mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Handel wird die nachfrage kleinteiliger und anspruchsvoller (hohe Anforderungen an die Gebiete und Grundstücke)
- | 80 Prozent der Nachfrage ist endogen bzw. aus einem Umkreis von bis zu 30 Kilometer.
- | Exogene Nachfrage vor allem durch Logistik und Handel
- | Mittelstand und Handwerk wichtige Nachfragegruppen
- | Industrielle Großansiedlungen eher selten



BEISPIEL: HERAUSFORDERUNGEN

- | Digitalisierung und Industrie 4.0
- | Smarte und urbane Produktion
- | Anhaltende Internationalisierung
- | Wandel der Arbeitswelt
- | Neue Mobilität
- | Energiewende und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen

Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft

4 LEISTUNGSBILD

PRODUKTPHASE

- | Aufbau Digitales Informations- und Standortsystem
- | Entwicklung Flächenmonitoringsystem/Datenmodell
- | Einpflegung in das Datenmodell
- | Gesamtstädtisches Standort- und Entwicklungskonzept
- | Ergebnisbericht, Präsentationen

AUFBAU GIS-BASIERTES FLÄCHENMONITORING UND FLÄCHENPROGNOSE

- | Kartierung der Realnutzung von Bestandsgebieten
(insgesamt für Cottbus und je Gebiet)
 - | Erfassung von Leerstand und Brachen
 - | Aufnahme und Bewertung von Potenzialflächen
 - | Ermittlung von Flächen mit Restriktionen (Eigentümer, Umwelt, Umfeld etc.)
 - | Ermittlung von tatsächlich verfügbaren Flächen
 - | Einschätzung zur zeitlichen Verfügbarkeit der tatsächlich nutzbaren Flächen
- 
- | Abgleich mit dem Orientierungsrahmen der zukünftigen Nachfrage (quantitativ und qualitativ!)

** Daten bisher nicht ausreichend erhoben*

4 LEISTUNGSBILD

AUFBAU GIS-BASIERTES FLÄCHENMONITORING

| Detaillierte Angaben:

- zur Grundstücksgröße
- zu Eigentumsverhältnissen
- zur **Bebauungsintensität**
- zur **Baustruktur**
- zu **Baualter**
- zu **Nutzungsschwerpunkten**
- zu Gebäudetypen- und **Zustand** etc.

| Infrastrukturanalyse (verkehrliche und **technische** Erschließung)

** Daten bisher nicht ausreichend erhoben*



Abb. 36 – Gewerbebrachen in Merzdorf (Foto: DSK)

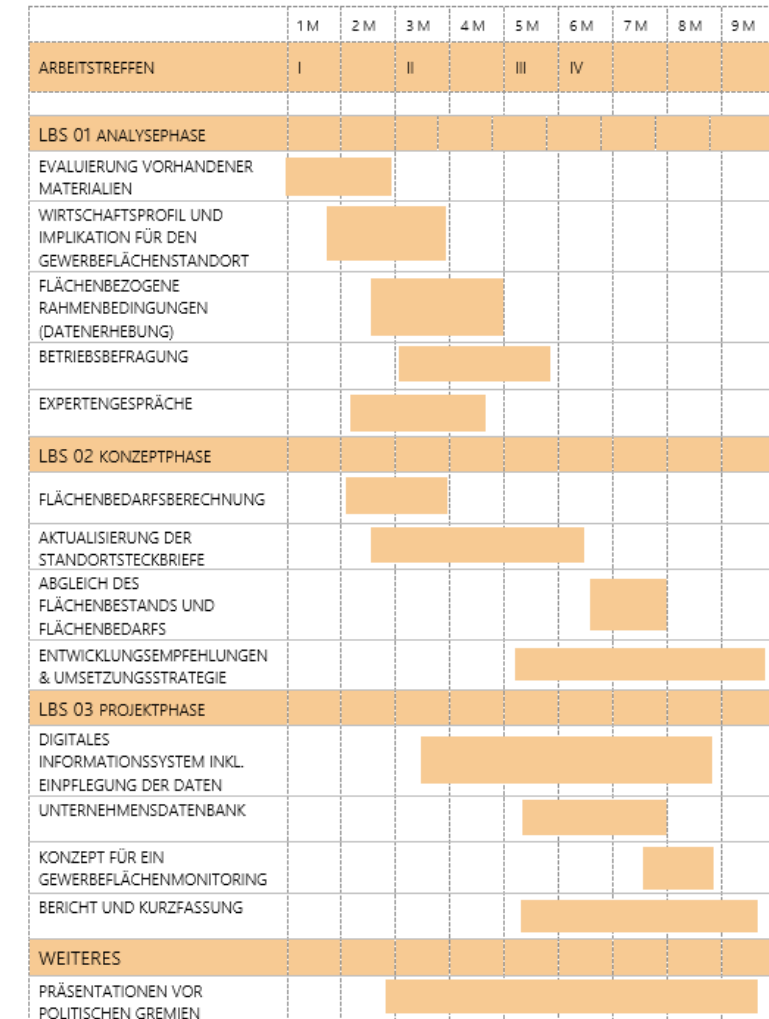


Abb. 35 - Gewerbebrachen in Merzdorf (Foto: DSK)

5 ZEITPLAN/ VERFAHREN

PARALLELE ARBEITSSCHRITTE

- | Im April 2019 erste Ergebnisse für die Politik
- | Laufende Abstimmung und Zwischenergebnisse
- | **15. Mai 2019 Ausschusssitzung WBVA**
Präsentation der Ergebnisse der Konzeptphase mit
Entwicklungsempfehlungen und Umsetzungsstrategie von
Georg IC
- | Im August 2019 Vorstellung in der Rathaus spitze
- | September/ Oktober Behandlung in den Ausschüssen und
Beschluss durch die STVV



5 Zeitplan/ Verfahren

Akteurskreis

- | Kernteam dauerhaft begleitend im Prozess, Hauptpartner EGC mbH
- | Lenkungsgruppensitzung nach Analyse-, Konzept- und Produktphase, organisiert mit WBVA- Vorsitzender; Mitglied Aufsichtsrat EGC mbH; Geschäftsführung EGC mbH; Wirtschaftsreferent; Projektmanagement
- | Expertengespräche IHK; HWK; Wirtschaftsfördergesellschaften, Regionale Planungsstelle, etc.

Optimiertes Zusammenwirken Wirtschaftsförderung, Investoren und Politik/ Verwaltung

- | Erweiterung Informationsstruktur und Datenqualität
- | Besondere Berücksichtigung der Neuausrichtung der Stadtentwicklung auf Themen u.a. Cottbuser Ostsee, Anforderung aus dem Strukturwandel
- | Digitale Stadt Cottbus: Erstellung des GIS-gestützten GFK-Programms einschl. der Datenbank und Einbindung in das IT-System der Stadt, damit öffentliche als auch interne Abfragen über Digitales Informations- und Standortsystem möglich
- | Aufbau Digitales Monitoring-System und Sicherstellung der Aktualität von Daten, geplante Erarbeitung einer Unternehmensdatenbank