

Standortanalyse für das Industriegebiet Potsdam Süd (inkl. Ergänzung um das angrenzende Areal (Spezialbaugelände) der Gemeinde Nuthetal)



Auftraggeberin: Landeshauptstadt Potsdam
Geschäftsstelle Wirtschaftsförderung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

Ansprechpersonen: Carolin Bormann
Carolin.Bormann@rathaus.potsdam.de
Gabriele Nagel
Gabriele.Nagel@rathaus.potsdam.de

Auftragnehmerin: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331-20 15 10
info@complangmbh.de

Ansprechpersonen: Matthias von Popowski
matthias.vonpopowski@complangmbh.de
Luisa Linek-Schmidt
luisa.linek-schmidt@complangmbh.de

Stand: 10.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Vorgehensweise.....	5
1.1	Anlass und Ziel.....	5
1.2	Vorgehensweise	5
1.3	Gesprächspartnerinnen und -partner	6
2	Bestandserhebung des Industriegebiets Potsdam Süd	7
2.1	Planungsgrundlagen und Konzepte.....	7
2.2	Lage und Erreichbarkeit.....	13
2.3	Erschließung und Versorgung.....	17
2.4	Eigentumsverhältnisse, Branchenstruktur und Nutzungen	19
2.5	Flächenversiegelung und Dachflächennutzung	27
	Exkurs: Megatrends und ihre Auswirkungen auf den Gewerbestandort Potsdam Süd	30
2.6	SWOT-Analyse	34
3	Entwicklungsperspektive des Industriegebiet Potsdam Süd	39
3.1	Entwicklungsziele	39
3.2	Handlungsempfehlungen	40
4	Bestandserhebung Gewerbegebiet Nuthetal	44
4.1	Planungsgrundlagen und Konzepte.....	44
4.2	Ergebnisse der Bestandserfassung	46
5	Gemeinsame Betrachtung der Gebiete Potsdam Süd und Nuthetal	52
6	Ausblick	55
7	Anlagen	57
	Gemeinsame Kartendarstellung Industriegebiet Potsdam Süd und Areal Nuthetal	57
8	Verzeichnisse.....	64
	Abbildungsverzeichnis	64
	Quellenverzeichnis	66
	Anhang	69

1 Anlass, Ziel und Vorgehensweise

1.1 Anlass und Ziel

Die Landeshauptstadt Potsdam, Geschäftsstelle Wirtschaftsförderung, möchte in Hinblick auf weitere Entscheidungen zur Entwicklung des Industriegebiets Potsdam Süd eine aktuelle Datengrundlage zur Bestandssituation ermitteln lassen.

Die letzte umfassende Bestandserhebung wurde 2004 abgeschlossen. Damals wurde das Gebiet Potsdam Süd umfassend quantitativ mit u.a. Gebäudebestand, Nutzungen und Versorgungsstrukturen sowie qualitativen Aussagen zum Standort über Gespräche mit ansässigen Unternehmen erfasst. Die damaligen Untersuchungsergebnisse sollen in der neuen Bestandserhebung Berücksichtigung finden, um Entwicklungen in dem dazwischenliegenden Zeitraum zu beschreiben sowie Entscheidungen zur Entwicklung des Industriegebiets Potsdam ableiten zu können.

Das Industriegebiet Potsdam Süd ist für die Landeshauptstadt Potsdam von hoher Bedeutung, weil es einen wesentlichen Beitrag zur regionalen Wirtschaftsentwicklung und kommunalen Wertschöpfung liefert. Die Branchenstruktur ist divers - von Handwerk über Dienstleistungen, Ver- und Entsorgung sowie produzierendem Gewerbe - mit Unternehmen unterschiedlicher Größe. In den vergangenen 20 Jahren haben sich die Nutzerstrukturen verändert, auch sind deutlich weniger Freiflächen zu verzeichnen, die vor 20 Jahren in Verbindung mit dem Weggang einiger Unternehmen noch Anlass für die Bestandserhebung waren. Nun sind die Entwicklungen der letzten beiden Jahrzehnte Grund für eine Datenaktualisierung sowie die Einholung einer qualitativen Einschätzung zum Standort durch Gespräche mit Unternehmen und Eigentümerinnen und Eigentümern, Mitarbeitenden der Verwaltung und weiteren Fachexpertinnen und -experten.

Im Rahmen der Bestandserhebung soll auch das Gespräch mit der Nachbargemeinde Nuthetal gesucht werden, auf deren Gemarkung sich Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Industriegebiet Potsdam Süd befinden, die perspektivisch neu entwickelt werden sollen. Hier gab es bereits Pläne eines privaten Investors, die die gewerbliche Nutzung hinterfragten. Im Interesse der Landeshauptstadt Potsdam ist hier eine Entwicklung anzustreben, die nicht mit dem angrenzenden Gewerbe im Konflikt steht.

1.2 Vorgehensweise

Zum Projektstart erfolgte eine Analyse der vorhandenen Grundlagen und Konzepte (u. a. Planungsgrundlagen, STEK Gewerbe Potsdam; vgl. Kap. 2.1). Hierfür wurde auch die nichtöffentliche Datenbank der Bestandserhebung von 2004 sowie der dazugehörige Bericht von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Vorhandene Kartengrundlagen wurden in ein Geoinformationssystem (GIS) eingespielt und bildeten die Grundlage für die Bestandserhebung vor Ort am 23. Oktober 2024. Im Rahmen der Begehung wurden die Gebäude und Nutzungen auf den einzelnen Grundstücken erfasst sowie weitere Merkmale des Gebiets, wie z. B. die verkehrliche Erschließung.

Ab Ende November 2024 wurden zudem Eigentümerinnen und Eigentümer, Unternehmen vor Ort, Ansprechpersonen aus der Verwaltung sowie weitere Fachleute für ein Gespräch angefragt. Die Gespräche fanden zwischen Dezember 2024 und Februar 2025 statt. (vgl. Kap. 1.3)

Nach der Bestandserhebung wurden die Zwischenergebnisse mit der Auftraggeberin sowie zum Ende der Interviewphase in erweiterter Runde mit Vertretenden der Stadt- und Verkehrsplanung besprochen und diskutiert. Nach der zweiten Zwischenpräsentation fand zudem ein Gespräch mit der Gemeinde Nuthetal am 27. Februar 2025 statt. In Abstimmung mit der Auftraggeberin und der Gemeinde Nuthetal wurde im Anschluss entschieden, Projektkapazitäten zu nutzen, um die Bestandserhebung auf das an das Industriegebiet Potsdam Süd angrenzende Nuthetaler Areal, das sogenannte Spezialbaugelände, zu ergänzen. Dies erfolgte Anfang April 2025. Hier hat zudem ein Gespräch mit den Eigentümern einer Teilfläche auf dem Gebiet der Gemeinde Nuthetal am 24. April 2025 stattgefunden.

Zum Projektabschluss erfolgte eine Abschlusspräsentation vor der Auftraggeberin im Beisein weiterer Fachbereiche der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam sowie der Gemeinde Nuthetal am 6. Mai 2025. Der Auftraggeberin wurden in dem Rahmen der Abschlussbericht sowie die Erhebungsdatenbank inkl. Steckbriefe zu den einzelnen Grundstücken übergeben. Die Ergebnisse der Analyse des Areals in Nuthetal wurden als ein Kapitel in den Gesamtbericht integriert sowie als separate Datenbank übergeben.

1.3 Gesprächspartnerinnen und -partner

Gemeinsam mit der Auftraggeberin wurde eine Liste mit insgesamt 33 Ansprechpersonen erstellt, die um ein persönliches Fachgespräch gebeten wurden. Diese lassen sich den drei Gruppen zuordnen:

- » Stadtverwaltung: 4 Personen
- » Unternehmen/Eigentümerinnen und Eigentümer: 25 Personen
- » Expertinnen und Experten: 4 Personen

Gespräche mit der Stadtverwaltung

Stadtplanungsamt

Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur

Koordinierungsstelle Klimaschutz

Gespräche mit Expertinnen und Experten

IHK Potsdam

Handwerkskammer Potsdam

Gewerbequartier Babelsberg, GiP-Standort

In Summe wurden drei Gespräche mit Personen aus der Verwaltung, zehn Gespräche mit Unternehmen bzw. Eigentümern sowie drei Gespräche mit weiteren Expertinnen und Experten geführt. Die Kontaktaufnahme erfolgte jeweils schriftlich per Mail, zum Teil nach Ankündigung durch die Auftraggeberin. Bei fehlender Rückmeldung wurde sowohl schriftlich als auch telefonisch an die Anfrage erinnert. Die Interviews wurden auf Basis eines abgestimmten Leitfragebogens (siehe Anhang) geführt und die Ergebnisse in Protokollen festgehalten.

2 Bestandserhebung des Industriegebiets Potsdam Süd

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden vorhandene Konzepte und Planungsgrundlagen der Landeshauptstadt Potsdam mit Bezug bzw. mit Aussagen zum Industriegebiet Potsdam Süd gesichtet und nachfolgend zusammengefasst.

2.1 Planungsgrundlagen und Konzepte¹

Flächennutzungsplan

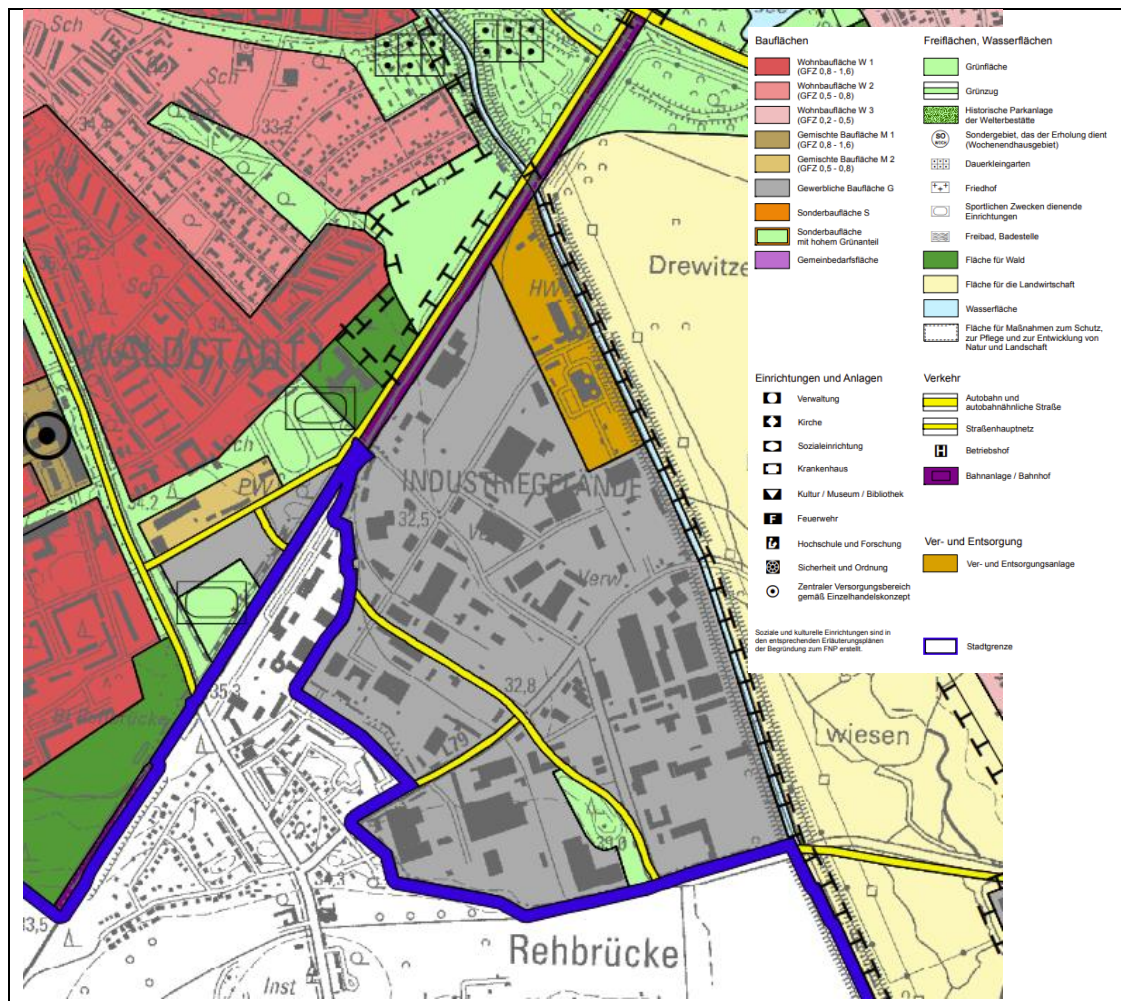


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans Potsdam (2014), Quelle: Landeshauptstadt Potsdam

Im Flächennutzungsplan Potsdam von 2014 ist nahezu das gesamte Gebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen (ca. 114 ha). Ein Bereich zur Nutzung als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen wird im Nordosten festgelegt. Dieser umfasst das Heizkraftwerk Süd südlich der Straße „Zum Heizwerk“ und eine Freifläche mit PV-Anlagen und Lagerhallen nördlich der Straße (insgesamt ca. 9 ha). Lediglich der Kaninchenberg im Süden des Standorts ist als Grünfläche ausgewiesen (ca. 2 ha). Zudem ist eine Nord-Süd-Straßenverbindung als damalige Planung im FNP dargestellt.

¹ Im Quellenverzeichnis sind die genannten Konzepte aufgeführt und verlinkt.

Bebauungsplan

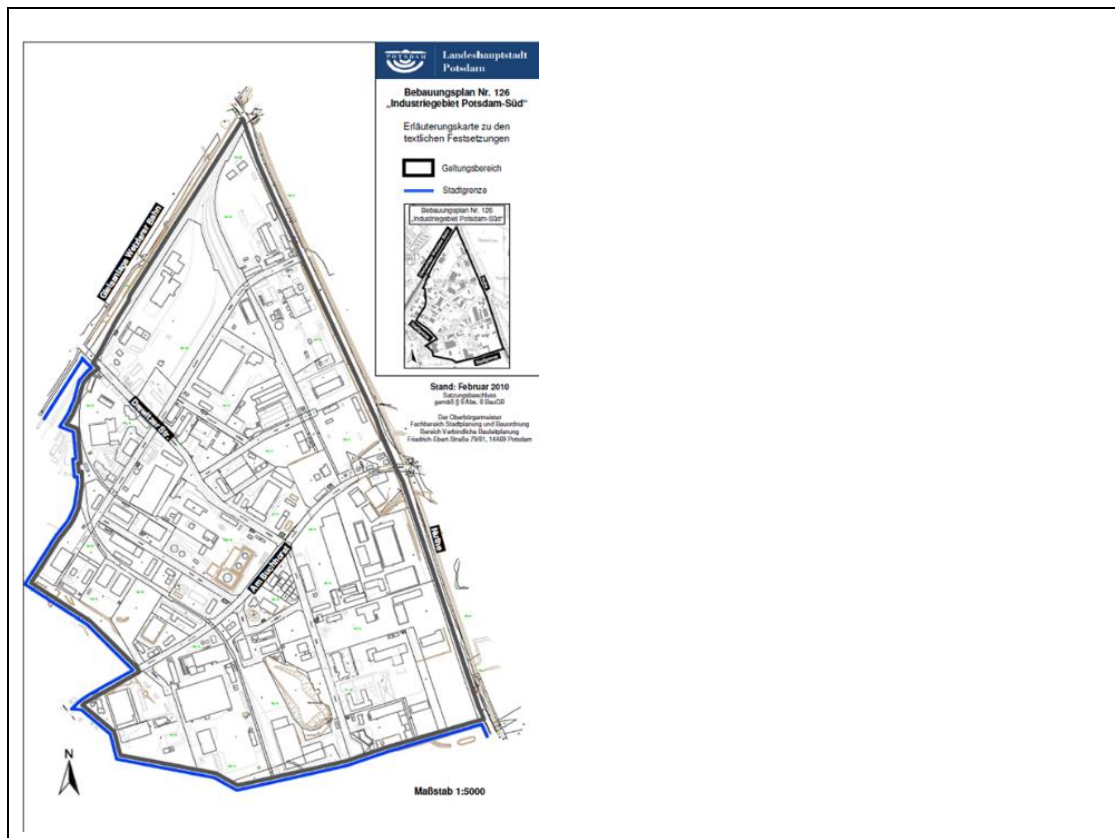


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 126 „Industriegebiet Potsdam-Süd“ (2010), Quelle: Landeshauptstadt Potsdam

Der Bebauungsplan Nr. 126 bezieht sich auf das gesamte Industriegebiet Potsdam-Süd und ist seit 2010 rechtsgültig. Anlass der Planung war die gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, basierend auf dem damalig gültigen Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam von 2008, das zuletzt 2021 fortgeschrieben wurde. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt, des Stadtteilzentrums Waldstadt sowie der Nahversorgungszentren Kirchsteigfeld und Drewitz. Um diese Einzelhandelsstandorte zu sichern, reguliert der Bebauungsplan die Einzelhandelsnutzungen im Industriegebiet Potsdam-Süd. Der Bebauungsplan legt einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im gesamten Gebiet fest, lässt jedoch zentrenrelevante Randsortimente begrenzt zu. Zwei Möbelfachmärkten, deren zentrenrelevante Randsortimente den Größenordnungen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, wurde ein passiver Bestandsschutz gewährt. Die betroffenen Märkte wurden aufgrund gestiegener Mietkosten Ende 2024 geschlossen. Künftig sollen die leergezogenen Hallenflächen nicht mehr als Einzelhandels-, sondern als Lagerflächen genutzt werden.

Untersuchung zum Industriegebiet Potsdam (2004)

Die letzte umfassende Bestandserhebung des Industriegebiets Potsdam Süd erfolgte 2004. Im Rahmen der Untersuchung wurde der Bestand gebäudescharf mit den ansässigen Unternehmen, Nutzungen und Gebäudemerkmalen erfasst und in einem Bericht, Karten und einer Da-

tenbank dokumentiert. Zudem wurden Unternehmergespräche geführt, um qualitative Aussagen zu vorhandenen Problemen, Entwicklungs- und Veränderungsabsichten zu erhalten. Auf Basis der Ergebnisse wurden Handlungsempfehlungen zur Gebietsentwicklung abgeleitet.

Die Ergebnisse der Studie liegen den Verfassern der Standortanalyse 2024 vor, sodass ein Vergleich gezogen und die Entwicklung des Gebiets in den vergangenen rund 20 Jahren dokumentiert werden kann.

In der Untersuchung von 2004 wurden 61 Grundstücke kartiert, wovon gut die Hälfte (31) „in unterschiedlicher Qualität und Intensität gewerblich genutzt“ (S. 19) wurde. Weiterhin handelte es sich bei sechs Grundstücken um „Industriebrachen“ (ebd.) sowie waren fünf weitere Grundstücke unbebaut und daher ungenutzt. Die weiteren Grundstücke waren mit unterschiedlichen Nutzungen (Büro, technische Infrastruktur, Anlagen der stillgelegten Anschlussbahn, Waldfläche) belegt. Außerdem ergab die Erhebung, dass vor Ort 157 Unternehmen ansässig waren und sich die Summe der Beschäftigten auf 2.136 belief. Rund 90 % der Beschäftigten arbeiteten in Dienstleistungsunternehmen. Knapp ein Viertel der Unternehmen wiederum gehörten der Branche Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen und Gebrauchsgütern an. (vgl. S. 41-43)

Es wurden Gespräche mit 22 Unternehmen sowie mit dem Umweltamt und Liegenschaftsamt der Stadtverwaltung Potsdam geführt. Im Ergebnis wurde die Stimmungslage der Unternehmer im Verhältnis zur Landeshauptstadt Potsdam als insgesamt schlecht und stark verbesserungsbedürftig beschrieben. Um den Standort zu stärken, wurde eine Fokussierung der zukünftigen Ansiedlungsbemühungen auf den kraftfahrzeugorientierten Sektor vorgeschlagen.

Weitere empfohlene Maßnahmen lassen sich in folgende Kategorien unterteilen:

1. Verbesserung der Kommunikationsstruktur innerhalb der Stadtverwaltung
Der Informationsfluss zur Wirtschaftsförderung seitens Unternehmen aus den Bereiche Produktion, Großhandel und Dienstleistung sollte gesichert werden. So sollten Mitteilungen erfolgen bezüglich Bauanträgen und deren Widerspruchsverfahren sowie anderer, bedeutender und konfliktträchtiger Verwaltungsvorgänge. Außerdem wurde empfohlen, quartalsmäßig einen Jour fixe unter Teilnahme der Wirtschaftsförderung sowie der entsprechenden Verantwortlichen aus den vorgenannten Fachbereichen durchzuführen.
2. Umsetzung von Marketingmaßnahmen
Empfohlen wurden Maßnahmen, die seitens der Landeshauptstadt Potsdam umgesetzt werden können, obgleich sich die meisten Grundstücke in privater Hand befinden. Hierzu gehörten ein Gewerbeflächenkataster, gemeinsame Vermarktungsaktivitäten mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie die Verbesserung des Erscheinungsbildes des Industriegebiets Potsdam Süd (Verbesserung des Straßenzustands, Verbesserung des Beschilderungs- und Wegweisersystems)
3. Aufstellung eines „Einfachen Bebauungsplanes“
Es wurde empfohlen, planungsrechtliche Zielstellungen festzuhalten, die die Flächenpotenziale überwiegend für Unternehmen des produzierenden und dienstleistenden Gewerbes sowie GE-kompatiblen Großhandel vorhalten. Dabei sollten städtebaulicher, gestalterische und funktionelle Elemente möglich wenig festgesetzt werden, um den größtmögliche Handlungsspielraum für ansiedlungswillige Unternehmen zu behalten. Gleichzeitig sollten investive Maßnahmen einen geringen Vorbereitungszeitraum haben.

4. Realisierung baulicher und infrastruktureller Maßnahmen

Insbesondere im Anliegerstraßennetz sollten die Decken von Fahrbahnen und Gehwegensaaniert werden. Eine Verbesserung des Erscheinungsbildes des Standorts wurde angeregt, etwa durch Straßenbegleitgrün und ein effektives Beschilderungssystem. Der Stadt wurde empfohlen, sich aktiv für den kreuzungsfreien Ausbau des Bahnübergangs Heinrich-Mann-Allee einzusetzen sowie eine städtische Lagerfläche am Verkehrshof auch Fremd-LKWs als Abstellfläche zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sollten einige Mängel im öffentlichen Personennahverkehr behoben werden. Weiterhin wurde empfohlen, die Anschlussbahn nicht zurückzubauen.

Stadtentwicklungskonzept Gewerbe Potsdam (2010) & Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept Gewerbe Potsdam 2030 (2020)

Das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe Potsdam 2030 schreibt das Vorgängerkonzept STEK Gewerbe 2010 fort. Es dient der Definition strategischer Leitlinien hinsichtlich der Wirtschaftsflächenentwicklung in Potsdam und knüpft als sektorales Konzept an die Ziele der Stadtentwicklung Potsdam an. Das STEK Gewerbe 2010 wurde im Rahmen der Fortschreibung evaluiert und die dort prognostizierte Flächeninanspruchnahme hat sich als passender Ansatz gezeigt.

Die Konzepterstellung umfasste eine Gewerbeflächenenerhebung. Die im Rahmen der Erhebung identifizierten Potenzialflächen – davon 7 ha im Industriegebiet Potsdam Süd - wurden in vier Standorttypen kategorisiert. Das Industriegebiet Potsdam-Süd wird hier dem Typ des einfachen Gewerbegebietes / Logistikstandortes zugeordnet. Im südlichen Stadtgebiet ist es der einzige größere Bereich der sich, ausgenommen einiger Randgrundstücke, für Betriebe mit höherem Störgrad und Schwerlastverkehrsaufkommen eignet. Der Standort weist kein besonderes Profil auf und umfasst einen hohen Anteil gewerbegebietstypischer, insbesondere kraftfahrzeugbezogener, Dienstleistungen. Nicht alle der vorhandenen Flächenpotenziale (7 ha) sind kurzfristig aktivierbar. Gründe hierfür sind unter anderem Altlastenprobleme, Erschließungsmängel und komplizierte bzw. ungeklärte Eigentumsverhältnisse.

Das Konzept spricht einige Empfehlungen aus: Durch die Nutzung von Verdichtungspotenzialen könnten Flächen effizienter genutzt werden, etwa durch stapelbares Gewerbe oder vertikale Gewerbehöfe. Eine Verbindung des Gebietes mit der nördlich gelegenen Wetzlaer Straße würde die Verkehrsanbindung und Vernetzung verbessern. Für die Potenzialfläche des Tanklagers ein Zielprofil entwickelt werden, ggf. mit Zwischenerwerb und Standortmanagement durch die Stadt. Zudem wird vorgeschlagen, die Festsetzung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs zu prüfen. Hierfür wäre zunächst eine Vorbereitende Untersuchung gemäß § 165 Abs. 4 BauGB erforderlich. Darüber hinaus wird eine Untersuchung von Flächen südlich der Umgehung Drewitz angeregt. Dort sieht der Flächennutzungsplan gewerbliche Nutzung vor, wobei geprüft werden soll ob sich die Flächen für eine Standortprofilierung zum „höherwertigen Gewerbegebiet / Gewerbestandort“ eignen.

Stand heute (2025) wurde die Potenzialfläche des Tanklagers in der Zwischenzeit entwickelt und ist Sitz des Logistikunternehmens GLS.

Richtlinie zur Sicherung der Gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam (2013)

Die Anwendung der Richtlinie zur Sicherung der Gewerblichen Potenzialflächen durch die Stadtverwaltung und die Stadtverordnetenversammlung als Ergebnis aus dem STEK Gewerbe 2010

soll dazu beitragen, dass die Landeshauptstadt Potsdam den prognostizierten Bedarf an Flächen für gewerbliche Nutzungen im Rahmen ihrer Bauleitplanung in qualitativer und quantitativer Hinsicht sichern kann. In ihr werden u.a. die sechs strategischen Leitlinien, die am 26. Januar 2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam verabschiedet wurden, aufgegriffen.

Landeshauptstadt Potsdam: Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 (IHK, 2017)

Das Gutachten aus dem Jahr 2017 hat wirtschaftliche Entwicklungstrends in der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt, die die Grundlage für die ebenfalls im Rahmen der Studie erfolgten Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs 2025 bilden. Basierend auf den Ergebnissen wurden zudem Handlungsempfehlungen für eine künftige strategische Standortpolitik formuliert. Das Industriegebiet Potsdam Süd wird in den Ergebnissen als „Standort mit hohem Anteil an Industrie und (Klein-)Gewerbe“ (S. 10) charakterisiert und unter dem Stichwort Zielgruppe beschrieben als „wichtiger Standort mit Handlungsbedarf – Fortentwicklung in ein Industriegebiet der Zukunft“ (ebd.). Die Handlungsbedarfe werden in der Aktivierung von untergenutzten Flächen und -aktivierung gesehen sowie Verbesserungen der städtebaulichen Strukturen, des Verkehrs und der Informations- und Kommunikationsstrukturen.

Masterplan 100% Klimaschutz (2016)

Die Landeshauptstadt Potsdam ist eine von 41 Kommunen bundesweit, die sich dazu verpflichtet hat, ihre Treibhausgasemissionen um 95 % und ihren Endenergieverbrauch um 50 % bis 2050 zu senken. Dabei spielt Fernwärme eine wichtige Rolle bezüglich Heizens und Warmwasseraufbereitung, sodass die Verdichtung und die Erweiterung des Netzes Maßnahmen sind. Ebenso wird darauf eingegangen, dass das Stromnetz vorausschauend ausgebaut werden muss, vor dem Hintergrund steigenden Zahlen von PV- und Pth²-Anlagen und der Zunahme der Elektromobilität. Der Masterplan setzt sowohl beim Integrierte Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2010 als auch beim Klimaanpassungskonzept von 2015 an.

Bereits am 21.12.1998 wurde in Potsdam die Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) erlassen, die Fernwärmeverrangsgebiete ausweist und ebenso das Anschluss- und Benutzungsrecht sowie –zwang regelt. In Potsdam Süd wurde das Fernwärmenetz zwischen April 2019 und Sommer 2022 in vier Bauabschnitten ausgebaut.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Potsdam 2035 (2022)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Potsdam 2035 hat einen integrierten, gesamtstädtischen Fokus und greift das Thema Gewerbe u.a. in der Bestandsanalyse auf. Dabei wird resümiert, dass das produzierende Gewerbe in Potsdam nur in geringem Umfang vertreten, zugleich aber wichtig für einen vielfältigen Arbeitsmarkt und Gewerbesteuererinnahmen ist (vgl. S. 74). Das Industriegebiet Potsdam Süd wird unter den bedeutenden Standorten für Gewerbe im südöstlichen Stadtbereich aufgeführt (vgl. S. 75). Bezugnehmend auf das STEK Gewerbe 2010 sowie das Gewerbesicherungskonzept 2012 werden als Schwächen beim Thema Wirtschaft u. a. Aktivierungshemmnisse für einfaches Gewerbe/Handwerk sowie unzureichende Flächen für Gewerbeparks, Logistik, Handwerk, Wissenschafts- und Technologiestandorte resümiert. Herausforderungen werden in der Stärkung des produktiven Sektors, bei der Anschlussfähigkeit an

² Pth: Power-to-Heat

bestehende Branchen und Cluster sowie hinsichtlich der Weiterentwicklung, Qualifizierung und Arrondierung bestehender gewerblicher Strukturen gesehen.

Räumlich wird das Industriegebiet Potsdam Süd dem „Vertiefungsbereich 4: Beiderseits der Nuthe“ zugeordnet und wird dort bei verschiedenen Aspekten erwähnt. Zum einen wird das große Arbeitsplatzangebot (im Industriegebiet Potsdam Süd und an anderen Stellen) hervorgehoben und zugleich der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen als Herausforderung bewertet. Eine weitere Herausforderung sei Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort für weitere Unternehmen zu nutzen. Als Schwächen werden sowohl der Wärmeinseleffekt als auch die fehlende direkte Verbindung bzw. räumliche Vernetzung zwischen der Medienstadt und dem Industriegebiet Potsdam Süd mit dem angrenzenden ehemaligen Spezialbaugelände erwähnt.

Als Ziele wurden eine nachhaltige Bestandsentwicklung des Gebietes (zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Branchenmixes, effiziente Nutzung von untergenutzten Bereichen sowie Klimaanpassung) (hohe Priorität), die Verlegung der L78 inkl. einer Verlängerung der Wetzlarer Straße (geringe Priorität), das Thema klimafreundliche Transportkonzepte (City-Logistik) mit Nutzung der Bahnanschlüsse sowie eine gewerbliche Entwicklung des angrenzenden Spezialbaugeländes zusammen mit der Gemeinde Nuthetal (hohe Priorität) formuliert.

Stadtklimaanalysekarte (2022)

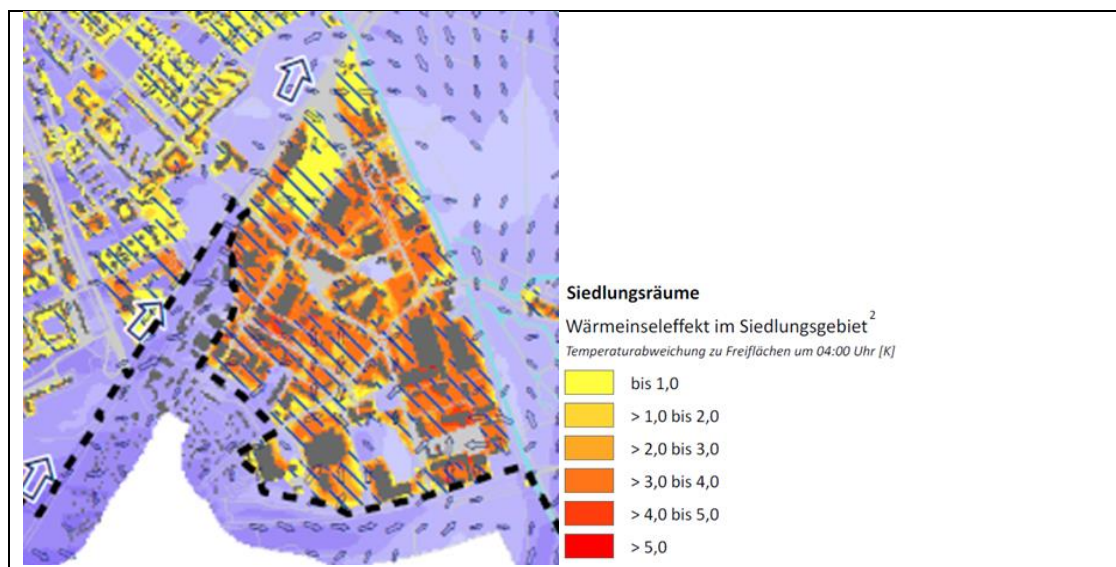


Abbildung 3: Wärmeinseleffekt im Industriegebiet Potsdam-Süd, Ausschnitt aus der Stadtklimaanalyse Potsdam (2022), Quelle: Landeshauptstadt Potsdam und GEO-NET

In der Stadtklimaanalysekarte wird deutlich, dass das Gebiet eine städtische Hitzeinsel darstellt, wobei die Temperaturen bis zu 5° über den auf Freiflächen gemessenen Werten liegen. Der Effekt ist innerhalb Potsdam Süds besonders im Zentrum und im Südwesten ausgeprägt.

Studie Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft (IHK-Bezirk Potsdam, 2023)

Im Rahmen der Studie wurde die nachhaltige, zukunftsorientierte Entwicklung von Gewerbegebieten in den Blick genommen. Hierzu wurden unterschiedliche Handlungsfelder beschrieben, zu denen im Anschluss eine Unternehmensbefragung im IHK-Bezirk Potsdam stattfand. Weiterhin wurden Entwicklungsempfehlungen für einzelne Gewerbegebiete formuliert, darunter auch das Industriegebiet Potsdam Süd. Diese betreffen die Aktivierung von Brachflächen und optimierte Nutzung von untergenutzten Grundstücken ebenso wie die Sanierung bzw. den Abriss

von Gebäuden und die Anpassung der Infrastrukturen. Ein besonderer Fokus liegt auf der Bewältigung ökologischer Herausforderungen. So wird eine klimaresiliente Gestaltung von Gebäuden und öffentlichem Raum empfohlen, beispielsweise durch Gründächer und/oder Fassadenbegrünung sowie Grünstreifen entlang von Fuß- und Radwegen. Präventive Maßnahmen des Hochwasserschutzes könnten etwa durch Mulden-Rigolen-Systeme realisiert werden. Grünflächen und Erholungsräume steigern außerdem die Attraktivität des Industriegebietes und ermöglichen Fachkräftebindung.

2.2 Lage und Erreichbarkeit

Überörtliche Anbindung und Erreichbarkeit

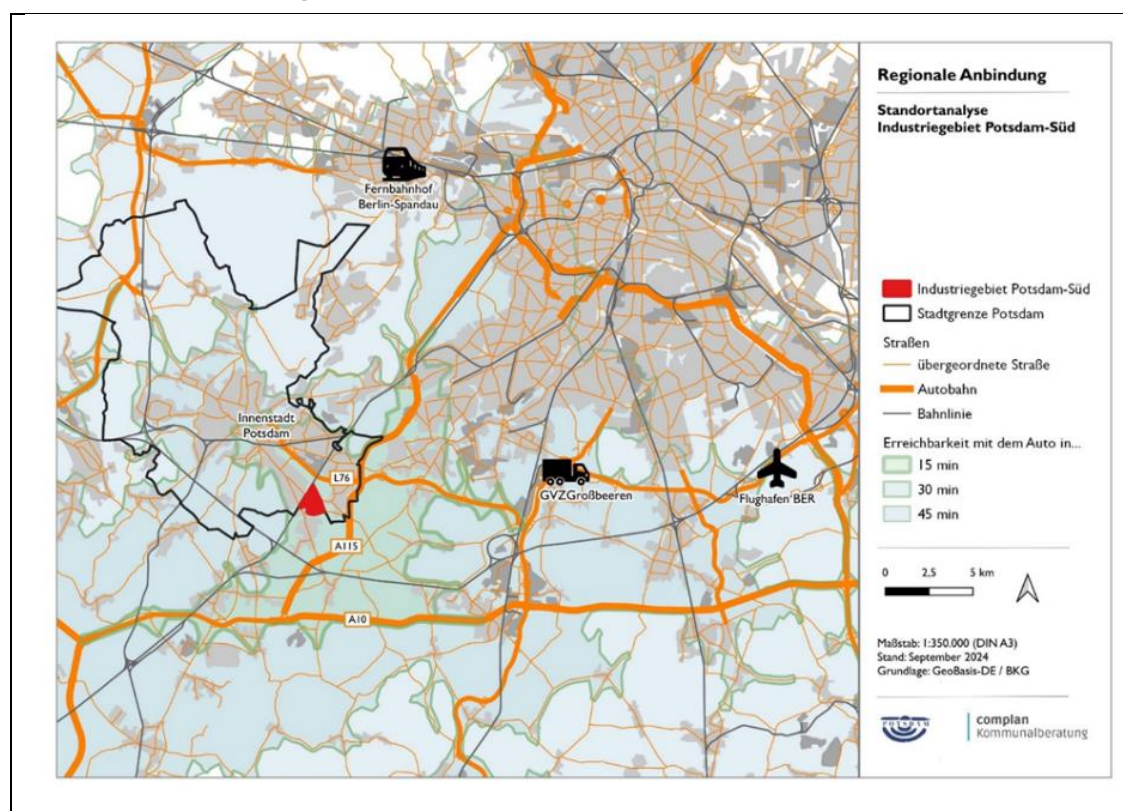


Abbildung 4: Verortung des Industriegebietes Potsdam-Süd in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, © complan Kommunalberatung

Das rd. 114 ha große Industriegebiet Potsdam Süd liegt am südöstlichen Stadtrand der Landeshauptstadt Potsdam. Die Autobahnauffahrt Potsdam-Drewitz (A115) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km. In ca. 15 Minuten mit dem Auto bzw. 30 Minuten mit Tram und Fußweg kann die ca. 9 km entfernte Potsdamer Innenstadt erreicht werden. Über den nahegelegenen Bahnhof Rehbrücke ist die Berliner Innenstadt in ca. 30 Minuten mit dem RE7 erreichbar. Die Distanz zum GVZ Großbeeren beträgt 20 km und zum Flughafen Berlin Brandenburg (BER) 40 km. Die regionale Anbindung ist folglich sehr gut und hat durch die zuletzt geschaffene Anbindung an die A115 an Qualität gewonnen.

Der Bahnhof Rehbrücke kann vom Gebiet aus in 10 bis 30 Minuten Fußweg erreicht werden. Für die westlichen Teile des Gebiets ist die Erreichbarkeit zu Fuß gut und nimmt in Richtung Osten mit steigender Entfernung ab (Abb. 6). Vom Bahnhof Rehbrücke verkehrt der RE7 im zweimal

pro Stunde in Richtung Berlin sowie stündlich in Richtung Dessau. Außerhalb des Gebietes befinden sich Haltestellen der Tramlinien 91 und 93, welche jeweils im 20 Minuten Takt in Richtung der Potsdamer Innenstadt fahren. Die Buslinie 699 fährt im 20-Minuten Takt durch das Gebiet und bedient dort die drei Haltestellen Zum Heizwerk, An der Brauerei und Drewitzer Str./Am Buchhorst. (s. Abb. 5)

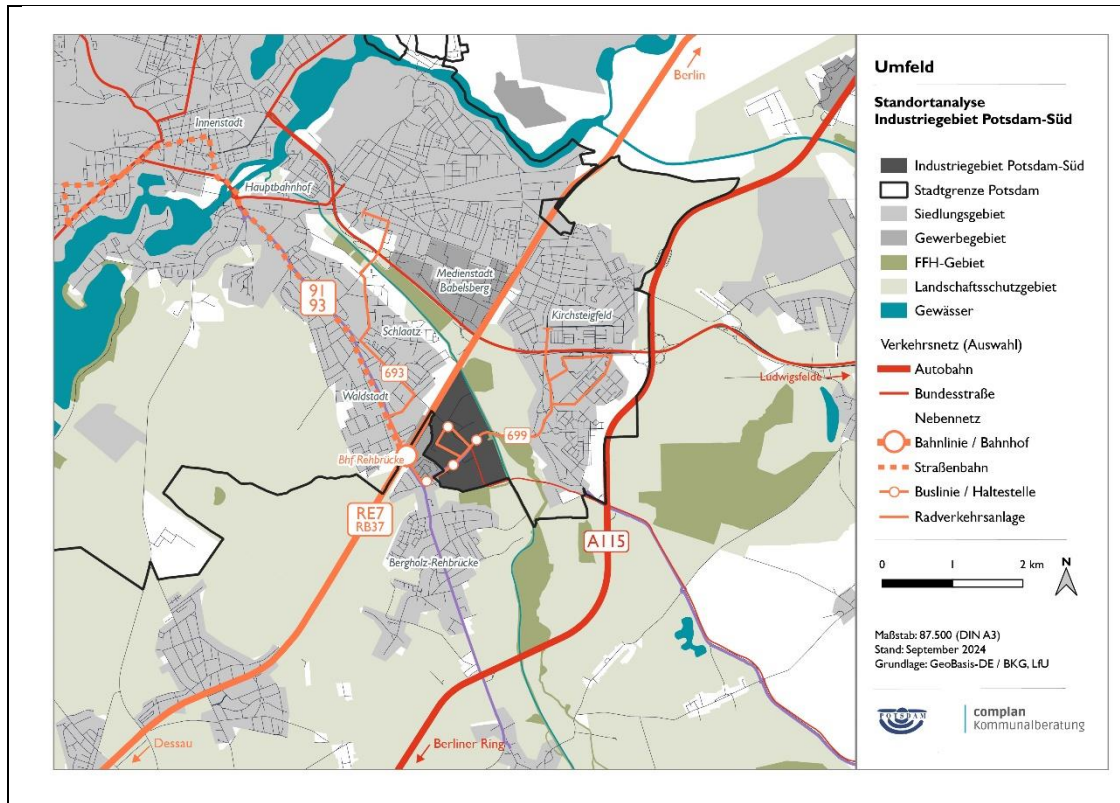


Abbildung 5: Verortung des Industriegebietes Potsdam-Süd in der Landeshauptstadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark, © complan Kommunalberatung

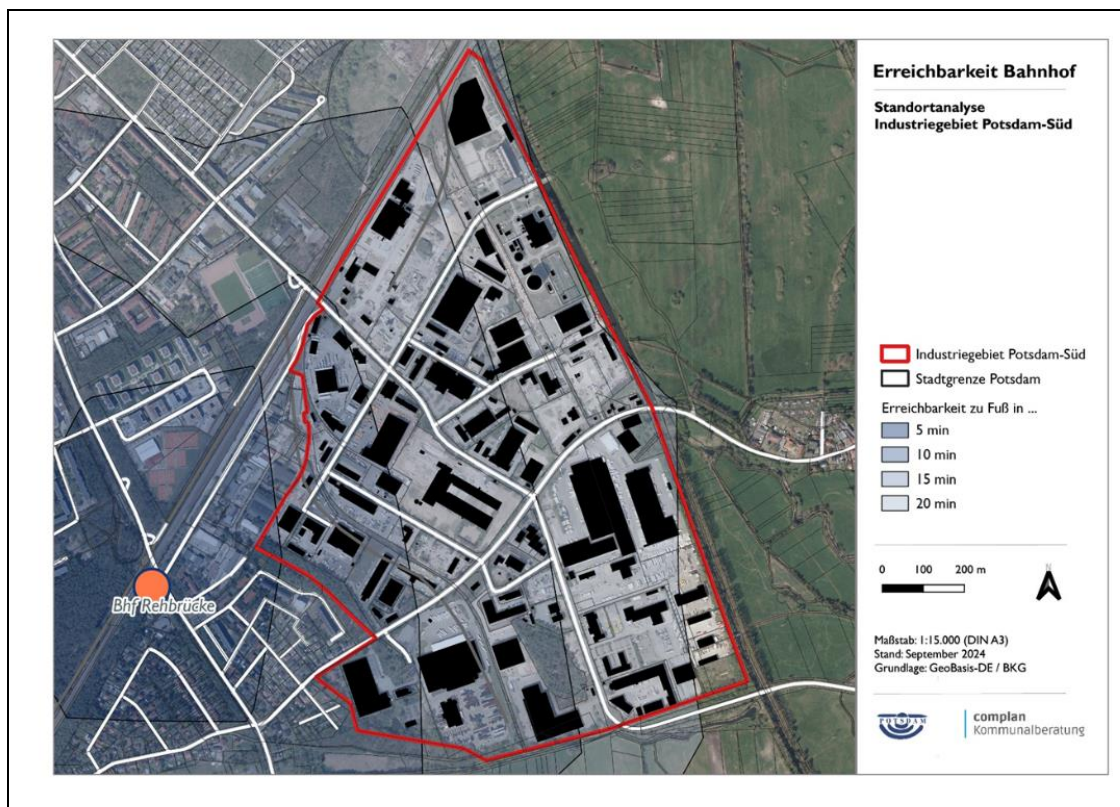


Abbildung 6: Erreichbarkeit des Bahnhofs Rehbrücke vom Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung

Stadträumliche Lage und Einbindung des Untersuchungsgebietes

Im Norden des Gebietes befindet sich mit der Medienstadt Babelsberg ein überregional bedeutender Standort der Medien- sowie Informations- und Kommunikationstechnologie-Branche (IKT). Östlich liegt das Landschaftsschutzgebiet Drewitzer Nuthewiesen, welches der Landeshauptstadt Potsdam als Frischluftkorridor dient. Im Süden befindet sich der Ortsteil Bergholz-Rehbrücke der Gemeinde Nuthetal, der durch eine Einfamilienhausstruktur geprägt ist, aber auch andere Siedlungsstrukturen in Form von Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern aufweist. Im (süd-)westlich angrenzenden Teil entlang der Ladestraße (ebenfalls Gemeinde Nuthetal) befindet sich im vorderen Teil in Richtung Arthur-Scheunert-Allee eine gemischte gewerbliche Nutzung (Bürogebäude, ATU, Eventhalle, in Bau befindliche „Havelwelle“). Für den hinteren Teil stand bis vor kurzem die Planung eines Urbanen Gebietes durch einen privaten Investor zur Diskussion. In den Gesprächen mit den Vertretern der Gemeinde Nuthetal wurde vermittelt, dass die Gemeinde eine gewerbliche Entwicklung anstrebt. Dies wird von der Landeshauptstadt Potsdam wegen des nahtlosen Übergangs zum Potsdamer Industriegebiet ausdrücklich unterstützt und befürwortet. Weiter nordwestlich grenzen die Wohngebiete Waldstadt I und Schlaatz sowie das Brunnenviertel mit seinem Wohn- und Gewerbeanteil an. Das gesamte Industriegebiet wird von den Gebieten durch eine Bahntrasse getrennt.

Die Bebauung des Gebietes zeichnet sich zumeist durch eine offene Bauweise aus. Es finden sich hauptsächlich Hallen- und Werkstattgebäude, ein- und mehrgeschossige Bürogebäude sowie technische Anlagen. Am östlichen Rand des Gebietes sind vereinzelte Wohngebäude entlang der Straße „Nuthedamm“ vorhanden. Außerdem gibt es Flächen mit Anlagen der stillgelegten Anschlussbahn, sowie eine kleine Waldfläche am westlichen Gebietsrand. Die ehemalige Anschlussbahn führt von der Bahntrasse in das Gebiet hinein. Da die Gütergleise stillgelegt sind,

werden die Grundstücke teilweise als Abstellflächen für den Kfz-Handel genutzt (zwischen Am Buchhorst und Zum Heizwerk). Einige Grundstücke sind unbebaut und/oder werden aktuell nicht genutzt.

Die sehr gute Erreichbarkeit des Gebiets und seine Nähe zu den Ballungsräumen wurde in den Gesprächen mit Verwaltung, Unternehmen und Eigentümern sowie Expertinnen und Experten mehrfach als ein positiver Standortfaktor genannt. Im Vergleich zur Studie von 2004 besteht heutzutage über die L79 ein Anschluss an die BAB 115, der die Erreichbarkeit mit dem PKW und LKW deutlich verbessert hat. Profitiert wird von der sehr guten Erreichbarkeit gleich in mehrerer Hinsicht: Lieferverkehre mit Kundschaft in Potsdam und Berlin schätzen die räumliche Nähe, die sogar eine Zustellung per Elektroflotte ermöglicht und auch Kunden erreichen die ansässigen Dienstleister und Mitarbeitende ihre Arbeitsstellen neben der Straßenanbindung auch gut mit dem schienengebundenen ÖPNV (was bei Industrie- und Gewerbegebieten oftmals nicht der Fall ist). In zwei Gesprächen wurde insbesondere dieser Punkt positiv hervorgehoben und bei einem Unternehmen baue man darauf, vor Ort ein lokales Team aufzubauen, das eine geringere Fluktuationsrate hat. Zwar seien die Standortkosten vor Ort etwas höher als an peripheren Standorten, aber man spare sich auch Betriebsbusse, um die Mitarbeitenden zum Arbeitsort zu bringen. Neben der Erreichbarkeit mit dem PKW/LKW wurde vereinzelt auch die gute ÖPNV-Anbindung mit der Haltestelle Rehbrücke sowie die Busanbindung im Gebiet genannt.

Dauerthema, bereits in der letzten Bestandserhebung beschrieben und offensichtlich die größte Schwierigkeit im Gebiet sind die beiden Bahnübergänge an der Drewitzer Str. sowie an der Heinrich-Mann-Allee/Arthur-Scheunert-Allee, wo es zu sehr starken Rückstaus während der Schrankenzeiten kommt. Eine Unter- oder Überführung der Straßen in diesen beiden Kreuzungsbereichen wurde schon mehrfach angeregt. Ein Unternehmen berichtete, dass es die Fahrten nach den Schrankenzeiten taktet, was aber nur bei dem planmäßigen Personenverkehr und nicht bei dem außerplanmäßigen Güterverkehr möglich ist. Ein weiteres Unternehmen merkte die Problematik zwar an, ist aber weniger stark selbst betroffen, weil die überwiegenden Verkehre nachts laufen. Die Problematik ist offensichtlich und bekannt, wird sich aber sogar voraussichtlich noch verschärfen, weil die Zugtaktung erhöht werden soll, wie im Gespräch mit der Gesamtstädtischen Planung der Landeshauptstadt Potsdam deutlich wurde.



Abbildung 7: Bahnübergang an der Drewitzer Straße (links), Bushaltestelle an der Straßen Am Buchhorst (rechts), © complan Kommunalberatung

2.3 Erschließung und Versorgung

Verkehrsflächen

Die Haupteerschließungsstraßen im Industriegebiet Potsdam-Süd sind die Ost-West-Verbindung Am Buchhorst (nach Nuthetal und zum Bahnhof Rehbrücke im Osten und nach Kirchsteigfeld im Westen) sowie die Nord-Süd-Verbindung Drewitzer Straße bzw. Verkehrshof (L79) (nach Potsdam-Zentrum im Norden und nach Ludwigsfelde und zur Autobahnauffahrt der A115 im Südosten). Daneben wird das Gebiet durch mehrere Anliegerstraßen erschlossen (Handelshof, Zum Heizwerk, Möbelhof, Am Bürohochhaus). Diese stammen noch aus der DDR-Zeit und weisen teilweise große Mängel im Straßenbelag auf. Gehwege sind dort in der Regel nur auf einer Straßenseite vorhanden.

Auf der Hauptstraße Am Buchhorst sind begleitende Geh- und Radwege vorhanden, auf der Drewitzer Straße hingegen nur straßenbegleitende Gehwege, die schmal dimensioniert und in einem schlechten Zustand sind. Radwege fehlen, sodass Radfahrer auf die Fahrbahn aufweichen müssen. Trotz guter Erreichbarkeit des Gebiets, stellt die Bahnstrecke eine Barriere dar. Die Drewitzer Straße ist durch häufige Schließzeiten des Bahnübergangs mit häufigen Rückstaus und Lkw-Verkehr belastet.

Da sich viele große Grundstücke im Gebiet befinden, ist die Grundstückerschließung insgesamt übersichtlich und erfolgt über die Haupt- oder Erschließungsstraßen. Einige großflächige Grundstücke sind über Privatstraßen oder Zufahrten erschlossen (u.a. Getränke Essmann – An der Brauerei).

Ein Wegeleitsystem mit Beschilderung zu einigen Unternehmen gibt es an den Hauptstraßen; dieses ist aber nicht vollständig und aktuell.



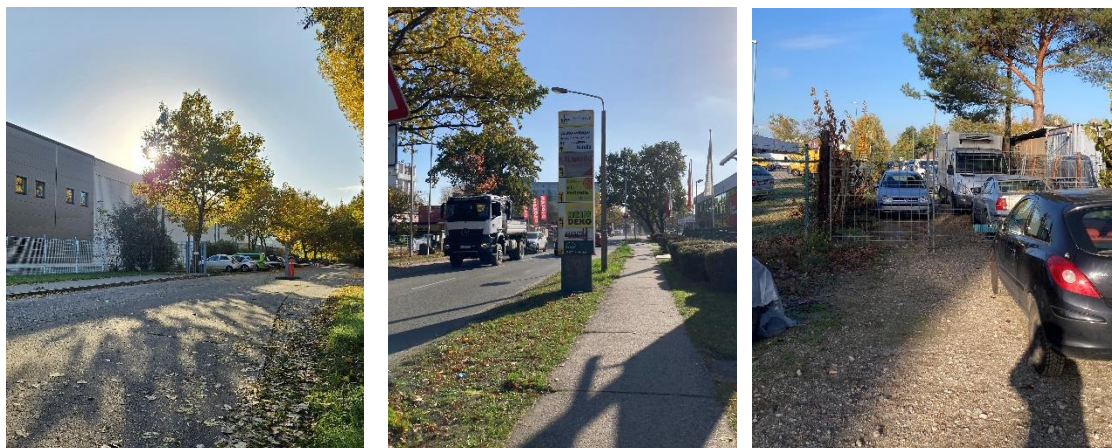


Abbildung 8: Schadhafter Straßenbelag im Handelshof (oben links), straßenbegleitender Gehweg an der Drewitzer Straße (oben mitte), straßenbegleitender Geh- und Radweg Am Buchhorst (oben rechts), Grundstückszufahrt An der Brauerei (unten links), Wegeleitsystem (unten mitte), Grundstück der Anschlussbahn Am Buchhorst (unten rechts), © complan Kommunalberatung

In den Gesprächen mit Unternehmen wurde vereinzelt der Zustand der Verkehrsflächen (Schlaglöcher) sowie fehlende Radwege und abschnittsweise fehlende Beleuchtung moniert. Ein Gesprächspartner wies hierbei auf die schlechte Außenwirkung hin. Ein weiterer Aspekt ist der Wunsch einer Verbesserung des Wegeleitsystems für die leichtere Auffindbarkeit von Unternehmen. Zudem wurde positiv hervorgehoben, dass das Industriegebiet kein Angstraum sei.

Infrastruktur (Medienerschließung, soziale Infrastruktur, gastronomische Versorgung)

Eine systematische Erhebung vorhandener Leitungsstrukturen erfolgte nicht.

In den Gesprächen³ wurde die Zufriedenheit mit vorhandenen bzw. der Wunsch nach ergänzenden Infrastrukturen (Medienerschließung, Breitband und Versorgungsinfrastrukturen wie Essensversorgung und Betreuungsangebote) abgefragt. Dabei wurde deutlich, dass die Stromversorgung perspektivisch nicht ausreichen könnte und ausgebaut werden sollte. Die Elektrifizierung von Arbeitsprozessen und Flotten führt zu einem steigenden Energiebedarf. Unternehmen mit besonders hohem Energiebedarf, z. B. durch Kühlen oder Heizen, sind stark von Energiekosten belastet. Ein Unternehmen würde gerne eine Elektroflotte am Standort betreiben, hierfür ist die derzeitige Stromversorgung allerdings nicht ausreichend.

Bezüglich der Internetverfügbarkeit herrschte überwiegende Zufriedenheit. Einmal wurde angesprochen, dass das vorhandene Angebot für den Glasfaseranschluss nicht wirtschaftlich sei, ein anderes Mal, dass der Glasfaserbezug über den Provider schwierig gewesen sei.

Die verpflichtende Versorgung über Fernwärme wurde mehrmals aufgrund des Preises kritisch angesprochen.

Bezüglich der Höhe der Nebenkosten wurden erwartungsgemäß unterschiedliche Meinungen geäußert, darunter aber auch mehrmals, dass die Kosten für den Standort grundsätzlich „in Ordnung“ seien.

Aus der Verwaltung kam der grundsätzliche Hinweis, dass das Regenwassermanagement am Standort noch ausbaufähig sei. Zwei Gesprächspartner sprachen das Thema Regenwasserableitung in der Hinsicht an, dass die Flächen auf den jeweiligen Grundstücken teilversiegelt seien.

³Ein Sonderfall stellt ein Handwerksunternehmen dar, mit dem ein Gespräch geführt wurde, das auf nicht erschlossenen Flächen agiert.

Nicht geklärt werden konnte im Rahmen der Untersuchung die Fortführung des Betriebs des mit Erdgas betriebenen Heizkraftwerk Süd im Gebiet, für das die EWP verantwortlich ist. Das Heizkraftwerk besteht aus zwei Anlagen und hat eine tragende Rolle bei der Wärme- und Stromversorgung der Landeshauptstadt Potsdam. 2029 endet die technische Laufzeit einer der beiden Anlagen und sie muss ersetzt werden. Dabei strebt die EWP einen Mix aus Tiefengeothermie, Flusswärme und weiteren erneuerbaren Energien an. Die EWP hat das Ziel, Potsdam bis 2035 ohne fossile Energieträger mit Wärme zu versorgen und hat diesbezüglich einen Auftrag durch die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung erhalten.⁴ Für die zukünftige Entwicklung des Industriegebietes Süd ist eine verlässliche und bezahlbare Wärme- und Stromversorgung von sehr großer Bedeutung, vor allem angesichts der Bestrebungen einiger Unternehmen in Erweiterungen zu investieren bzw. auf Elektromobilität zu setzen.

Die Essensversorgung für Mitarbeitende (und Kunden) wurde ebenfalls in den Gesprächen angesprochen. Das Angebot vor Ort hat sich durch die Schließung einer Kantine während der Coronazeit reduziert. Mehrmals wurde angesprochen, dass die Essensversorgung schwierig sei. Die Kantine der STEP ist mittlerweile nicht mehr öffentlich, sondern nur noch für eigene Mitarbeitende geöffnet.

2.4 Eigentumsverhältnisse, Branchenstruktur und Nutzungen

Das Industriegebiet ist gemäß STEK Gewerbe ein bedeutender, gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt. Der FNP sichert die Flächen in dem bedeutendsten bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet in Potsdam für die Ansiedlung von vorwiegend produzierendem Gewerbe und somit für Unternehmen mit lärm- und immissionsintensiven Nutzungen. Letzteres betrifft sowohl das produzierende Gewerbe als auch das Handwerk und wird sowohl von der IHK als auch der HWK, obgleich der Anteil von Handwerksunternehmen vor Ort gering ist, positiv hervorgehoben. Damit trägt das Gebiet ein Alleinstellungsmerkmal und hat eine wirtschaftliche Bedeutung hinsichtlich Gewerbesteuererinnahmen und Arbeitsplätzen für die Stadt. Ansässig sind zudem Unternehmen der technischen kommunalen Daseinsvorsorge für die Versorgung der Stadt, wie beispielsweise Energie und Wasser Potsdam oder Stadtentsorgung Potsdam, die in räumlicher Nähe zu den Siedlungsstrukturen der Landeshauptstadt ihren Versorgungsauftrag wahrnehmen können. Die Unternehmen agieren zum Teil als Eigennutzer auf den Flächen, zum Teil aber auch als Mieter von Investoren, Beteiligungsgesellschaften o.ä.

Eigentumsverhältnisse

Im Gebiet gibt es 104 einzelne Grund- oder Flurstücke⁵. Davon sind 10 Grundstücke „Mikrostandorte“, d.h. kleine Grundstücke der kommunalen Versorgung, in der Regel Stromverteilerhäuschen.

Die meisten Grundstücke befinden sich im Eigentum von Unternehmen und Privatpersonen (absolut je 28 ha). Nach Grundstücksfläche halten Unternehmen den größten Anteil (ca. 40 ha), gefolgt von Investoren, Beteiligungsgesellschaften und ähnlichen Akteuren (ca. 28 ha) sowie Privatpersonen (ca. 20 ha). Nur ein geringer Anteil der Flächen befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam (ca. 4 ha) und anderer kommunaler Einrichtungen (ca. 1 ha), wie STEP und EWP. Der geringe Flächenanteil im kommunalen Eigentum ist in Gewerbegebieten häufig

⁴ EWP o.J.

⁵ benachbarte Flurstücke mit gleichem Eigentümer werden zusammengefasst. Darin sind auch kleine Flurstücke mit einzelnen Eigentümern enthalten, weshalb die Zahl von der Grundstücksanzahl bei der Flächennutzung abweicht (Absatz unten).

anzutreffen und schränkt zugleich den kommunalen Handlungsspielraum bei der Gebietsentwicklung stark ein.

Bei mindestens 34 Grundstücken hat der Eigentümer seit der Bestandserhebung von 2004 gewechselt. Auffällig ist der Anteil von Investoren/Beteiligungsgesellschaften o.ä. unter den Eigentümern, der sich auf gut 26 % der Gesamtfläche bezieht. Bei einem Großteil dieser Grundstücke konnte nachvollzogen werden, dass es in den vergangenen 20 Jahren zu einem Eigentümerwechsel kam und die Grundstücke vorher im Besitz von Privatpersonen oder Eigennutzern waren. Mit gut 37 % befinden sich die meisten Flächen in den Händen von Unternehmen und zeigen eine geringere Fluktuation bei den Eigentümerwechseln.

In einzelnen Gesprächen wurde thematisiert, dass viele Unternehmen den Kauf eines Grundstücks einer Miete oder Pacht vorziehen. Dies war sowohl die Einschätzung einer Expertin, als auch eines Eigentümers, der zurzeit über gut 10.000 m² freie Vermietungsfläche verfügt. Zugleich äußerte auch ein kleines Handwerksunternehmen, das zurzeit Flächen anmietet, Interesse an einer Kaufoption, dem der Eigentümer bisher nicht zugestimmt hat.

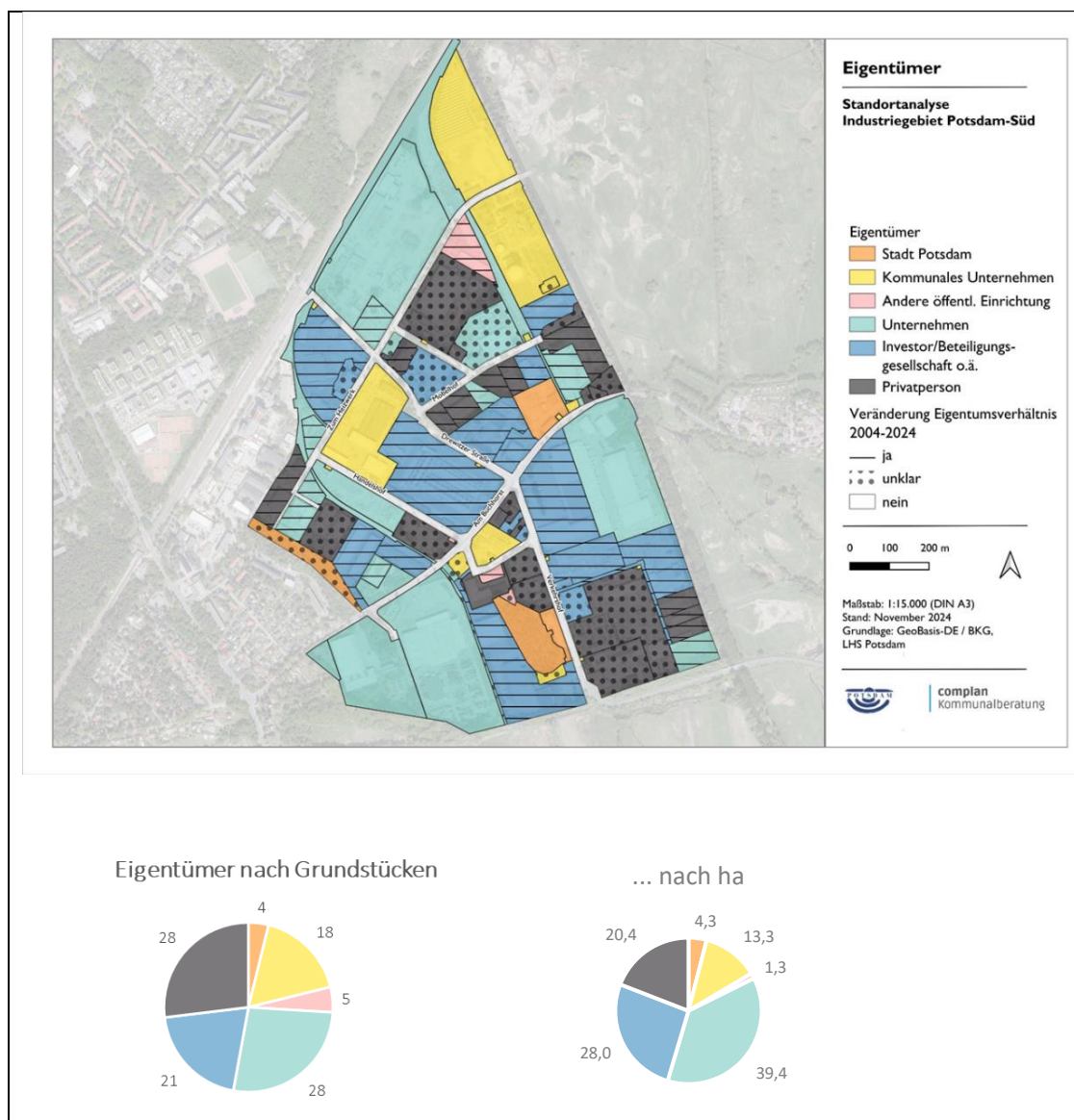


Abbildung 9: Eigentumsverhältnisse im Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung

Flächennutzung

Bezogen auf die Flächennutzung wurden die 104 einzelnen Grundstücke (s. vorige Seite) zu 69 Grundstücken bzw. Arealen inkl. benachbarter zusammenhängender Flurstücke zusammengefasst. Einige Areale haben somit mehrere Flurstücke. Zusätzlich gibt es 10 „Mikrostandorte“ der kommunalen Versorgung, unter anderem Stromverteiler, die als kommunale Dienstleistung/Ver- und Entsorgung klassifiziert sind.

Die Zuordnung der Flächen zu einer Nutzung erfolgte anhand der vor Ort festgestellten überwiegenden Nutzungsart. Mit gut 21 % machen Spedition und Logistik (21,6 ha) den größten Anteil der insgesamt rund 105 ha aus. Sonstiger Einzelhandel/Großhandel folgen mit gut 16 % (17,1 ha), Bau- oder Betriebshof mit 13% (13,6 ha) sowie KFZ-bezogene Dienstleistungen und Handel mit gut 12 % (12,8 ha). Kommunale Dienstleistungen/Ver- und Entsorgung belegen mit 12,8 ha knapp über 12 % der Flächen. Bezüglich der Grünfläche im Südwesten (Wäldchen) sowie der Wohnnutzung im Osten gibt es kleinere Abweichungen vom FNP.

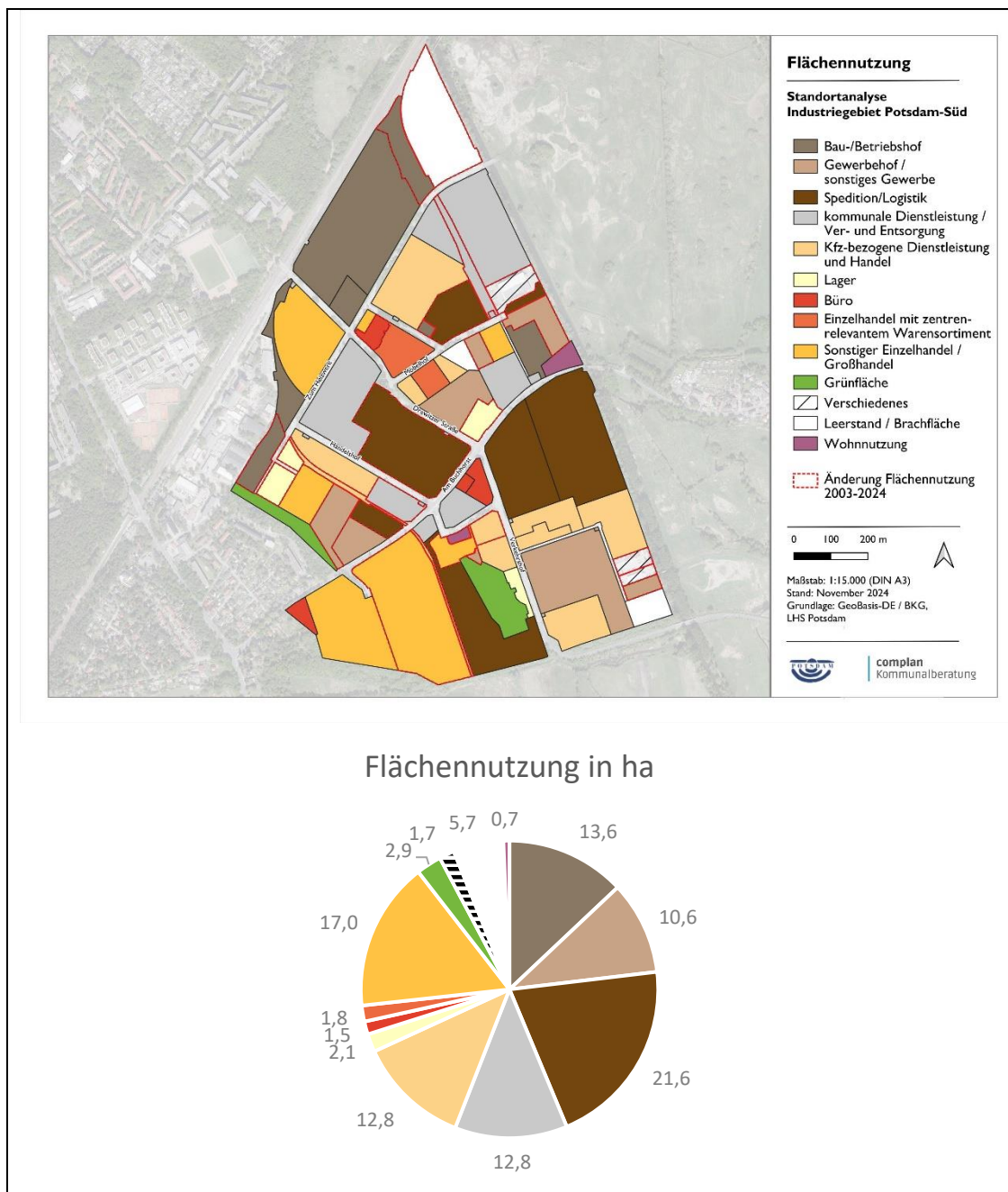


Abbildung 10: Flächennutzung im Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung

Bei 26 Grundstücken änderte sich die Nutzung gegenüber 2004, darunter sind 11 Grundstücke, die zuvor ungenutzt waren.

Vereinzelt sind Reserven auf den Grundstücken vorhanden. In den Gesprächen erwähnt wurden sowohl möglicherweise überbaubare Stellplätze als auch Freiflächen. Der Erfahrung eines Eigentümers nach suchen Interessenten allerdings überwiegend Flächen zum Kauf.

Branchenstruktur

Im Industriegebiet Potsdam-Süd sind 273 Unternehmen ansässig, davon sind 193 Unternehmen in der Datenbank von creditreform gelistet⁶. 80 Unternehmen wurden basierend auf der eigenen Erhebung nachträglich recherchiert. Die Einteilung der Branchen erfolgte nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008, des Statistischen Bundesamtes.

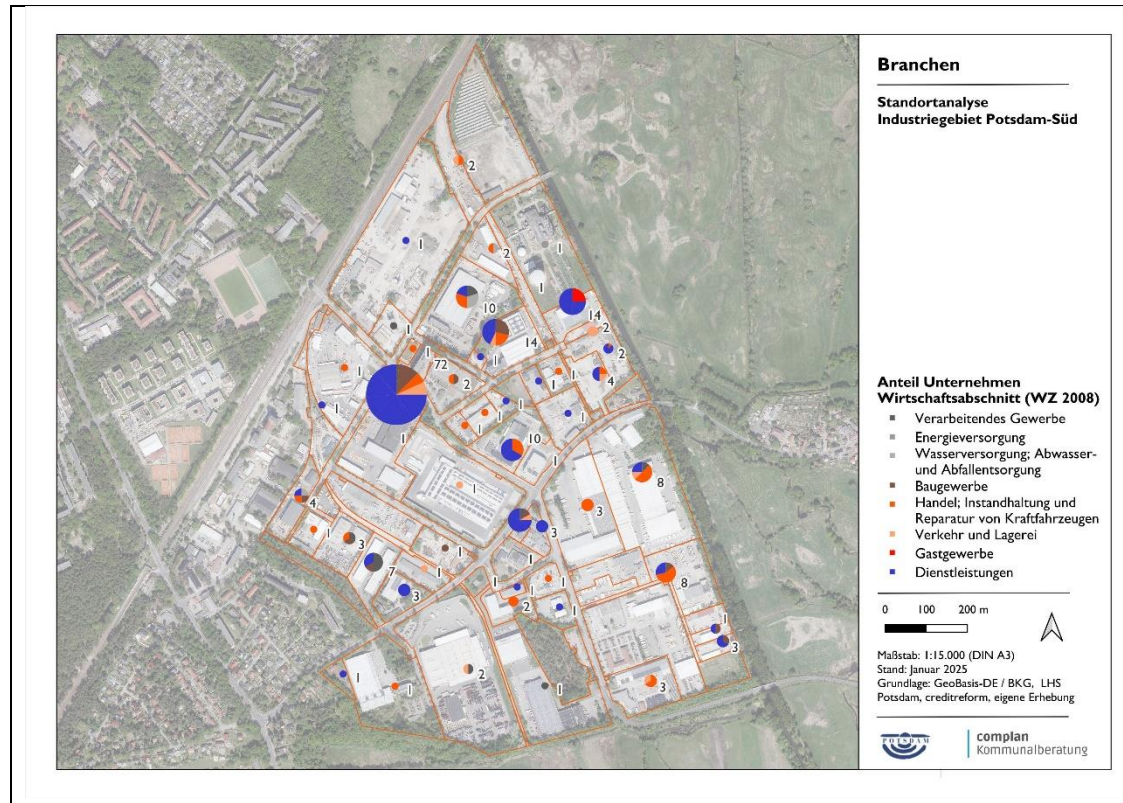


Abbildung 11: Unternehmen nach Branchen im Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung

Insgesamt ist eine heterogene Branchenstruktur über das gesamte Gebiet festzustellen. Der Branchenfokus liegt auf Dienstleistungen, besonders Handel und Kfz sowie Baugewerbe. Die meisten Beschäftigten sind in den Bereichen der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, der Ver- und Entsorgung, in Verkehr und Lagerei sowie dem Verarbeitenden Gewerbe tätig.

⁶ Creditreform 2024

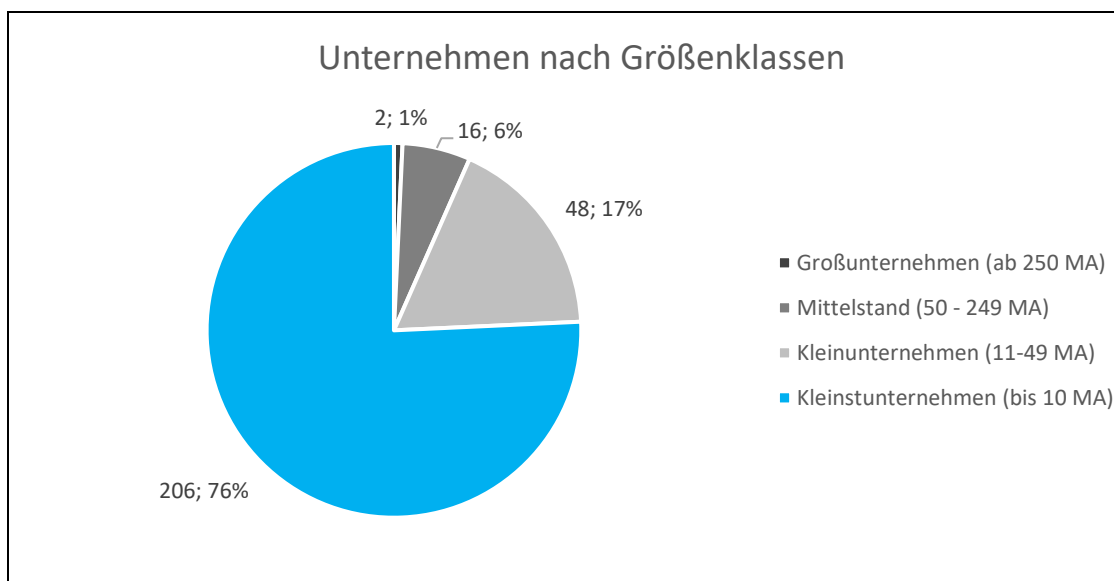


Abbildung 12: Unternehmen nach Größenklassen, © complan Kommunalberatung

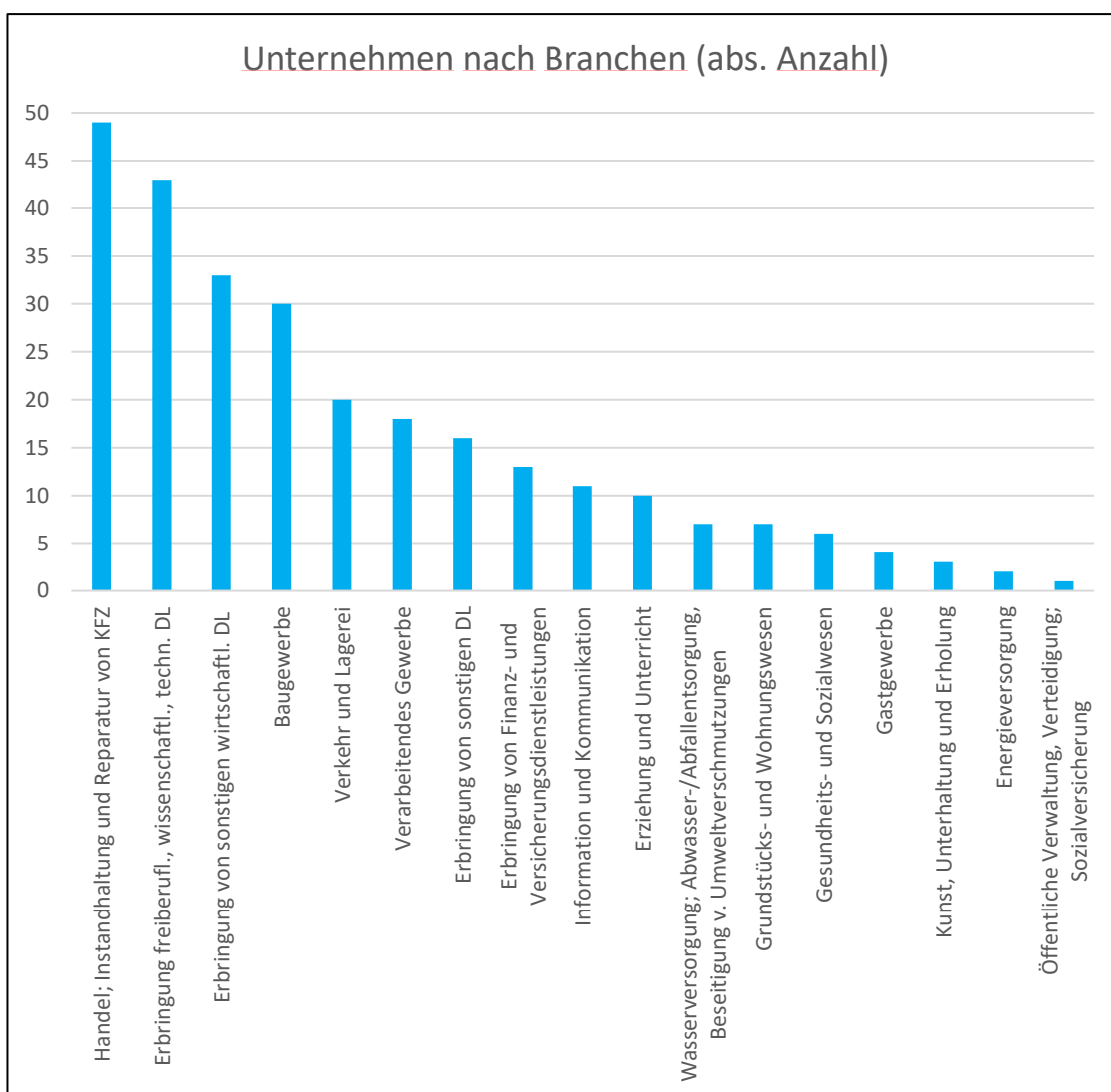


Abbildung 13: Unternehmen nach Branchen und Mitarbeiterzahl auf Basis creditreform und eigener Recherchen, © complan Kommunalberatung

Nach der aktuellen Erhebung arbeiten rund 3.500 Beschäftigte in 273 Unternehmen in Potsdam Süd. Hiervon sind 2.723 Mitarbeitende bei creditreform geführt. Die restlichen Mitarbeiterzahlen für Unternehmen aus der eigenen Erhebung wurden auf Basis einer Online-Recherche geschätzt. Rund $\frac{3}{4}$ der Unternehmen sind Kleinstunternehmen mit bis zu 10 Mitarbeitenden. 17 % der Unternehmen lassen sich der Kategorie Kleinunternehmen mit 11 bis 49 Mitarbeitenden zuordnen, 6 % gehören dem Mittelstand (50 bis 249 Mitarbeitende) an. Lediglich sechs Unternehmen haben laut Daten von creditreform mehr als 100 Mitarbeitende, die aber vermutlich nicht alle am Unternehmenssitz arbeiten, aber dort gemeldet sind. Hierzu gehört auch ein Unternehmen aus dem Wirtschaftszweig Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, das mit laut creditreform mit 504 Mitarbeitenden das größte Unternehmen vor Ort ist. Als zweitgrößtes Unternehmen wird dort die Stadtentsorgung Potsdam GmbH mit 306 Mitarbeitenden gelistet.

Bei der Erhebung 2003/2004 wurden 157 Unternehmen mit 2.136 Beschäftigten gezählt, demgegenüber hat sich die Zahl der Unternehmen und ihrer Beschäftigten heute deutlich erhöht (Wachstum der Beschäftigten um ca. 29 % Beschäftigten, der Unternehmen um ca. 74 %). Die Auswertung der Unternehmensgrößen ist vergleichbar mit der letzten Erhebung, bei der die Größenklassen allerdings anders gewählt wurden. Beschäftigten damals knapp 73 % der Unternehmen zwischen 1 und 15 Mitarbeitenden (51,1 % 1-5 MA, 21,2 % 6-15 MA), so ist die Zahl ungefähr vergleichbar. Weiterhin wurden damals die Größenklassen 16-25 MA (6,1 %), 26-50 MA (9,1 %) und ab 51 MA (12,1 %) gewählt.

Gebäudenutzung

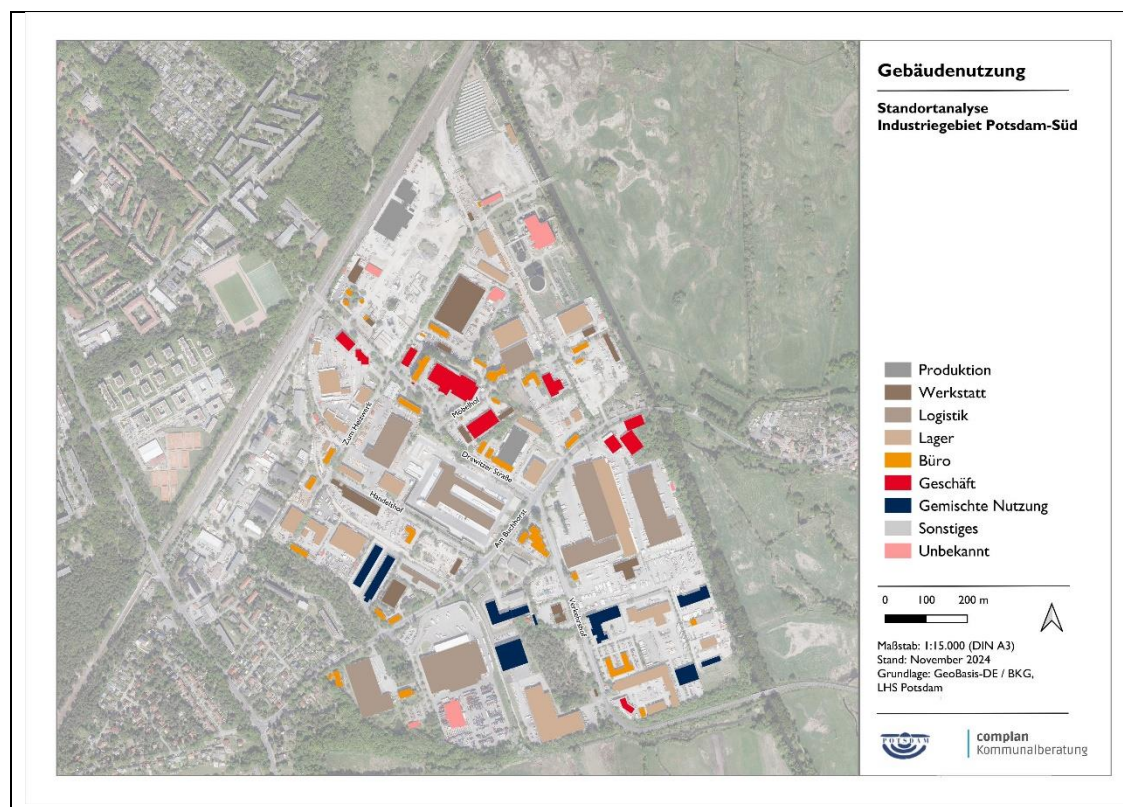


Abbildung 14: Gebäudenutzungen im Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 170 Gebäude mit insgesamt ca. 240.000 qm Grundfläche⁷. Die Klassifizierung der Gebäudenutzung erfolgte auf Basis der Vor-Ort-Begehung, wobei die Abgrenzung nicht durchweg eindeutig ist, da einige Gebäude mehrere Nutzungen aufweisen. Es wurde daher so vorgegangen, dass die Hauptnutzung ausschlaggebend für die Zuordnung war und bei Gebäuden mit hohen Anteilen unterschiedlicher Nutzungen die Kategorie „Gemischte Nutzung“ gewählt wurde. Auch der Handwerkerhof wurde der Kategorie „Gemischte Nutzung“ zugeordnet.

Die meisten Nutzungsarten sind räumlich verteilt. Im Süden des Gebietes liegt ein Schwerpunkt gemischt genutzter Gebäude. Handelseinrichtungen befinden sich vor allem in einem Gürtel entlang der „Drewitzer Straße“ und „Am Buchhorst“, wobei sich diese Bestandsituation nach dem Erhebungsdatum durch die Schließung von Möbel Wikinger und Hammer diesbezüglich bereits wieder geändert hat. Die meisten großflächigen Gebäude gehören den flächenintensiven Branchen Lager und Logistik an. Nur wenige Gebäude konnten der Produktion zugeordnet werden.

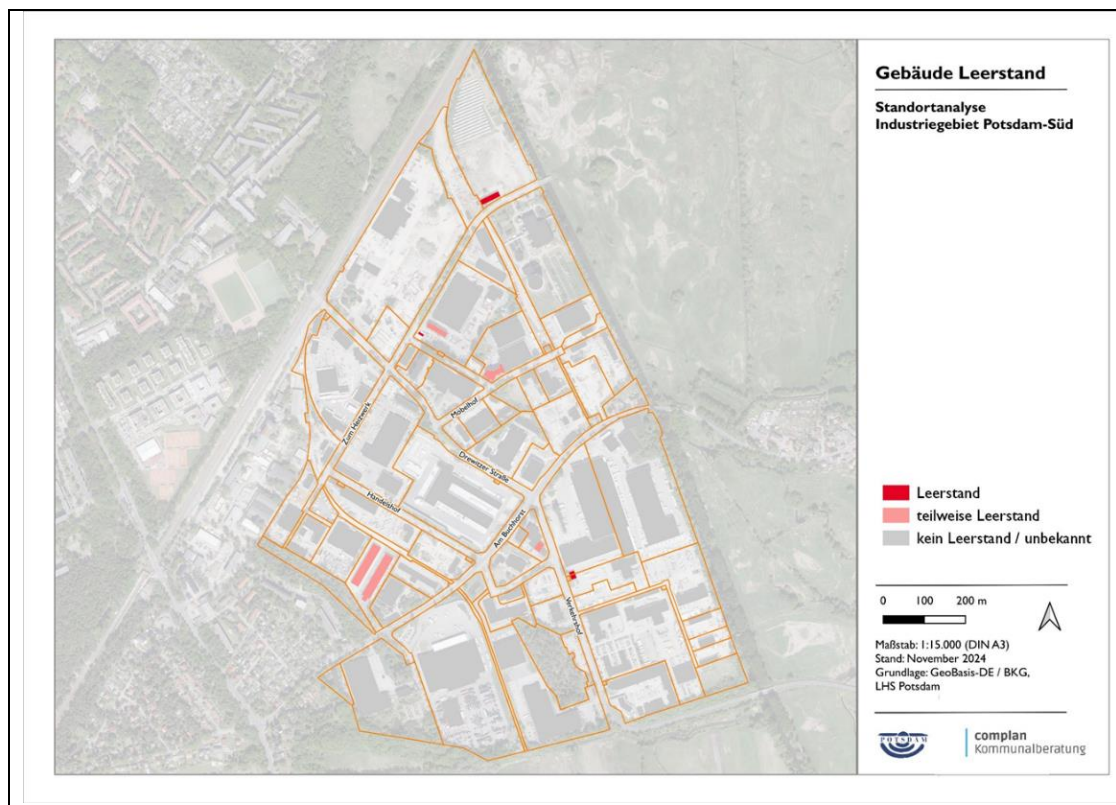


Abbildung 15: Gebäudeleerstand im Industriegebiet Potsdam-Süd⁸, © complan Kommunalberatung

Der Leerstand wurde anhand des äußeren Erscheinungsbildes bei der Begehung des Gebietes kartiert. Demnach sind drei Gebäude vollständig und fünf Gebäude teilweise im Leerstand, wobei sich letztere zum Teil im Vermietungsprozess befinden, wie die beiden Hallen des Gewerbehofs an der Adresse Am Buchhorst 33. Hier befindet sich die zuletzt fertiggestellte, zweite Halle in der Vermarktung, wie der Eigentümer im Gespräch mitteilte.

⁷ Datengrundlage: ALKIS. Eigene Berechnung.

⁸ Der Leerstand von Möbel Wikinger und Hammer ist in der Abbildung nicht dargestellt (erfolgte nach der Erfassung).

2.5 Flächenversiegelung und Dachflächennutzung

Versiegelungsarten

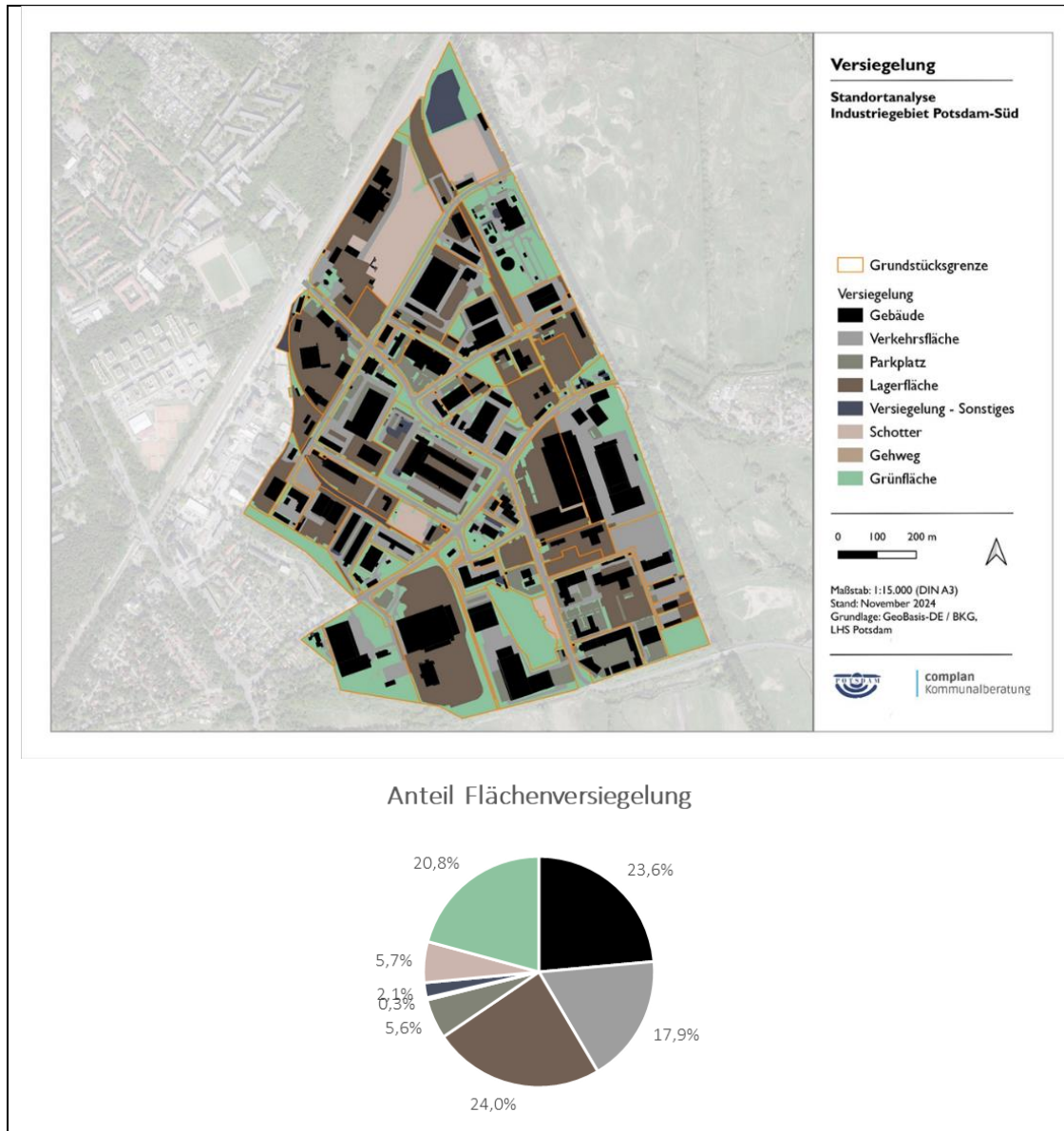


Abbildung 16: Versiegelung im Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung

Die Art der Flächenversiegelung wurde mithilfe eines Luftbildes eigens kartiert. Die Grundstücke sind zu rund 74 % versiegelt, die restliche Fläche entfällt auf Grünflächen (ca. 21 %) und Schotter (ca. 5 %). Den größten Anteil an der Versiegelung haben Lagerflächen (24 %), Gebäude (ca. 24 %) und Verkehrsflächen (ca. 18 %).

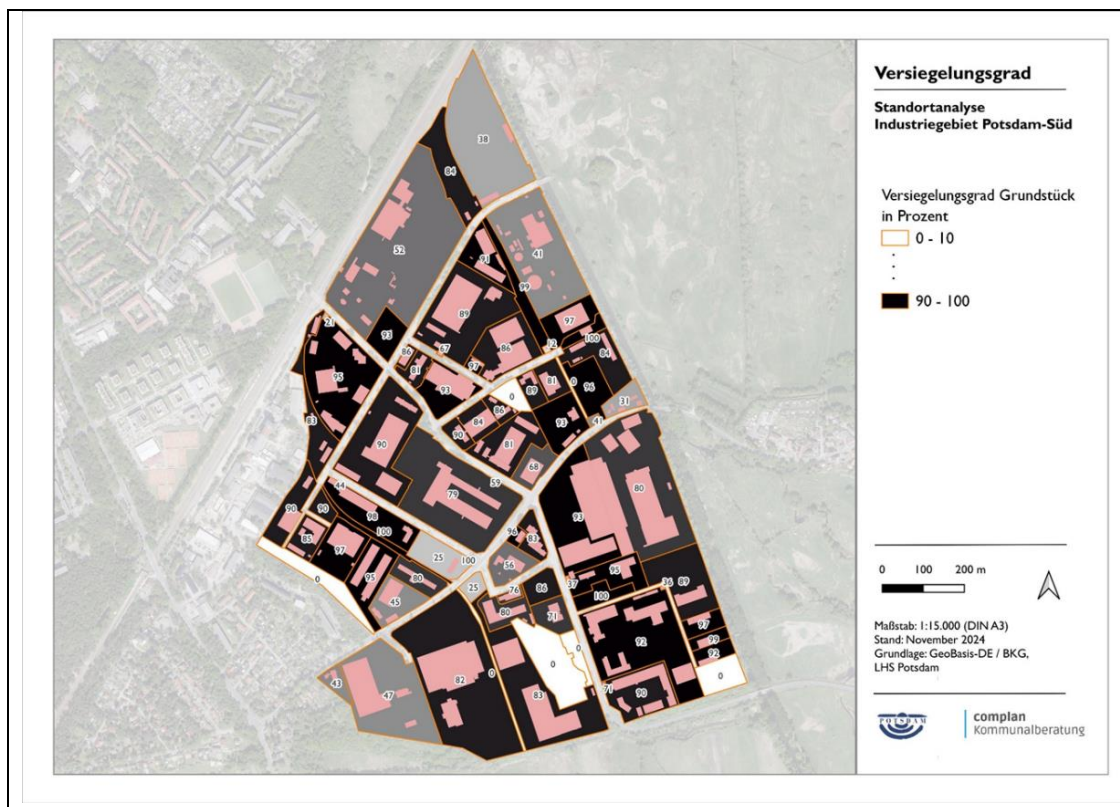


Abbildung 17: Versiegelungsgrad im Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung

Viele Grundstücke weisen einen Versiegelungsgrad von über 80 % auf. Häufig sind neben den Gebäuden großzügige Rangier- und Stellflächen notwendig, teils werden Außenflächen auch als Lager genutzt. Dies ist grundsätzlich typisch für ein Gewerbegebiet dieser Art.

In Gesprächen mit unterschiedlichen Eigentümern wurden Einzelaspekte angesprochen, wie der Einsatz von Rasengittersteinen auf Feuerwehraufstellflächen, Nutzung von nicht befahrenen Grundstücksflächen oder Reserveflächen als Grünflächen, teilversiegelte Flächen sowie die Regendurchlässigkeit von Schienenstränge.

Gefragt wurde zudem, ob eine Verdichtung in die Höhe vorstellbar sei. Hier wurde vereinzelt auf Schwierigkeiten bei den Betriebsabläufen verwiesen, sowie darauf, dass die Statik der vor-handenen Gebäude dies nicht zuließe.

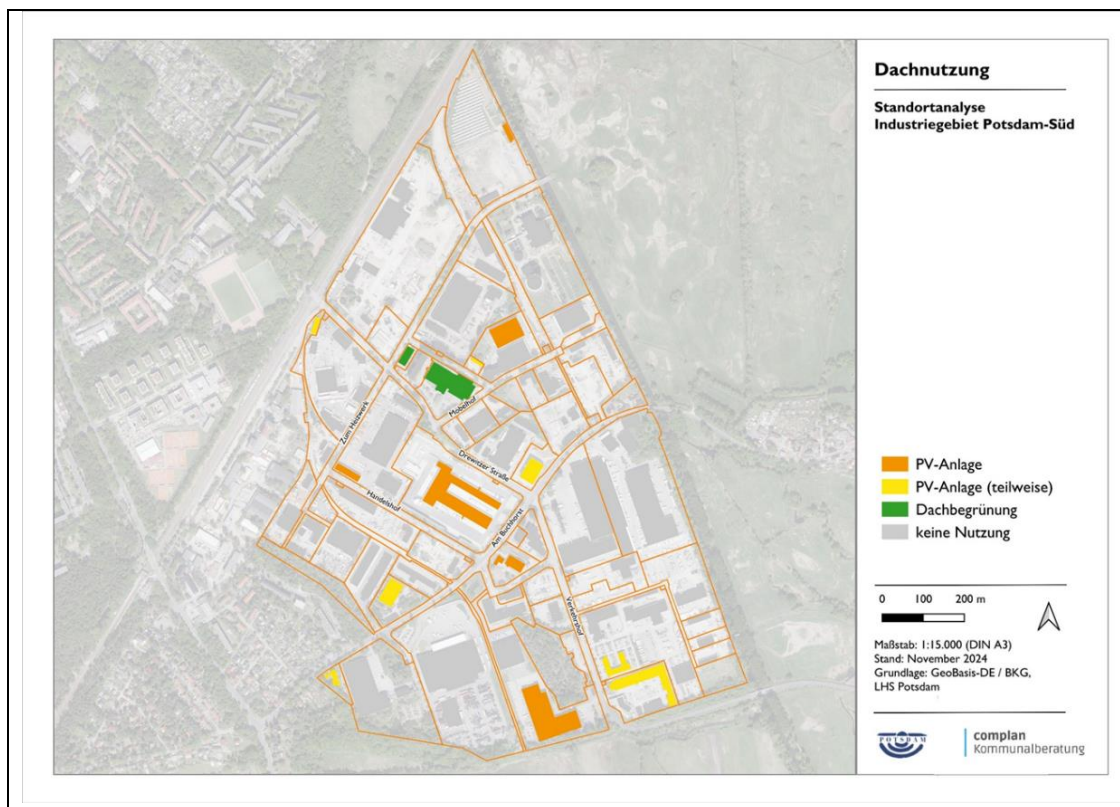


Abbildung 18: Dachnutzungen im Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung

Vor dem Hintergrund der Transformation im Energiebereich wurden die Themen Energieversorgung und Dachbegrünung in den Blick genommen. Über eine Luftbildanalyse ergänzt um die Inaugenscheinnahme vor Ort wurde der Umfang von PV-Anlagen ermittelt. Sieben Dächer sind vollständig mit PV-Anlagen ausgestattet, sieben Dächer haben teilweise PV-Anlagen. Lediglich zwei Dächer sind begrünt. Demnach bleiben ca. 200.000 qm von insgesamt ca. 240.000 Dachflächen ungenutzt (ca. 83 %) ⁹.

In den Gesprächen mit den Unternehmen wurden Planungsabsichten hinsichtlich Maßnahmen zur Klimaanpassung wie eine PV-Anlage, Dachbegrünung, Entsiegelung o.ä. abgefragt. Hier gingen die Meinungen stark auseinander. Bei einem Logistikunternehmen ist das Thema Nachhaltigkeit firmenpolitisch verankert und durch ein Nachhaltigkeitszertifikat sichtbar. Das gesamte Dach trägt eine PV-Anlage und zurzeit wird ergänzend eine adäquate Lösung für einen Batteriespeicher gesucht. Zur Deckung des weiteren Energiebedarfs wird Ökostrom eingekauft. Ein weiteres Unternehmen (STEP) hat eine Zertifizierung des europäischen Umweltmanagementsystems (EMAS)¹⁰ und auf einem Carport eine PV-Anlage installiert. Die weiteren Dächer sind aus Gründen des Brandschutzes nicht für eine PV-Anlage geeignet. Außerdem wurde auf 40 m² eine Blühwiese auf dem Grundstück angelegt.

Der vergleichsweise junge Gewerbehof an der Adresse Am Buchhorst 33 setzt ebenfalls auf Nachhaltigkeitsaspekte: zwar ist bisher keine PV-Anlage vorhanden, aber die Hallenstatik würde dies erlauben, weiterhin wurden auf dem Gelände Grünflächen mit eingeplant sowie Rasengittersteine bei den Aufstellflächen der Feuerwehr eingesetzt. Ein kleiner Handwerkerbetrieb hat

⁹ Datengrundlage: ALKIS. Eigene Berechnung.

¹⁰ Weitere Informationen unter <https://www.emas.de/>

ebenfalls Interesse an Solarpanelen auf dem Dach gezeigt, ist aber Mieter und kann dies nicht selbst umsetzen. Ähnlich argumentierte auch ein Handelsunternehmen.

Mehrere Befragte machten hingegen eine ablehnende Haltung gegenüber Nachhaltigkeitsaspekten deutlich, zum einen aufgrund fehlenden Interesses, zum anderen wurde mit fehlender Wirtschaftlichkeit argumentiert.

Das Industriegebiet Potsdam Süd gehört zu den Fernwärmevorranggebieten in Potsdam, in denen nach § 4 der geltenden Fernwärmesatzung¹¹ ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht. In einigen Gesprächen wurde seitens der Unternehmen darauf hingewiesen, dass der Bezug von Fernwärme für sie hohe Kosten verursacht. Ein Unternehmen am Möbelhof berichtete, dass man sich mit den Auflagen eine Luft-Wärme-Pumpe sowie PV-Anlagen zu installieren, von der Verpflichtung befreien konnte.

Exkurs: Megatrends und ihre Auswirkungen auf den Gewerbestandort Potsdam Süd

Das Industriegebiet Potsdam Süd steht wie andere Standorte auch vor vielfältigen Herausforderungen und Chancen im Kontext des regionalen Strukturwandels und der wirtschaftlichen Transformation. Dass sich die Wirtschaft im Rahmen eines Strukturwandels weiterentwickelt bzw. weiterentwickeln muss, ist bekannt und unumgänglich. Dies geschieht allerdings mit zunehmender Geschwindigkeit und Umfang. Diese Veränderungen, die weltwirtschaftliche, demografische und technologische Verschiebungen umfassen, gewinnen zunehmend an Komplexität.

Der wirtschaftliche Strukturwandel in Deutschland wird maßgeblich durch drei zentrale Entwicklungstreiber geprägt: Digitalisierung, Dekarbonisierung und der Übergang zu einer wissensbasierten Dienstleistungsökonomie. Während traditionelle Industriezweige an Bedeutung verlieren, gewinnen Zukunftsbranchen wie Informationstechnologie, erneuerbare Energien, Biotechnologie und Künstliche Intelligenz zunehmend an Einfluss. Gleichzeitig stellen der zunehmende Fachkräftemangel sowie steigende Anforderungen an nachhaltiges Wirtschaften zentrale Herausforderungen für Unternehmen und Politik dar.¹²

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen zu einem stetigen Wandel von Wirtschaftsstrukturen führen. Die Anpassungsfähigkeit einer Region oder eines Standorts hängt dabei stark von ihrer bestehenden Wirtschaftsstruktur ab. Globale Entwicklungen wie Digitalisierung, demografischer Wandel und Dekarbonisierung beeinflussen die wirtschaftliche Stärke von Regionen unterschiedlich. Regionen mit flexiblen Strukturen und Innovationsfähigkeit können von diesen Trends profitieren. Um den Wandel erfolgreich zu gestalten, sind unterstützende politische Rahmenbedingungen und Investitionen der öffentlichen Hand erforderlich.¹³

Strukturwandel, Standortfaktoren und Wirtschaftsstruktur in Potsdam

In der Region Berlin-Brandenburg vollzieht sich der Strukturwandel in besonders dynamischer Weise. Berlin entwickelt sich kontinuierlich zu einem führenden Standort für Start-ups, die Kre-

¹¹ Landeshauptstadt Potsdam 1998

¹² vgl. Kruse, M., Nitt-Drießelmann, D. & Wedemeier, 2022; Demary et. al., 2021; Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg, 2024

¹³ vgl. Kruse, M., Nitt-Drießelmann, D. & Wedemeier, 2022

ativwirtschaft und Hightech-Industrien. Brandenburg wiederum profitiert von bedeutenden Infrastrukturmaßnahmen, Wissenschaftsstandorten sowie der Ansiedlung neuer technologieorientierter Unternehmen. Der Strukturwandel zeigt sich hier unter anderem in der Verdrängung traditioneller Schwerindustrie durch den expandierenden Dienstleistungssektor. Zudem verändert die Digitalisierung zunehmend sämtliche Wirtschaftsbereiche in der Region.¹⁴ Auch in Potsdam zeigen sich die Auswirkungen des Strukturwandels deutlich. Die Stadt weist eine stark dienstleistungsorientierte Wirtschaftsstruktur auf: Rund 90 % der Beschäftigten sind im tertiären Sektor tätig. Diese Struktur ist kleinteilig und von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) geprägt – insbesondere Kleinunternehmen mit bis zu 50 Mitarbeitenden dominieren das wirtschaftliche Bild.¹⁵

Insgesamt befindet sich Potsdam wirtschaftlich in einer stabilen, wachstumsorientierten und innovationsfähigen Lage. Die Stadt profitiert insbesondere von ihrer Wissenschaftslandschaft und hohen Lebensqualität, ist jedoch auch durch die Dienstleistungsdominanz und eine stark fragmentierte Unternehmenslandschaft gekennzeichnet. Eine besondere Stärke des Wirtschaftsstandorts Potsdam liegt in der engen Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft, durch die Innovationen in Schlüsselbereichen wie IT, Klimaforschung und Gesundheitswirtschaft vorangetrieben werden. Diese wissenschaftliche Infrastruktur stärkt die Attraktivität Potsdams insbesondere für wissensintensive und technologieorientierte Zukunftsbranchen wie Biotechnologie, Life Sciences, Medizintechnik und die Gesundheitswirtschaft. Demgegenüber nimmt das produzierende Gewerbe in Potsdam eine deutlich untergeordnete Rolle ein. Grund hierfür sind mehrere Standortnachteile, die eine stärkere Entwicklung dieser Branche hemmen. Dennoch ist das produzierende Gewerbe – gemeinsam mit versorgungsrelevanten Branchen wie dem Handwerk und Bauwesen – ein zentraler Bestandteil einer diversifizierten und widerstandsfähigen Wirtschaftsstruktur. Eine Schlüsselrolle kommt dabei dem Industriegebiet Potsdam Süd zu. Es stellt derzeit den einzigen Standort innerhalb der Stadt dar, an dem emittierendes Gewerbe zulässig ist. Als solcher bietet es Raum für lärm- und emissionsintensive Tätigkeiten und erfüllt damit eine wichtige Funktion für die wirtschaftliche und infrastrukturelle Versorgung der Stadt. Die dort angesiedelten Unternehmen tragen maßgeblich zur wirtschaftlichen Stabilität sowie zur Versorgungssicherheit Potsdams bei.¹⁶

Trotz des vergleichsweise geringen Anteiles an Handwerksbetrieben wird das Industriegebiet Potsdam Süd sowohl von der Industrie- und Handelskammer (IHK) als auch von der Handwerkskammer (HWK) und der Landeshauptstadt Potsdam selbst ausdrücklich positiv bewertet, wie in den Fachgesprächen im Rahmen der vorliegenden Studie deutlich wurde. Es besitzt ein klares Alleinstellungsmerkmal innerhalb Potsdams und leistet einen erheblichen Beitrag zu Gewerbesteureinnahmen, Beschäftigung und Daseinsvorsorge.

Digitalisierung und Automatisierung, Technologische Entwicklungen, Innovation

Die fortschreitende Digitalisierung verändert die Arbeitsprozesse in nahezu allen Branchen und wirkt sich zunehmend auch auf Unternehmen im Industriegebiet Potsdam Süd aus. Automatisierung, datengetriebene Prozesse und der Einsatz vernetzter Technologien gewinnen insbesondere in der Produktion und Logistik, aber auch im Handwerk und Bauwesen, immer mehr an

¹⁴ vgl. Brandenburgische Landeszentrale für politische Bildung, 2020

¹⁵ vgl. STEK Gewerbe 2030, S. 30

¹⁶ vgl. STEK Gewerbe 2030

Bedeutung. Selbst traditionelle Gewerke integrieren zunehmend digitale Werkzeuge in ihre Abläufe – etwa bei der Bauplanung, der Maschinensteuerung oder in der Kommunikation mit Kunden und Lieferanten. Diese Entwicklung führt nicht nur zu effizienteren Arbeitsprozessen, sondern verändert langfristig auch die Betriebsstrukturen vieler Unternehmen.

Ein zentrales Merkmal dieser Transformation ist die steigende Nachfrage nach digital qualifizierten Fachkräften. Kenntnisse in IT, Datenanalyse und der Umgang mit modernen Technologien werden zunehmend zur Voraussetzung, selbst in Berufsfeldern, die bisher eher analog geprägt waren. Damit gehen tiefgreifende Veränderungen in der Arbeitsorganisation und in den Qualifikationsanforderungen einher. Gerade kleine und mittlere Betriebe stehen vor der Herausforderung, mit dieser Dynamik Schritt zu halten und digitale Kompetenzen im eigenen Unternehmen zu verankern.

Gleichzeitig rückt die infrastrukturelle Voraussetzung für Digitalisierung stärker in den Fokus. Eine leistungsfähige digitale Infrastruktur, insbesondere in Form von schnellen Breitband- und Glasfaseranschlüssen, ist essenziell für die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen im Industriegebiet. Zwar wurde in Interviews berichtet, dass bereits Glasfaserleitungen anliegen, jedoch ist das Interesse an einem kostenpflichtigen Hausanschluss unter den Betrieben unterschiedlich stark ausgeprägt. Dies deutet auf eine gewisse Zurückhaltung hin, die möglicherweise aus finanziellen Erwägungen oder noch unklaren Bedarfen resultiert.

Darüber hinaus gewinnt auch die energetische Infrastruktur zunehmend an Relevanz. Die fortschreitende Digitalisierung sowie insbesondere der Ausbau der Elektromobilität führen zu einem steigenden Strombedarf. Der im Gebiet bereits in Ansätzen vorhandene Aufbau von Ladinfrastruktur für gewerbliche Fahrzeuge sowie der erhöhte Energiebedarf digitalisierter Produktionsanlagen stellen das bestehende Stromnetz vor neue Anforderungen. In den Gesprächen wurde bereits auf potenzielle Engpässe in den Leitungskapazitäten hingewiesen, die künftig zum limitierenden Faktor für Entwicklung und Wachstum werden könnten.

Fachkräftemangel und demografischer Wandel

Der demografische Wandel stellt eine der zentralen Herausforderungen für die wirtschaftliche Entwicklung dar und wirkt sich zunehmend auch auf die Fachkräftesituation im Raum Potsdam aus. Zwar ist die demografische Entwicklung regional unterschiedlich ausgeprägt, doch lässt sich bereits heute in vielen Branchen ein spürbarer Mangel an qualifizierten Arbeitskräften feststellen. Besonders betroffen sind dabei das Handwerk, das Bauwesen sowie technische Berufe, in denen die Rekrutierung von Fachpersonal vielerorts an ihre Grenzen stößt. Dieser Engpass wird durch strukturelle Veränderungen in der Altersverteilung der Erwerbsbevölkerung zusätzlich verschärft.¹⁷ Mit dem altersbedingten Ausscheiden erfahrener Fachkräfte rücken Fragen der Unternehmensnachfolge, der Wissensweitergabe und des Erhalts gewachsener Betriebsstrukturen verstärkt in den Fokus.

Diese Entwicklung steht in einem größeren, gesamtdeutschen Kontext. Laut der Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird das Erwerbspersonenpotenzial im Land Brandenburg bis zum Jahr 2040 voraussichtlich um nahezu zwölf Prozent zurückgehen.¹⁸ Der prognostizierte Rückgang verdeutlicht die langfristige Tragweite des demografischen Wandels und unterstreicht die Notwendigkeit, sich auf strukturelle Anpassungen einzu-

¹⁷ IAB, 2023

¹⁸ IAB, 2023

stellen. In der Landeshauptstadt Potsdam zeigt sich der Fachkräftemangel bereits branchenübergreifend. Dies wurde zuletzt auch durch die Ergebnisse der Konjunkturumfrage der IHK Potsdam bestätigt, die eine angespannte Personalsituation in vielen Unternehmen offenlegt.¹⁹

Vor diesem Hintergrund gewinnt der Standortvorteil des Industriegebiets Potsdam Süd an Bedeutung. Die Nähe zu siedlungsstarken Wohngebieten sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit schaffen grundsätzlich günstige Voraussetzungen für die Gewinnung und Bindung von Arbeitskräften. Dennoch steht auch dieser Standort vor der Herausforderung, sich im Wettbewerb um Fachkräfte zu behaupten – insbesondere im Kontext einer zunehmend alternden Bevölkerung und der damit verbundenen Verschiebung der Arbeitsmarktverhältnisse. Der Wandel der Altersstruktur betrifft dabei nicht nur die quantitative Verfügbarkeit von Arbeitskräften, sondern auch die Anforderungen an Qualifikation, Arbeitszeitmodelle und betriebliche Strukturen. Die demografische Entwicklung und der Fachkräftemangel sind daher nicht isoliert zu betrachten, sondern als zusammenhängende Dynamiken, die tiefgreifende Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Entwicklungsperspektiven der Region haben.

Umweltaspekte: Versiegelung und klimatische Veränderungen

Die zunehmende Versiegelung von Flächen sowie die dichte Bebauung in urbanen und gewerblichen Gebieten wirken sich spürbar auf das lokale Mikroklima aus. Insbesondere die Entstehung sogenannter Hitzeinseln stellt eine wachsende Herausforderung dar und das Gewerbegebiet Potsdam-Süd stellt eine solche Hitzeinsel im städtischen Kontext dar.²⁰ In diesen dicht bebauten und versiegelten Arealen, kann sich die Umgebung stark aufheizen, was nicht nur das Stadtklima verändert, sondern auch die Arbeitsbedingungen in den betroffenen Bereichen beeinflusst. Diese Entwicklungen gehen mit einem erhöhten Energiebedarf einher, da Gebäude und Produktionsstätten stärker gekühlt werden müssen, was wiederum die Energieeffizienz beeinträchtigen kann. Gleichzeitig führen die übergeordneten klimatischen Trends zu zusätzlichen Anforderungen an die bauliche und betriebliche Infrastruktur. Der Klimawandel macht sich voraussichtlich verstärkt durch längere Hitzeperioden, Starkregenereignisse und eine veränderte Niederschlagsverteilung bemerkbar, was zu neuen Herausforderungen in der Wasserbewirtschaftung und im Hitzeschutz führt. Unternehmen und Gewerbegebiete sehen sich zunehmend mit der Notwendigkeit konfrontiert, auf diese Veränderungen zu reagieren – etwa durch eine klimaangepasste Gestaltung von Freiflächen, eine verbesserte Regenwasserableitung oder bauliche Maßnahmen zur Reduktion von Wärmebelastungen.²¹ Diese ökologischen Rahmenbedingungen wirken auf das wirtschaftliche Umfeld ein und beeinflussen langfristig auch die Attraktivität von Standorten. In gewerblich geprägten Gebieten wie dem Industriegebiet Potsdam Süd zeigt sich die Notwendigkeit, Umweltaspekte integrativ mitzudenken – sowohl im Hinblick auf zukünftige Nutzungsmöglichkeiten als auch mit Blick auf die Nachhaltigkeit bestehender Strukturen.

Veränderungen in der Nachfrage

Veränderungen im Konsumverhalten sowie in Investitionsentscheidungen wirken sich zunehmend auf die wirtschaftliche Nachfrage aus und beeinflussen damit die Entwicklung zahlreicher Branchen. Diese Entwicklungen zeigen sich besonders deutlich in der Bauwirtschaft, die auf stei-

¹⁹ vgl. IHK Potsdam, 2025 ([Link](#))

²⁰ Stadtklimaanalysekarte Potsdam, 2022a

²¹ vgl. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg, 2023, S. 129ff.

gende Materialkosten, verschärfte gesetzliche Auflagen und gestiegene Erwartungen an umweltgerechtes Bauen reagiert. Gleichzeitig verändern sich die Anforderungen in Richtung energieeffizienter und ressourcenschonender Lösungen, was Auswirkungen auf Planung, Materialien und Ausführung hat.²²

Auch im Handwerk lassen sich entsprechende Anpassungstendenzen beobachten. Betriebe erschließen zunehmend Geschäftsfelder, die sich an den Schnittstellen von Digitalisierung und Nachhaltigkeit bewegen – etwa durch smarte Gebäudetechnik, klimafreundliche Installationen oder digitale Serviceangebote.²³ Dies geht einher mit einer wachsenden Nachfrage nach individuellen, flexiblen und regional verankerten Dienstleistungen, wodurch sich die Auftragslage insbesondere für lokal ansässige Unternehmen verändern kann.

Parallel dazu gewinnt die Bedeutung regionaler Wertschöpfungsketten an Relevanz. Verbraucherinnen und Verbraucher legen zunehmend Wert auf Herkunft, Transparenz und kurze Lieferwege – ein Trend, der sich auch in der gewerblichen Nachfrage widerspiegeln kann.²⁴ Für unternehmerische Akteure bedeutet dies, sich verstärkt auf veränderte Kundenerwartungen einzustellen und ihr Angebot entsprechend anzupassen. Die Transformation der Nachfrage ist dabei nicht nur Ausdruck ökologischer und technologischer Umbrüche, sondern auch ein Spiegel gesellschaftlicher Wertverschiebungen, die sich in konkreten wirtschaftlichen Strukturen und Entwicklungen niederschlagen.

2.6 SWOT-Analyse

Übergeordnete Aspekte

Das Industriegebiet Potsdam Süd ist von verschiedenen Dynamiken des wirtschaftlichen Strukturwandels betroffen, der durch technologische Innovationen, ökologische Anforderungen und wirtschaftliche wie gesellschaftliche Veränderungen geprägt ist. Diese Entwicklungen wirken sich direkt auf die Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit der ansässigen Unternehmen aus und verändern zunehmend die Anforderungen an Standortbedingungen, Betriebsstrukturen und die Arbeitswelt. Der Wandel bringt dabei nicht nur neue Chancen, sondern auch komplexe Herausforderungen mit sich, die langfristig die Ausrichtung und das Profil des Gebiets prägen werden.

Eine der zentralen Herausforderungen besteht im zunehmenden Fachkräftemangel, der sich durch den demografischen Wandel weiter verschärft. Besonders in den Bereichen Handwerk, Bauwesen und Technik wird es tendenziell schwieriger werden, qualifiziertes Personal zu gewinnen. Die veränderte Altersstruktur in den Betrieben wirft darüber hinaus Fragen nach der Sicherung von Know-how und der Unternehmensnachfolge auf. Gleichzeitig bietet die Lage des Industriegebiets mit seiner Nähe zu urbanen Wohngebieten und einer guten verkehrlichen Anbindung grundsätzlich günstige Voraussetzungen, um Arbeitskräftepotenziale auch künftig erschließen zu können.

²² vgl. Beyerle, T., 2023; Wiemann, B., 2023

²³ siehe beispielsweise die Ausgabe 21 des Mittelstand-Digital Magazin „Klimaneutralität“: <https://handwerkdigital.de/deulocal/textbilder/images/Themenseiten/nachhaltigkeit/Mittelstand-Digital%20Magazin,%20Ausgabe%2021%20-%20Klimaneutralit%C3%A4t.pdf> oder die „Roadmap zum klimaneutralen Handwerksbetrieb – und wie digitale Technologien dabei helfen“ <https://handwerkdigital.de/deulocal/textbilder/images/Themenseiten/nachhaltigkeit/Mittelstand-Digital%20Magazin,%20Ausgabe%2021%20-%20Artikel%20-%20Die%20Roadmap%20zum%20klimaneutralen%20Handwerksbetrieb.pdf>

²⁴ z. B. ZDH. 2021

Im Kontext des Strukturwandels bleibt die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen hoch. Angesichts begrenzter verfügbarer Flächen im Industriegebiet Potsdam Süd steigt der Druck, Flächen effizienter zu nutzen. Hier rücken Überlegungen zu innerer Nachverdichtung und Nutzungsoptimierung stärker in den Fokus, um das Entwicklungspotenzial des Gebiets weiter auszuschöpfen. Zugleich gewinnt die Qualität der Infrastruktur an Bedeutung – insbesondere im Hinblick auf die Energieversorgung.

Mit der zunehmenden Digitalisierung und Elektrifizierung industrieller und gewerblicher Prozesse steigen die Anforderungen an die technische Infrastruktur deutlich. Der steigende Bedarf an Strom, etwa durch E-Mobilität, automatisierte Produktionsprozesse oder digitale Anwendungen, macht einen Ausbau der elektrischen Netzkapazitäten notwendig. Auch die Verfügbarkeit leistungsfähiger digitaler Netze ist zu einem zentralen Standortfaktor geworden, um moderne Betriebsabläufe zu ermöglichen und zukunftsfähige Geschäftsmodelle zu unterstützen.

Darüber hinaus bleibt die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr essenziell – sowohl für die Erreichbarkeit von Arbeitskräften als auch für den Gütertransport. Eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur erhöht nicht nur die Attraktivität des Standorts, sondern ist auch ein entscheidender Faktor für betriebliche Effizienz und Versorgungssicherheit.

In der nachfolgenden SWOT-Analyse sind die Stärken und Chancen sowie die Schwächen und Risiken des Industriegebietes Potsdam Süd als Ergebnis der Bestandsanalyse unter verschiedenen Kategorien zusammengefasst und in einer Karte dargestellt.

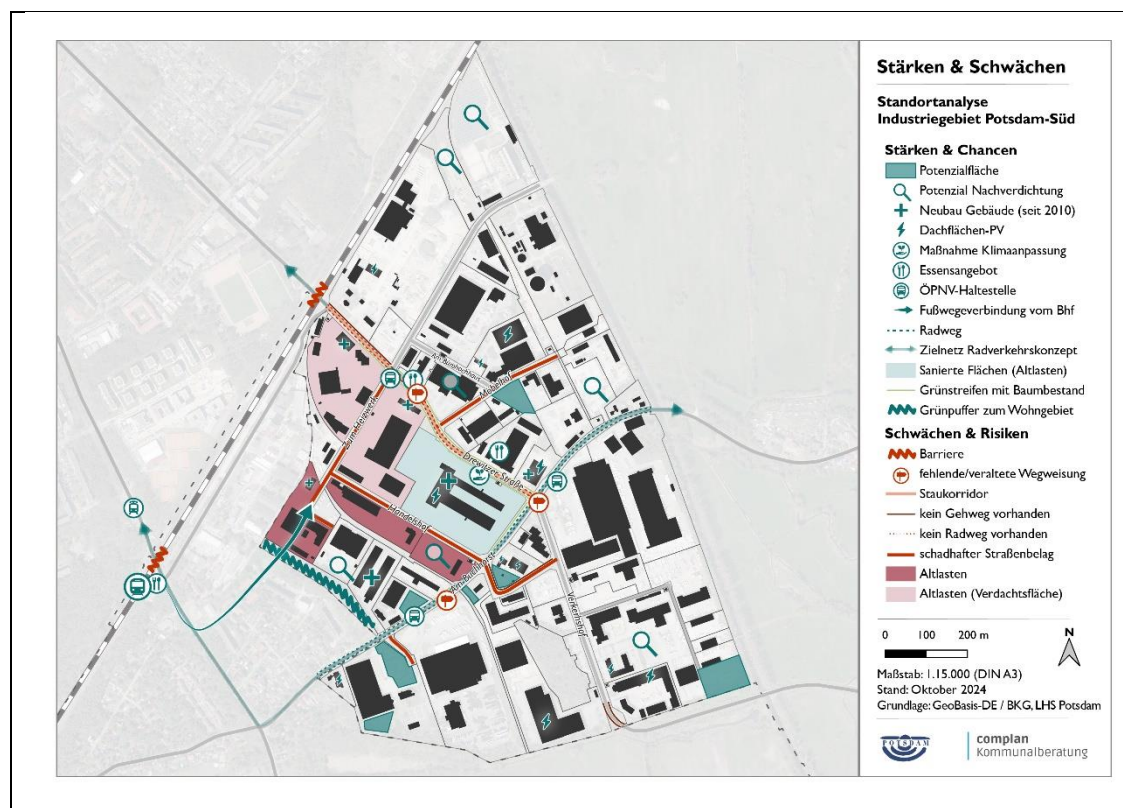


Abbildung 19: Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken des Industriegebietes Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung

Stärken und Chancen

Lage & Erreichbarkeit

- > Das Gebiet ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden, insbesondere durch die Nähe zum Autobahnanschluss A115 sowie durch den öffentlichen Nahverkehr über den Bahnhof Rehbrücke.
- > Durch die unmittelbare Nähe zu Potsdam und Berlin besteht ein direkter Zugang zu einem großen Pool an Arbeitskräften und potenziellen Kunden.
- > Eine einheitliche Wegweisung im Gebiet könnte die Orientierung erheblich verbessern.

Flächen & Erschließung

- > Das Gebiet ist teilweise bereits mit Glasfaser erschlossen.
- > Für die gute Lage (verkehrliche Erreichbarkeit, Nähe zu Ballungsgebieten) bietet das Gebiet ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis.
- > In der Vergangenheit wurde das Gebiet punktuell weiterentwickelt, etwa durch Neubauten und die Umnutzung bestehender Flächen.
- > Es sind noch vereinzelte Flächenreserven vorhanden, die weiteres Potenzial für Entwicklungen bieten.
- > Auf einigen Dächern sind Photovoltaikanlagen installiert, jedoch besteht noch ein großes Potenzial für einen weiteren Ausbau der Solarenergie.
- > Neben großen Flächen stehen auch kleinere Flächen zur Verfügung, die sich besonders für Handwerksbetriebe eignen.
- > Der Ausbau der Infrastruktur, insbesondere im Bereich der Energieversorgung, sollte konsequent und nachhaltig weiterentwickelt werden.
- > Durch eine Neuordnung und Nachverdichtung von Parkplatz- und Lagerflächen, beispielsweise durch gemeinschaftliches Parken, könnten Flächen effizienter genutzt werden.
- > Ein modulares Flächenangebot bietet die Chance zusätzliche Flexibilität schaffen, um besser auf unterschiedliche Nachfragen reagieren zu können. Hiermit kann auf die Nachfrage unterschiedlicher Flächengrößen reagiert werden und Unternehmen können bei Bedarf Flächen hinzunehmen oder reduzieren. Dies erfordert flexible Flächengrundrisse und Teilbarkeiten der gewerblichen Hallenflächen.
- > Vereinzelte Flächenankäufe durch die Landeshauptstadt Potsdam könnten helfen, Flächen zu sichern und sie dem Spekulationsmarkt zu entziehen.

Netzwerk & Angebote

- > Zwischen den ansässigen Unternehmen bestehen bereits teilweise Geschäftsbeziehungen oder Kontakte, die weiter ausgebaut werden könnten. Perspektivisch könnte daraus ein Unternehmensnetzwerk entstehen, zumal grundsätzlich Interesse vorhanden ist.
- > Die Unternehmen könnten bei der Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen durch gezielte Unterstützung bei der Nutzung von Fördermitteln begleitet werden.
- > Es könnte eine Flächenbörse eingerichtet werden, die sich speziell auf für Industrie und Produktion geeignete Flächen konzentriert.

Bedeutung & Profil

- > Das Industriegebiet Potsdam-Süd ist das einzige Industriegebiet im Stadtgebiet, das Raum für emittierende Nutzungen bietet, und hat daher eine herausragende Bedeutung. Der Standort soll gezielt für Nutzungen des lokalen Bedarfs geschützt und vor konfliktträchtigen Nachbarentwicklungen bewahrt werden.
- > Insgesamt ist das Gebiet ein funktionierender Wirtschaftsstandort, geprägt von teils langjährig ansässigen Betrieben.
- > Durch die angrenzenden Wohngebiete und die gute Verkehrsanbindung steht ein großes Arbeitskräftepotenzial zur Verfügung.
- > Aufgrund der Gewerbesteuererinnahmen der ansässigen Unternehmen trägt das Gebiet wesentlich zu den Steuereinnahmen der Landeshauptstadt Potsdam bei.

Schwächen und Risiken

Flächen & Erschließung

- > Die Erschließungsstraßen im Gebiet weisen teilweise schadhafte Beläge auf.
- > In einigen Straßenabschnitten fehlen Geh- und Radwege.
- > Die Expansionsmöglichkeiten im Gebiet sind begrenzt, ebenso das Potenzial für eine Nachverdichtung.
- > Vereinzelte Flächen sind mit Altlasten belastet.
- > Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wird von einigen Unternehmen nicht gewünscht, da die Kosten als zu hoch empfunden werden.
- > Die Stromversorgung stößt stellenweise und perspektivisch an ihre Grenzen, insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Elektrifizierung von Fahrzeugflotten und betrieblicher Prozesse.
- > Nicht alle Flächen im Gebiet sind vollständig mit den notwendigen Medien wie Wasser, Strom und Internet erschlossen.
- > Die vorhandenen Flächengrößen sind teilweise nicht geeignet für kleine Betriebe.
- > Die öffentliche Beleuchtung ist teilweise nicht vorhanden oder unzureichend.
- > Das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums ist wenig attraktiv, unter anderem durch uneinheitliche Werbetafeln und Banner.
- > Es fehlt eine übergeordnete Strategie oder ein Leitbild für die Entwicklung des Gebiets, einschließlich Nachhaltigkeitsstandards. Das Interesse der Unternehmen an Nachhaltigkeit ist derzeit jedoch eher gering.
- > Flächennachfragen und Expansionswünsche können häufig nicht erfüllt werden, da passende Flächen fehlen.

Lage & Erreichbarkeit

- > Auf der Drewitzer Straße kommt es vor der Bahnschranke häufig zu Rückstaus und ebenso an der Bahnschranke Heinrich-Mann-Allee/Arthur-Scheunert-Allee, die die Erreichbarkeit des Gebiets erheblich beeinträchtigen. Die Bahntrassenquerungen behindern insbesondere den Anlieferverkehr sowie die Anbindung an die Potsdamer Innenstadt.
- > Die ÖPNV-Anbindung innerhalb des Gebiets wird von den ansässigen Unternehmen teilweise als unzureichend bewertet.

- > Eine mögliche Erhöhung der Bahntaktung würde die Sperrzeiten an den Bahnübergängen verlängern und die Erreichbarkeit des Gebiets weiter verschlechtern.

Netzwerk & Angebote

- > Im Gebiet ist ein breites Spektrum an Branchen vertreten, wodurch eher wenig Kontakt und lediglich vereinzelte Synergien und Geschäftsbeziehungen zwischen den Unternehmen bestehen. Die hohe Branchendiversität könnte dabei ein Grund für die geringe Vernetzung sein.
- > Die Versorgungsstrukturen für den täglichen Bedarf, insbesondere gastronomische Angebote, sind im Gebiet eingeschränkt.

Administration

- > Einige Unternehmen sehen in bürokratischen Hürden und langwierigen Genehmigungsprozessen, insbesondere im Bereich Brand- und Lärmschutz, eine erhebliche Entwicklungsbremse; in einem Fall führten unerwartete Auflagen sogar zu zusätzlichen Kosten.
- > Potenzielle Nutzungskonflikte durch die geplante Ausweisung eines Urbanen Gebiets in der Gemeinde Nuthetal gefährden emittierende Bestandsbetriebe; die derzeitige Abkehr von diesen Planungen wird das Risiko voraussichtlich minimieren.

Bedeutung & Profil

- > Nutzungseinschränkungen könnten entstehen, wenn es in der Gemeinde Nuthetal zu konfliktträchtigen Nachbarnutzungen, wie heranrückender Wohnbebauung, kommt.
- > Die zunehmende Aktivität von Investoren im Gebiet kann zu weiteren Preissteigerungen führen und damit eine Verdrängung von bestehendem Gewerbe begünstigen.

3 Entwicklungsperspektive des Industriegebiet Potsdam Süd

3.1 Entwicklungsziele

Die voranstehenden Ausführungen haben deutlich gemacht, dass das Industriegebiet Potsdam Süd durch seine teilweise Ausweisung als Industriegebiet ein Alleinstellungsmerkmal in Potsdam darstellt. Das Industriegebiet hält dadurch einen entscheidenden Standortfaktor in der Ansiedlung von immissionsstarkem Gewerbe vor, das keine Möglichkeit hat, sich an anderer Stelle in Potsdam anzusiedeln. Zudem sind wichtige Ver- und Entsorgungsstrukturen vor Ort ansässig. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels ist es für die Landeshauptstadt Potsdam von strategischer Bedeutung, diese besondere Struktur zu erhalten und maßvoll weiterzuentwickeln. Das Industriegebiet Potsdam Süd erfüllt nicht nur eine wichtige wirtschaftliche Funktion, sondern ist auch wichtig für die Aufrechterhaltung einer funktionierenden, resilienten und zukunftsfähigen Wirtschaftslandschaft in der Landeshauptstadt.

Ziel sollte sein, die Bestandsstrukturen zu schützen und Entwicklungen im Gebiet zeitgemäß voranzutreiben, um vorhandene Qualitäten zu sichern und aktuellen Standortanforderungen gerecht zu werden. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass keine hochinvestiven Maßnahmen getroffen werden sollten, die das bestehende Preisgefüge und damit einhergehend die Besitzstruktur mittelfristig stark verändern. Das aktuelle Preis-Leistungs-Verhältnis ist für die Besitzstruktur angemessen. Ausgenommen ist die Suche einer Lösung für die Gestaltung der Bahnübergänge. Die aktuelle Verkehrssituation an den beiden Bahnübergängen belasten die Liefer- und Arbeitsprozesse im Gewerbegebiet stark. Eine in Aussicht gestellte Verschärfung dieser Situation aufgrund engerer Zugtaktungen ist für die Entwicklung des Gewerbegebiets ein hoher Risikofaktor, weil es dann an Standortattraktivität einbüßt.

Zusammengefasst lauten die übergeordneten Entwicklungsziele:

- ≡ Erhalt und Stärkung der industriellen und gewerblichen Nutzung des Industriegebiets Potsdam Süd bzw. Bereitstellung und Schutz eines Flächenangebots für emittierendes Gewerbe
- ≡ Sicherung der vorhandenen Standortqualitäten sowie ein bedarfsgerechter Ausbau der Infrastruktur unter Beibehaltung des Preisgefüges
- ≡ Verbesserung der verkehrlichen Rahmenbedingungen (Bahnquerung, Fuß- und Radwegen etc.)
- ≡ Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten
- ≡ Prüfung und Aufbau eines bedarfsgerechten Vernetzungs- und Beratungsangebots

3.2 Handlungsempfehlungen

Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen dienen der Zielerreichung:

Gebietsschutz, Rolle des Industriegebiets Potsdam Süd erhalten
Potsdam Süd ist der einzige Standort für emittierendes Gewerbe in der Landeshauptstadt und bietet Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen einen stadtnahen Gewerbestandort mit einem passenden Preis-Leistungs-Verhältnis. Vor Ort sind zudem Unternehmen der Daseinsvorsorge ansässig, die eine wichtige Rolle für die Landeshauptstadt Potsdam spielen. Darüber hinaus sind nach der vorliegenden Untersuchung rund 3.500 Arbeitskräfte im Gebiet bzw. bei den dort ansässigen Unternehmen beschäftigt. Um diese Rolle als wichtigen Gewerbestandort zu erhalten, sollen konfliktträchtige Nutzungen (v.a. Wohnen) im Umfeld nicht gestattet werden, da dies zu Einschränkungen der Betriebe durch (weitere) Lärmschutzauflagen führt. Darüber hinaus sind (nur) punktuelle Investitionen im Gebiet sinnvoll, um Standortqualitäten zu sichern sowie zugleich das Preisgefüge möglichst zu erhalten. Der Standort soll weiterhin für emittierendes Gewerbe geeignet sein. Die Landeshauptstadt Potsdam hat diesbezüglich eingeschränkte Handlungsoptionen: So können Investitionen in grundlegende Infrastrukturen erfolgen sowie eine Entwicklung angrenzender Flächen gemeinsam mit der Gemeinde Nuthetal erfolgen. Die Grundstücke befinden sich allerdings überwiegend in privater Hand, sodass dortige Investitionen und Unternehmenswechsel nicht gesteuert werden.
Ziel: Funktion und Rolle des Industrie- und Gewerbegebiets Potsdam Süd stärken und sichern.
Empfehlungen: ≡ Klärung der Entwicklungsabsichten auf dem angrenzenden Areal (eh. Spezialbaugebiete) der Gemarkung Nuthetal, wofür unterschiedliche Nutzungsvarianten diskutiert wurden. ≡ Gemeinsame Entwicklung des Areals mit einer verträglichen Nutzung aus gewerblicher Sicht. ≡ Verhindern von näher an die Gewerbegebietsstrukturen heranrückender Wohnbebauung bzw. konfliktträchtiger Nutzungen. ≡ Investive Maßnahmen, die die Standortqualitäten sichern und stärken, aber das Preisgefüge nicht stark erhöhen.
Zukunftsfähiger Ausbau der Energieversorgung (Strom)
Rückmeldungen aus den Gesprächen zeigen, dass die Stromversorgung im Gebiet teils an ihre Kapazitätsgrenzen stößt, wenn Unternehmen z. B. auf Elektromobilität setzen wollen. Der Ausbau dieser Versorgungsstrukturen ist wichtig, um die Qualität des Standortes zu sichern und den Standortanforderungen von Unternehmen zu entsprechen. Die Energieversorgung kann vor dem Hintergrund der Elektrifizierung von Arbeitsprozessen und Fahrzeugflotten ein wichtiger werdender Standortfaktor sein.
Ziel: Bedarfsgerechter Ausbau der Energieinfrastruktur
Empfehlungen: ≡ Abfrage der aktuellen und perspektivischen Energiebedarfe der Unternehmen. ≡ Ausbau der Energieinfrastruktur in den kommenden Jahren.

Lösung für die Verkehrssituation an den Bahnübergängen
An den Bahnübergängen Drewitzer Straße und Heinrich-Mann-Allee/Arthur-Scheunert-Allee kommt es regelmäßig zu erheblichen Verkehrsstaus, insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten. Dies beeinträchtigt die Lieferverkehre und die Betriebsabläufe in Potsdam Süd erheblich. Eine geplante Taktverdichtung der Regionalzüge wird die Problematik voraussichtlich weiter verschärfen. Eine Über- oder Unterführung ist kostenintensiv und Bedarf einer Abstimmung unter unterschiedlichen Akteuren, vornehmlich der Deutschen Bahn. Die zunehmende Verkehrsbehinderung gefährdet allerdings die Standortattraktivität sowohl für die ansässigen als auch für interessierte Unternehmen.
Ziel: Sicherstellung eines reibungslosen Verkehrsflusses und einer störungsfreien Erreichbarkeit der Betriebe trotz zunehmender Bahnfrequenz.
Empfehlungen: ≡ Abstimmung mit DB Netz AG und Prüfung, ob eine Optimierung der Schrankensteuerung betrieblich möglich ist. ≡ Prüfung von baulichen Maßnahmen (Über- oder Unterführung) an den betroffenen Bahnübergängen in enger Abstimmung mit der DB Netz AG und weiteren relevanten Akteuren²⁵. ≡ Aufnahme der Maßnahmen in das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr der Landeshauptstadt Potsdam.

Verbesserung der Straßen- und Wegebeleuchtung
Die Beleuchtung der Straßen und Wege im öffentlichen Raum ist unterschiedlich stark ausgeprägt, teils bestehen Defizite, die die Orientierung und Sichtbarkeit erschweren, insbesondere für Beschäftigte im Schichtdienst und in den Wintermonaten für Ansässige, Kunden und Geschäftspartner. Eine verbesserte Beleuchtung erleichtert die Orientierung, erhöht die Aufenthaltsqualität sowie das subjektive Sicherheitsgefühl. Adaptive Systeme minimieren gleichzeitig Energieverbrauch und Umweltbelastung.
Ziel: Erhöhung der Orientierung, Sichtbarkeit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bei gleichzeitig moderatem Energieverbrauch und geringer Lichtverschmutzung.
Empfehlungen: ≡ Ergänzung der bestehenden Straßen- und Wegebeleuchtung durch die Installation adaptiver Beleuchtungssysteme, die auf Bewegung reagieren und daraufhin die Lichtintensität erhöhen. Ansonsten bleiben die Leuchtkörper gedimmt. ≡ Abfrage bei und Abstimmung mit den ansässigen Unternehmen bezüglich der Standorte weiterer Leuchtkörper

²⁵ Eine Untersuchung der Machbarkeit zusätzlicher Unter-/Überführungen wurde in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG an der Cottbuser Bahn im Raum Eichwalde, Zeuthen und Schulzendorf aktuell durchgeführt, s. a. <https://www.dialogforum-ber.de/news/1/1036267/nachrichten/pr%C3%A4sentation-der-studie-niveaufreie-bahnquerungen-im-n%C3%B6rdlichen-dahme-land.html> (Zugriff 28.4.2025)

Sanierung / Reparatur der Straßen, Fuß-/Radwege
Die Straßendecken sowie die Fuß- und Radwege weisen teils Schäden auf; Fuß- und Radwege fehlen stellenweise. Dies beeinträchtigt das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums und erhöht v.a. für Radfahrende die Unfallgefahr.
Ziel: Verbesserung des Erscheinungsbildes von sowie der Sicherheit auf Straßen und Wegen.
Empfehlungen: ≡ Auflistung der vorhandenen Schäden und Priorisierung beginnend bei zentralen Verkehrspunkten und stark beschädigten Flächen. ≡ Abschnittsweise Sanierung der öffentlichen Straßen und Wege nach Priorität. ≡ Prüfen, ob stellenweise Fuß- oder Radwege ergänzt werden sollten (anhand Nutzungshäufigkeit). ≡ Frühzeitige Information der Anlieger bei Baumaßnahmen und ggf. Einschränkungen der Zugänglichkeit.

Verbesserung der Orientierung im Gebiet durch Wegweiser
Vorhandene Wegweiser sind teils veraltet, lückenhaft uneinheitlich. Dies erschwert für Besucher, Kunden und Lieferverkehre die Orientierung sowie für die ansässigen Unternehmen die Erreichbarkeit.
Die Aktualisierung und in dem Zuge die Vereinheitlichung des Wegeleitsystems kann hier die Orientierung und Sichtbarkeit von Unternehmen verbessern.
Ziel: Installation eines einheitlichen und klar strukturierten Wegeleitsystems
Empfehlungen: ≡ Entwicklung und Installation eines einheitlichen Wegeleitsystems für das gesamte Gebiet, insb. an den zentralen Straßenachsen ≡ Prüfung einer verbindlichen Gestaltungsregel für das Wegeleitsystem, Hinweisschilder und Werbungen (Gestaltungssatzung)

Pilotprojekt vertikale Nachverdichtung
Angesichts des begrenzten Flächenangebots und der kaum realisierbaren Erweiterung des Gewerbegebiets bietet die „vertikale Nachverdichtung“ eine potenzielle Lösung, um zusätzliche Ansiedlungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen – vorausgesetzt, die bauliche Statik und die Nutzungskonzepte lassen dies zu. Obwohl diese Strategie in Fachkreisen häufig diskutiert wird, findet sie in der Praxis bislang nur selten Anwendung, bisher auch nicht im Gebiet Potsdam Süd. Unter der Voraussetzung, dass ein ansässiges Unternehmen Interesse an einer Beteiligung signalisiert, könnte die Umsetzung eines Pilotprojekts vor Ort eine innovative Vorreiterrolle markieren und als Modell für weitere Standorte dienen.
Ziel: Schaffung zusätzlicher Flächenpotenziale für Neuansiedlungen und Expansion
Empfehlungen: ≡ Abschließen einer Projektkooperation mit einem interessierten Unternehmen, das ein statisch geeignetes Gebäude hat und eine für eine Aufstockung passende Nutzung vorsieht.

- ≡ Umsetzung eines Modellprojektes mit Vorbildcharakter.

Unterstützung bei der Fördermittel-Akquise

Unternehmen haben häufig nicht die Expertise und die Zeit, sich dem Thema Förderanträge anzunehmen. Maßnahmen treffen bei Unternehmen überwiegend erst dann auf Interesse, wenn die Wirtschaftlichkeit sicher gewährleistet ist (bspw. Installation von PV-Anlagen). Mögliche Chancen bleiben hier ungenutzt.

Ziel: Verbreitung des Angebots bedarfsgerechter Unterstützung bei der Fördermittel-Akquise

Empfehlungen:

- ≡ Die proaktive Herangehensweise hinsichtlich Information, Beratung und Unterstützung – auch in Verbindung mit einem Netzwerktreffen – seitens der Wirtschaftsförderung ruft das Angebot nochmal in Erinnerung, zeigt Präsenz und laufende Ansprechbarkeit.

Gemeinsame Gewerbegebietsentwicklung Gemeinde Nuthetal und Landeshauptstadt Potsdam

Die gewerblichen Nutzungen gehen an der Grenze beider Kommunen ineinander über bzw. grenzen unmittelbar an. Verkehrliche Fragestellungen, Erschließung, Ver- und Entsorgung, nachbarschaftliche Nutzungskonflikte etc. müssen gemeinsam gelöst werden. Eine gemeinsame Entwicklung und Vermarktung bietet Chancen für beide Kommunen sowie ansässige und neue Unternehmen.

Ziel: Funktion und Rolle des Industrie- und Gewerbegebiets Potsdam Süd stärken und sichern.

Empfehlungen:

- ≡ Kontinuierliche Abstimmung zwischen der Gemeinde Nuthetal und der Landeshauptstadt Potsdam zu Fragen der Gebietsentwicklung
- ≡ Gemeinsame Vermarktung des Standortes
- ≡ Gegenseitige Vermittlung von Interessenten

Unternehmensnetzwerk

Das Interesse an einem Unternehmensnetzwerk ist als Ergebnis aus den Gesprächen unterschiedlich stark ausgeprägt. Einzelne Unternehmen pflegen noch keine Beziehungen zu anderen Unternehmen, wovon einige Interesse haben dies zu ändern, einige haben bereits einen geschäftlichen Kontakt. Als eine Idee wurde auch eine gebietsinterne Flächenbörse mit dem Fokus auf Produktion/Industrie genannt.

Ziel: Auf- und Ausbau eines Unternehmensnetzwerks im Gebiet

Empfehlungen:

- ≡ Aufbau einer Terminreihe zum gegenseitigen Kennenlernen, für den Erfahrungsaustausch und um konkrete Themen zu besprechen, im halbjährlichen Turnus durch die Wirtschaftsförderung.
- ≡ Ggf. bei Interesse Ausbau oder Anpassung des Formates z.B. durch Newsletter.

4 Bestandserhebung Gewerbegebiet Nuthetal

Das zwischen Bahnhof Rehbrücke und dem Industriegebiet Potsdam-Süd gelegene Gewerbegebiet auf dem Areal der ehemaligen VEB Spezialbau in der Gemeinde Nuthetal umfasst eine Fläche von rd. 8,3 ha. Der südliche Teil des Gebiets ist über eine von der Arthur-Scheunert-Allee abführenden Erschließungsstraße zu erreichen; für die Erschließung des nördlichen Teils liegt bereits ein LOI der MBU vor, eine Straßenverbindung über deren Grundstück zu führen. Da der LOI bereits einige Jahre besteht, bedarf es hier eine erneute Bestätigung²⁶.

Die parallel zur Bahntrasse verlaufende Ladestraße darf nicht als Erschließungsstraße herangezogen werden, da es sich um planfestgestelltes Gelände handelt. Lediglich für die Erreichbarkeit der im Bau befindlichen Havelwelle liegt eine Ausnahme vor und die Erschließung erfolgt hier offiziell über die Ladestraße.²⁷

4.1 Planungsgrundlagen und Konzepte

Flächennutzungsplan

Im aktuellen FNP der Gemeinde Nuthetal ist der nördliche Bereich des Areals als Sondergebiet für Einzelhandelsnutzung ausgewiesen und der südliche Bereich als gewerbliche Baufläche. Die westlich angrenzende Ladestraße ist als Fläche für den Bahnverkehr ausgewiesen.



Abbildung 20: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Nuthetal 2006, Quelle: Gemeinde Nuthetal.

Bebauungsplan

In den letzten Jahren hat es mehrere Bestrebungen gegeben, das Areal zu entwickeln, u.a. sah ein Investor dort Wohnbebauung vor. Bei einer Realisierung von Wohnbauprojekten ist durch

²⁶ Aussage der Gemeinde Nuthetal

²⁷ Aussage der Gemeinde Nuthetal

die angrenzende gewerbliche Nutzung mit Konflikten zu rechnen. Die Landeshauptstadt Potsdam hatte in diesem Zusammenhang eine negative Stellungnahme zu den Planungen erstellt. Aktuelles Ziel ist es, den B-Plan 19 in einem seiner ersten Entwürfe zu entwickeln. Dieser sieht eine gewerbliche Entwicklung im nördlichen Bereich sowie eine gemischte Nutzung in Richtung Arthur-Scheunert-Allee vor. Der B-Plan 19 sieht daher eine Ausweisung als GE im nördlichen und eine Ausweisung als MI im südlichen Bereich vor. Im südlichen Bereich würde das Areal dann die angrenzende Ausweisung als MI des B-Plan 18 Ortskern Rehbrücke fortführen.

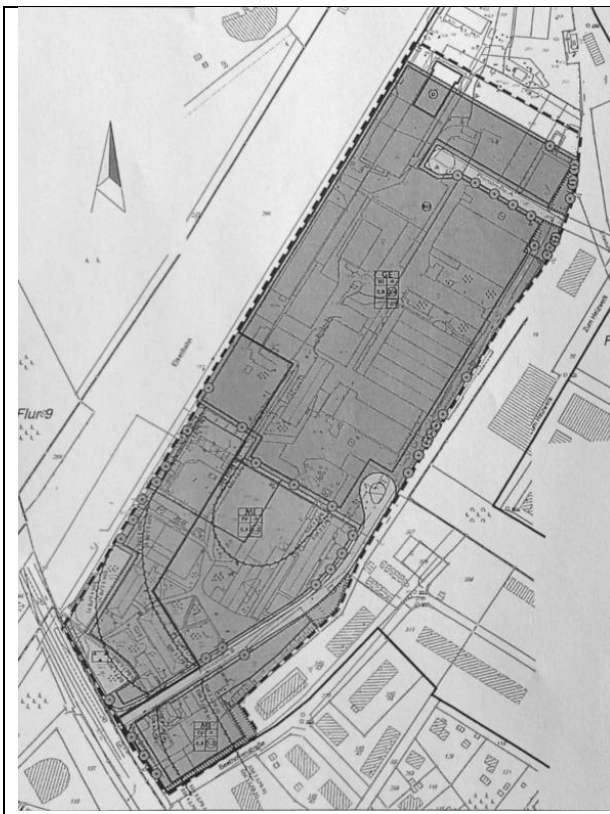


Abbildung 21: Auszug aus der aktuellen Kartendarstellung des B-Plan 19, Quelle: Gemeinde Nuthetal.

4.2 Ergebnisse der Bestandserfassung

Branchenstruktur und Nutzungen

Das gewerbliche Areal auf Nuthetaler Gemeindegebiet ist im Eigentum von mehreren Eigentümern.

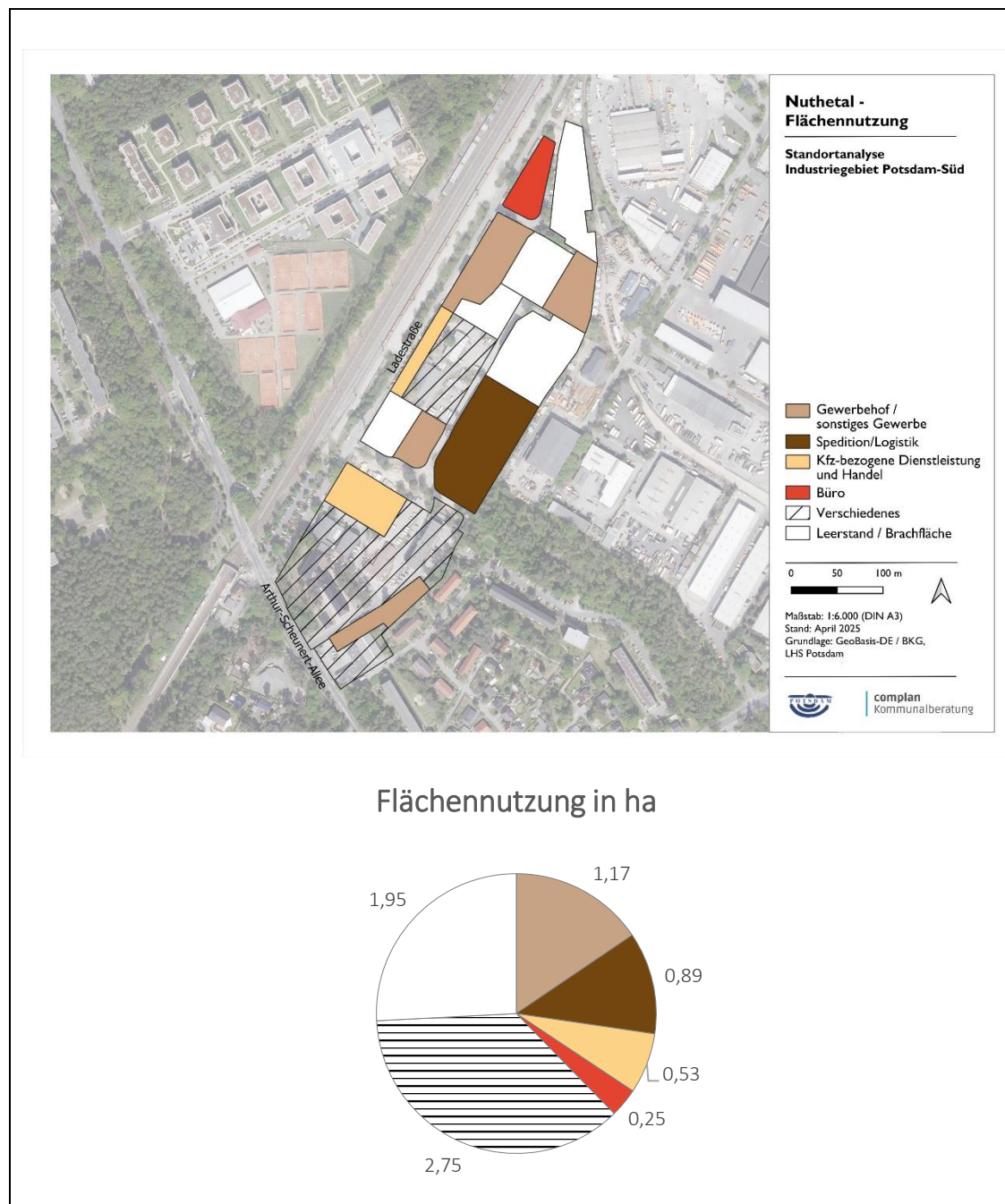


Abbildung 22: Flächennutzung im Gewerbegebiet Nuthetal, © complan Kommunalberatung

Im Gewerbegebiet Nuthetal sind 57 Unternehmen ansässig. Alle Unternehmen wurden basierend auf der eigenen Erhebung nachträglich recherchiert. Ebenso wie in Potsdam-Süd erfolgte

die Einteilung der Branchen nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008, des Statistischen Bundesamtes.

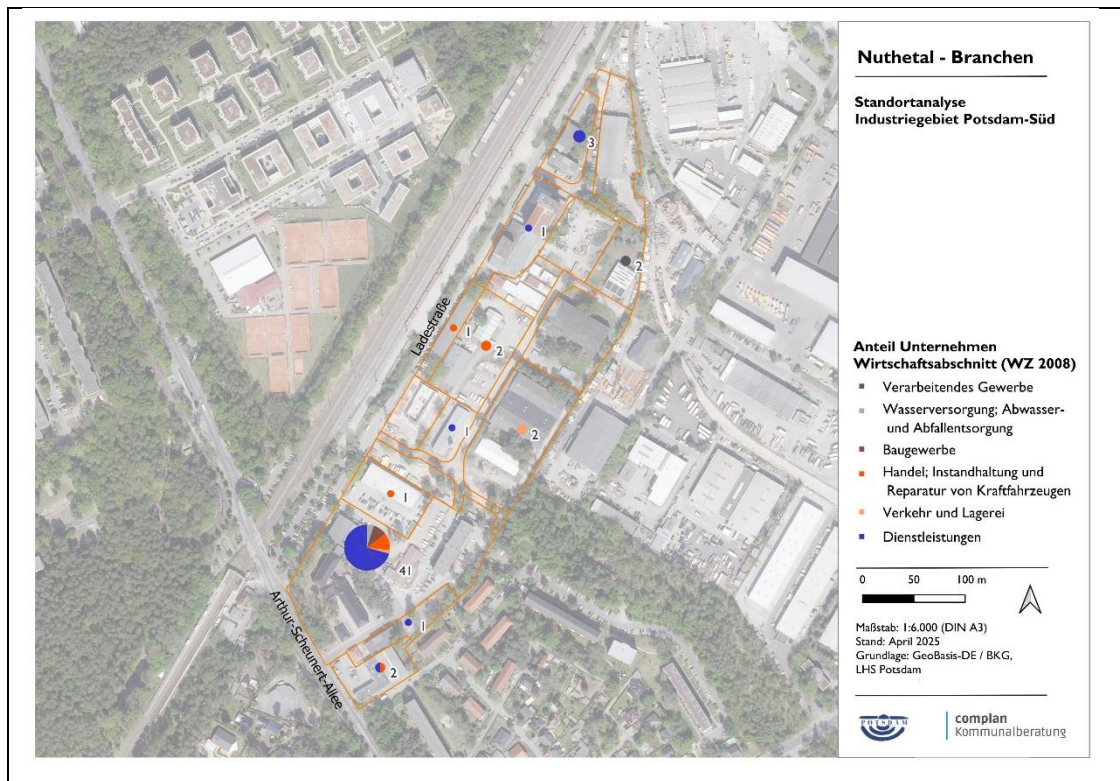


Abbildung 23: Unternehmen nach Branchen im Gewerbegebiet Nuthetal, © complan Kommunalberatung

Ein großer Teil der ansässigen Unternehmen agiert im Dienstleistungsbereich. Kfz-Werkstätten befinden sich trotz ihrer geringen Anzahl auf einem flächenmäßig relativ hohen Anteil des Gebiets.

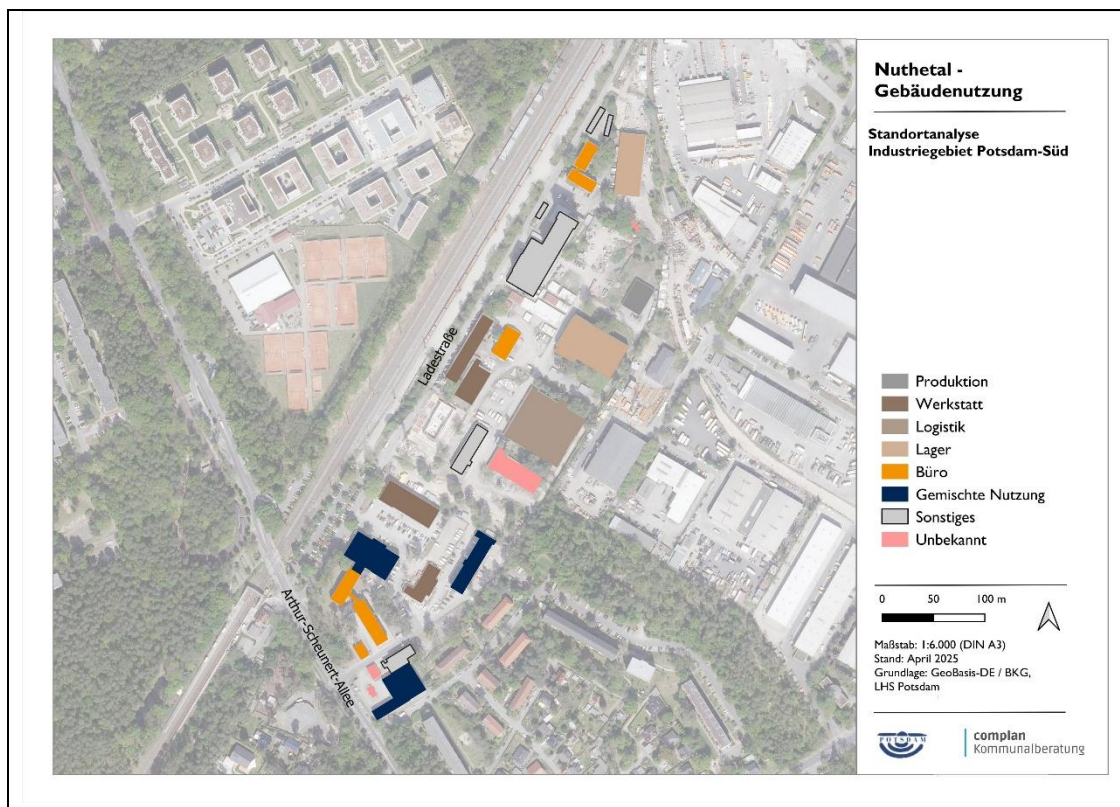


Abbildung 24: Gebäudenutzung im Gewerbegebiet Nuthetal, © complan Kommunalberatung

Im südlichen Bereich sind unterschiedliche Nutzungen ansässig. Das Verwaltungsgebäude an der Arthur-Scheunert-Allee 2 ist nach Aussagen der Gemeinde Nuthetal mit einem Mieter-Mix nahezu voll belegt. Auch in den benachbarten Gebäuden sind unterschiedliche Nutzungen ansässig, u. a. Reitsportgeschäft, Medizintechnik, Steuerberatung. Weiterhin gibt es eine Autowerkstatt sowie eine Eventhalle. Im Bau befindet sich zurzeit die Havelwelle als geplante Freizeitnutzung.

Der nördliche Bereich ist stärker mit gewerblichen Betrieben aus dem Bereich Lager, Logistik, Werkstatt geprägt. Auf der nachfolgenden Karte ist zu erkennen, dass einige der Gebäude von Leerstand betroffen sind.

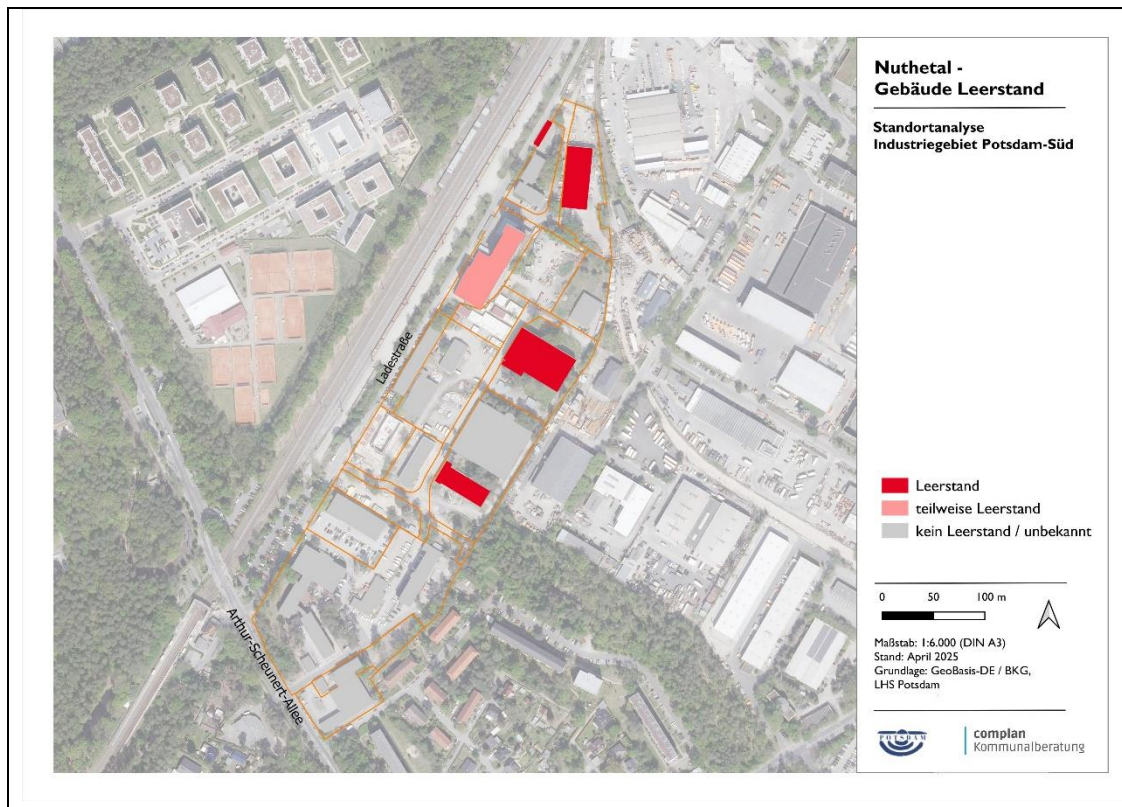


Abbildung 25: Gebäudeleerstand im Gewerbegebiet Nuthetal, © complan Kommunalberatung

Der Leerstand wurde anhand des äußeren Erscheinungsbildes bei der Begehung des Gebietes kartiert. Demnach stehen zurzeit vier Gebäude in dem Areal komplett leer, ein weiteres in Teilen.

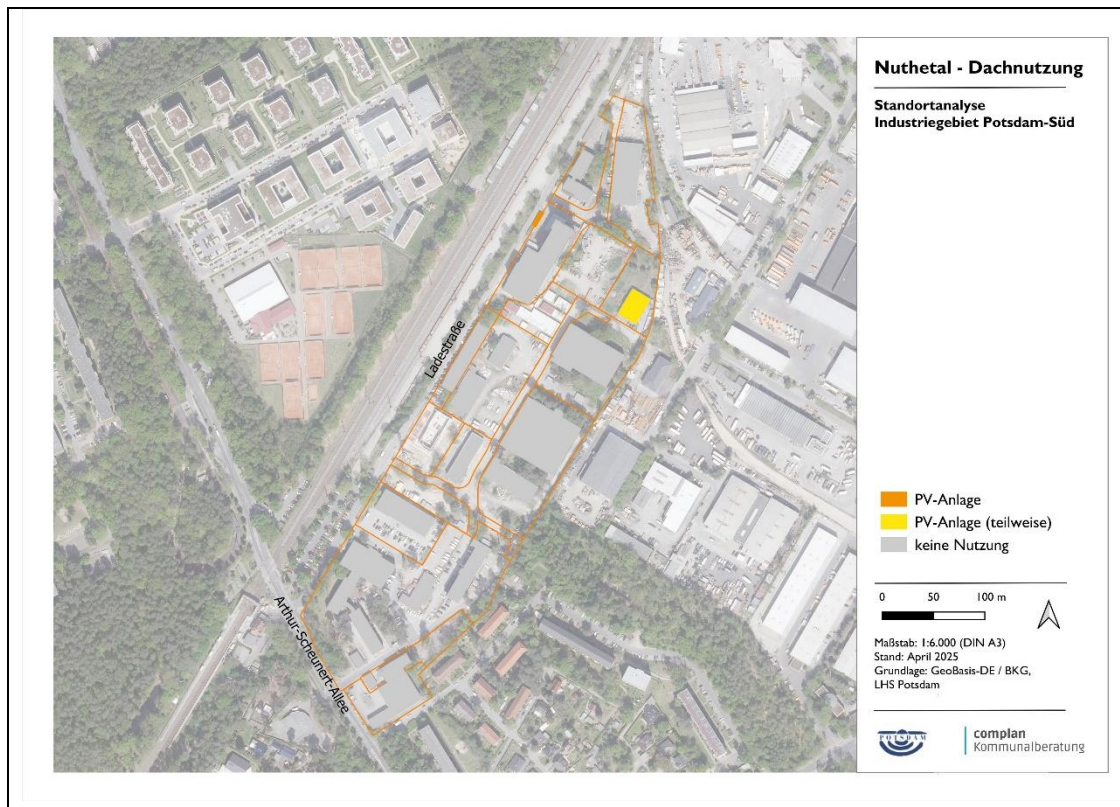


Abbildung 26: Dachnutzungen im Gewerbegebiet Nuthetal, © complan Kommunalberatung

Lediglich eine teilweise Dachnutzung mit einer PV-Anlage konnte erhoben werden. Hierbei handelt es sich um das Gebäude der Druckerei Gieselmann Medienhaus GmbH.

Versiegelung

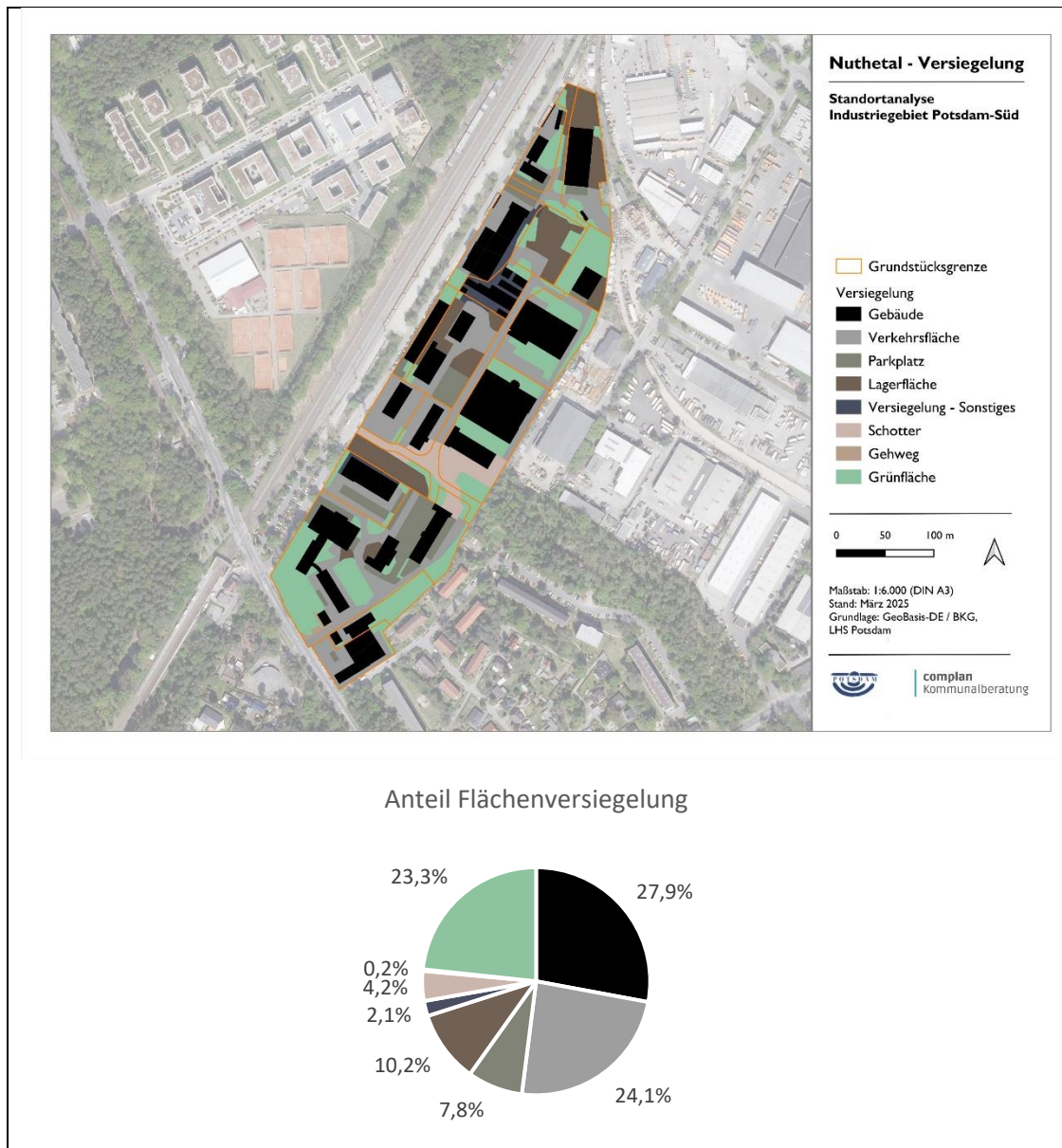


Abbildung 27: Versiegelung im Gewerbegebiet Nuthetal, © complan Kommunalberatung

Der Versiegelungsgrad der Fläche entspricht etwa den Anteilen des Industriegebiets Potsdam-Süd. Rd. 77 % der Fläche sind versiegelt (Potsdam-Süd: rd. 79 %). Gebäudeflächen tragen hierzu einen Anteil von rd. 28 % bei (Potsdam-Süd: rd. 24 %), Verkehrsflächen von rd. 24 % (Potsdam-Süd: rd. 18 %) und Lagerflächen von rd. 10 % (Potsdam-Süd: rd. 24 %). Das Gebiet weist auf den Grundstücken deutlich weniger außenliegende Lagerflächen auf als das Industriegebiet Potsdam-Süd. Aufgrund der kleinteiligeren Erschließung der Gebäude sind aber deutlich mehr Verkehrsflächen vorhanden.

5 Gemeinsame Betrachtung der Gebiete Potsdam Süd und Nuthetal

Räumlich bilden das Industriegebiet Potsdam Süd und das Gewerbegebiet Nuthetal eine Einheit, sind aber durch die Gemeindegrenze administrativ getrennt. Insgesamt umfassen die Gebiete Grundstücksflächen von rd. 111 ha, wobei der Großteil auf das Industriegebiet Potsdam Süd entfällt (rd. 105 ha).

Ein Unterschied zeigt sich darin, dass im Industriegebiet Potsdam Süd viele großflächige Grundstücke (Spedition/Logistik, Ver- und Entsorgung, Bau-/Betriebshöfe) vorhanden sind, während im Gewerbegebiet Nuthetal kleinteilige Teilbereiche mit Mischnutzungen, Gewerbehöfen, Kfz-bezogenen Dienstleistungen und ähnlichem vorherrschend sind. Die verkehrliche Erschließung auf dem ehemaligen Gelände der VEB Spezialbau erfolgt nicht über öffentliches Straßenland und auch die Verkehrsflächen sind in Privatbesitz.

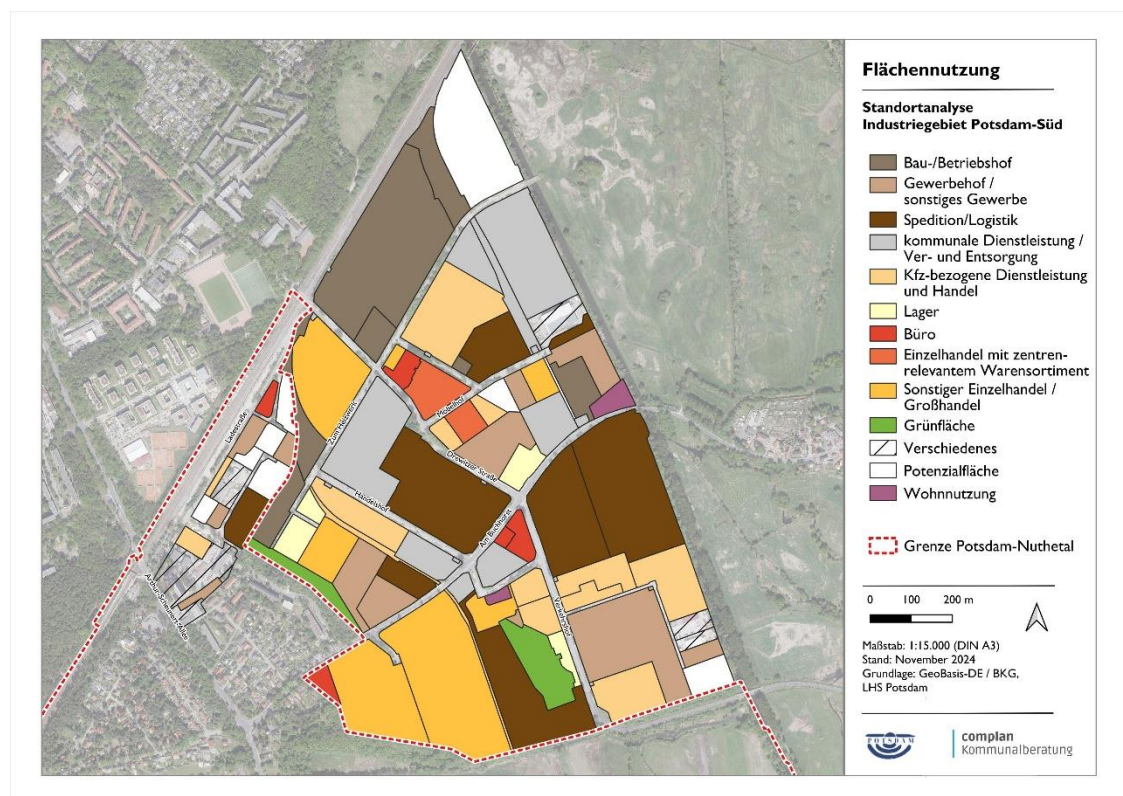


Abbildung 28: Flächennutzung im Industriegebiet Potsdam Süd und Gewerbegebiet Nuthetal, © complan Kommunalberatung

Die Bestandserhebung ergab einen Unternehmensbesatz von 273 Unternehmen im Industriegebiet Potsdam Süd und 57 Unternehmen im Gewerbegebiet Nuthetal. In Nuthetal sind durch die kleinteiligere Nutzung und einen Bürokomplex somit verhältnismäßig viele Unternehmen auf kleiner Fläche untergebracht. Auch die Verteilung der Branchen ist in den Gebieten ähnlich, wobei der Anteil der Dienstleistungen in Nuthetal noch etwas höher liegt.

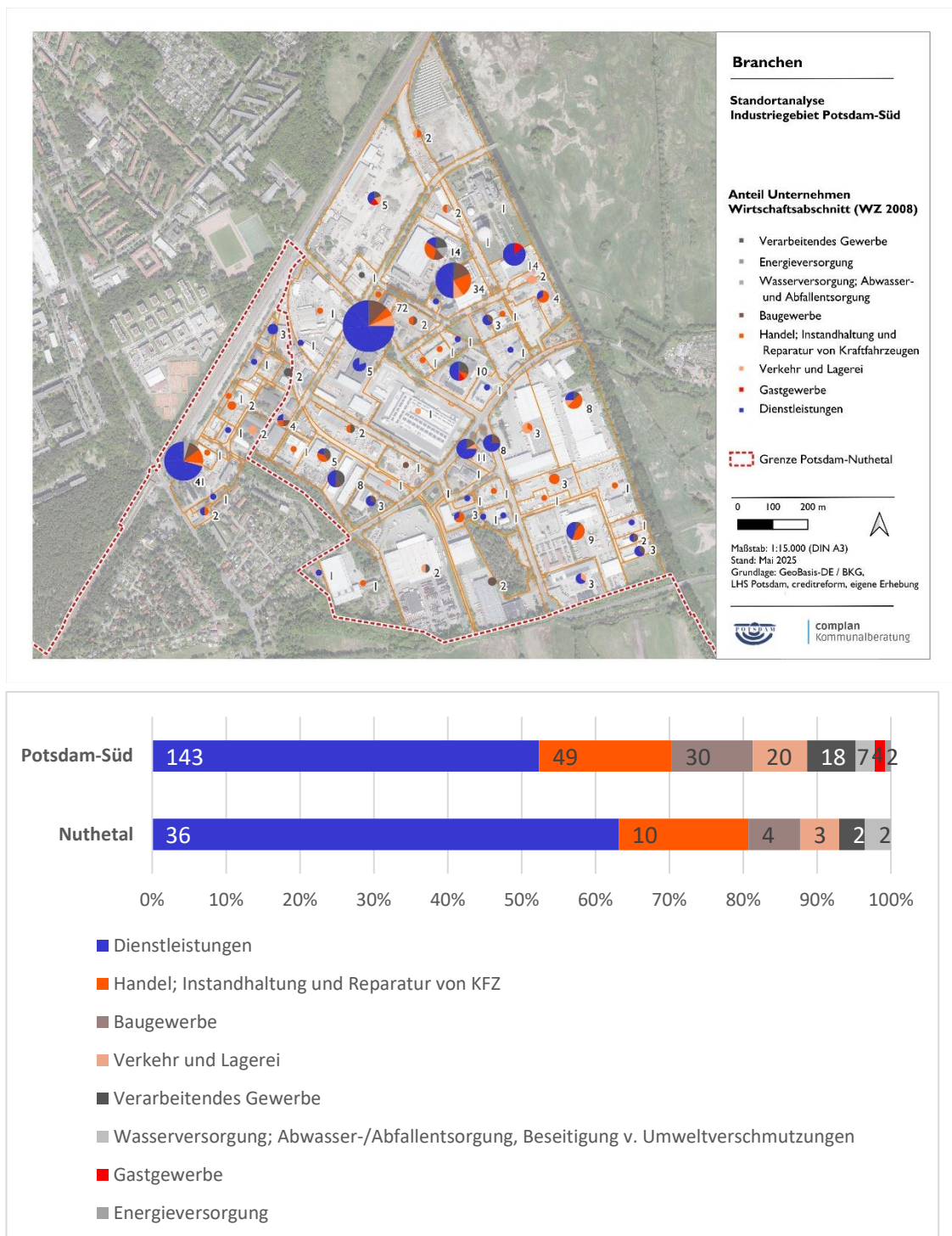


Abbildung 29: Unternehmen nach Branchen im Industriegebiet Potsdam Süd und Gewerbegebiet Nuthetal, © complan Kommunalberatung

Auffällig ist außerdem, dass es im Gewerbegebiet Nuthetal einen größeren Anteil an Potenzialflächen bzw. ungenutzten Flächen und Gebäuden gibt. Dies liegt auch daran, dass die Eigentümer teilweise noch die Umsetzung eigener Entwicklungspläne verfolgen, die dem Gebietscharakter widersprechen. In beiden Gebieten ist ein hoher und zunehmender Anteil an Investoren in der Eigentümerstruktur zu sehen. Die bauliche Flächennutzung (Gebäude, Park-, Verkehrs-

und Lagerflächen etc.) ist in beiden Gebieten ähnlich. Der Versiegelungsgrad liegt bei 74 % (Potsdam Süd) bzw. 77 % (Nuthetal).

Weitere gemeinsame Kartendarstellungen sind im Anhang enthalten.

6 Ausblick

Die Ergebnisse dieser Standortanalyse bilden eine Daten- und Diskussionsgrundlage für die weiterführenden Überlegungen, Diskussionen und Entscheidungen über die zukünftige Gebietsentwicklung.

Diesbezüglich ist die Zusammenarbeit der Gemeinde Nuthetal und der Landeshauptstadt Potsdam hinsichtlich mehrerer Aspekte von großer Bedeutung. Abhängig davon, welche Nutzungen sich auf dem Nuthetaler Areal künftig ansiedeln, kann es zu Konflikten und Einschränkungen oder zu Synergien und Erweiterungsmöglichkeiten für Potsdam Süd kommen. Für die Gemeinde Nuthetal böten sich Synergien im Falle einer gewerblichen Nutzung, die perspektivisch (wieder) auf dem Gelände Einzug erhält. Durch die direkte räumliche Nähe zu den Beständen in Potsdam Süd, gäbe es hier die Chance, Erweiterungsflächen für die Bestandsunternehmen anzubieten und zudem weitere Flächennachfragen zu bedienen. Gleichzeitig würde hier die Handlungsempfehlung ‚Gebietsschutz – Erhalt der Rolle des Industriegebiets Potsdam Süd‘ zum Tragen kommen, indem eine verträgliche Nutzung in der direkten Nachbarschaft angesiedelt wird.

Unabhängig von der perspektivischen Nutzungsart auf dem Nuthetaler Areal, gibt es alleine vor dem Hintergrund der Entwicklungsperspektive Abstimmungsbedarfe der beiden Kommunen bezüglich:

- » Verkehrliche Erschließung (hier liegt bereits ein LOI der MBU vor für eine Erschließung aus Richtung Osten)
- » Vorhandene und auszubauende Versorgungsinfrastruktur (Medienererschließung, Strom, Wasser etc.)
- » Gemeinsames Zielbild der zu entwickelnden Fläche (Profil, Branchen, Unternehmen...)
- » Vorbereitung der politischen Beratung und Entscheidung
- » Einbezug der Flächeneigentümer

Diese Zusammenarbeit und gemeinsame Entwicklung stellen perspektivisch einen wichtigen Impuls für die Stärkung des Standorts dar. Ein erster Schritt ist eine gemeinsame, einheitliche Datengrundlage und -darstellung wie sie im Rahmen dieser Bestandserhebung erfolgte (s. auch Anlage 7).

Ein zweiter wichtiger Baustein ist weiterhin die Klärung der Verkehrssituation an den Bahnübergängen mit der DB Netz AG, insbesondere vor dem Hintergrund der angekündigten Erhöhung des Fahrttaktes. Die Bestandserhebung liefert hier einen Teil der Diskussionsgrundlage, in dem Sie die Bedeutung des Standorts unterstreicht und die Auswirkungen der Verkehrssituation auf die Standortqualität deutlich macht. Ergänzende Untersuchungen wie Verkehrszählungen können hier weitere quantitative Argumente erzeugen. Zu bedenken ist hierbei, dass im Falle einer positiven Entscheidung mit einer jahrelangen Bauzeit zu rechnen ist, die zunächst zu noch stärkeren Verkehrseinschränkungen führt. Die Kosten würden mit Blick auf zwei Vergleichsprojekte mind. im mittleren zweistelligen Millionenbereich liegen.²⁸ Im aktuell in der Fortschreibung befindlichen STEK Verkehr der Landeshauptstadt Potsdam wird diesbezüglich eine Aussage erwartet.

²⁸ Hanau: Unterführung an der Frankfurter Landstraße: https://www.op-online.de/region/hanau/nordmainischen-s-bahn-unterfuehrung-ersetzt-bahnuebergang-hanau-10330921.html?utm_source=chatgpt.com

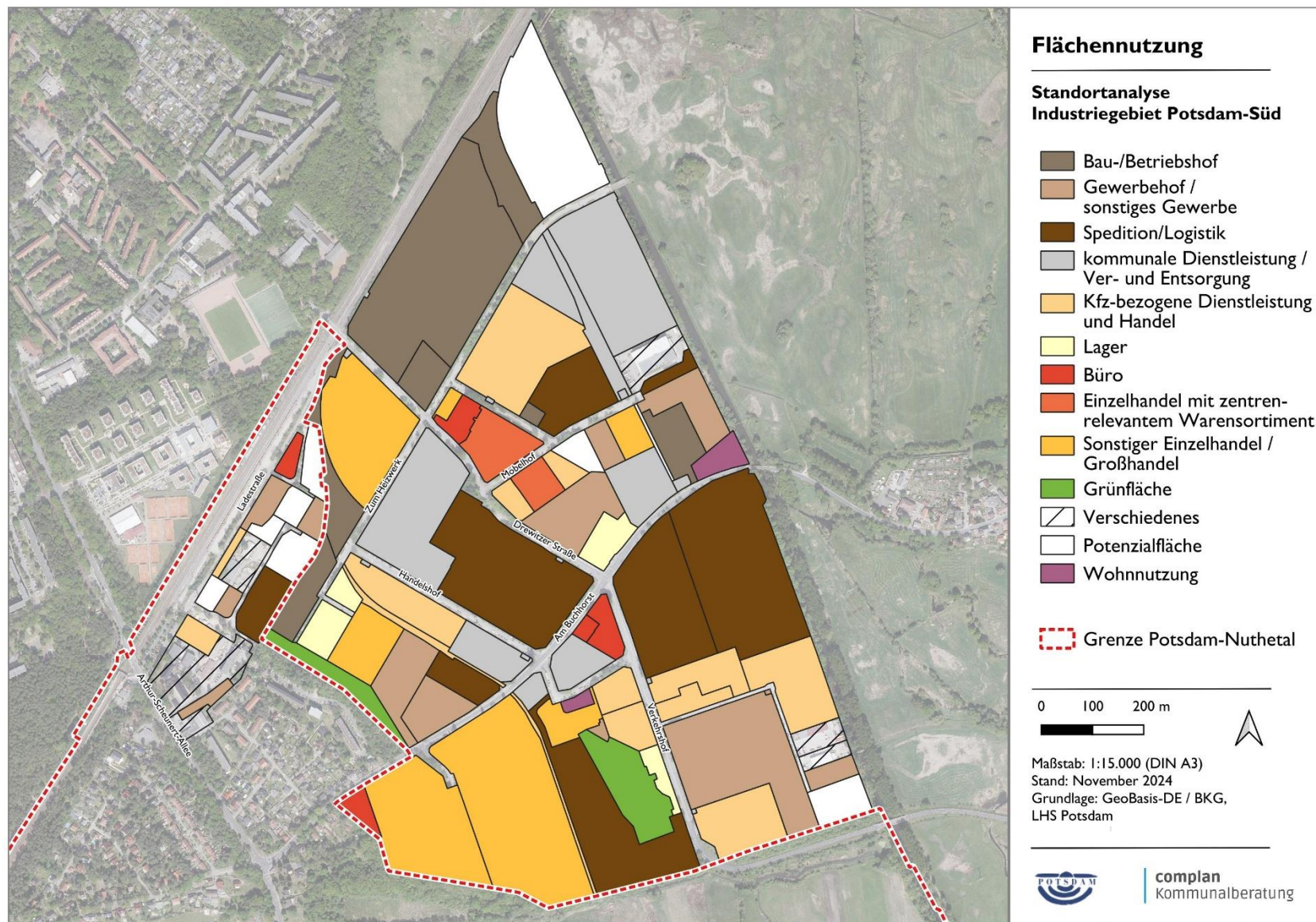
Gelnhausen: Unterführung eines Bahnübergangs: https://www.fr.de/rhein-main/main-kinzig-kreis/unterfuehrung-nach-vier-dekaden-11351465.html?utm_source=chatgpt.com

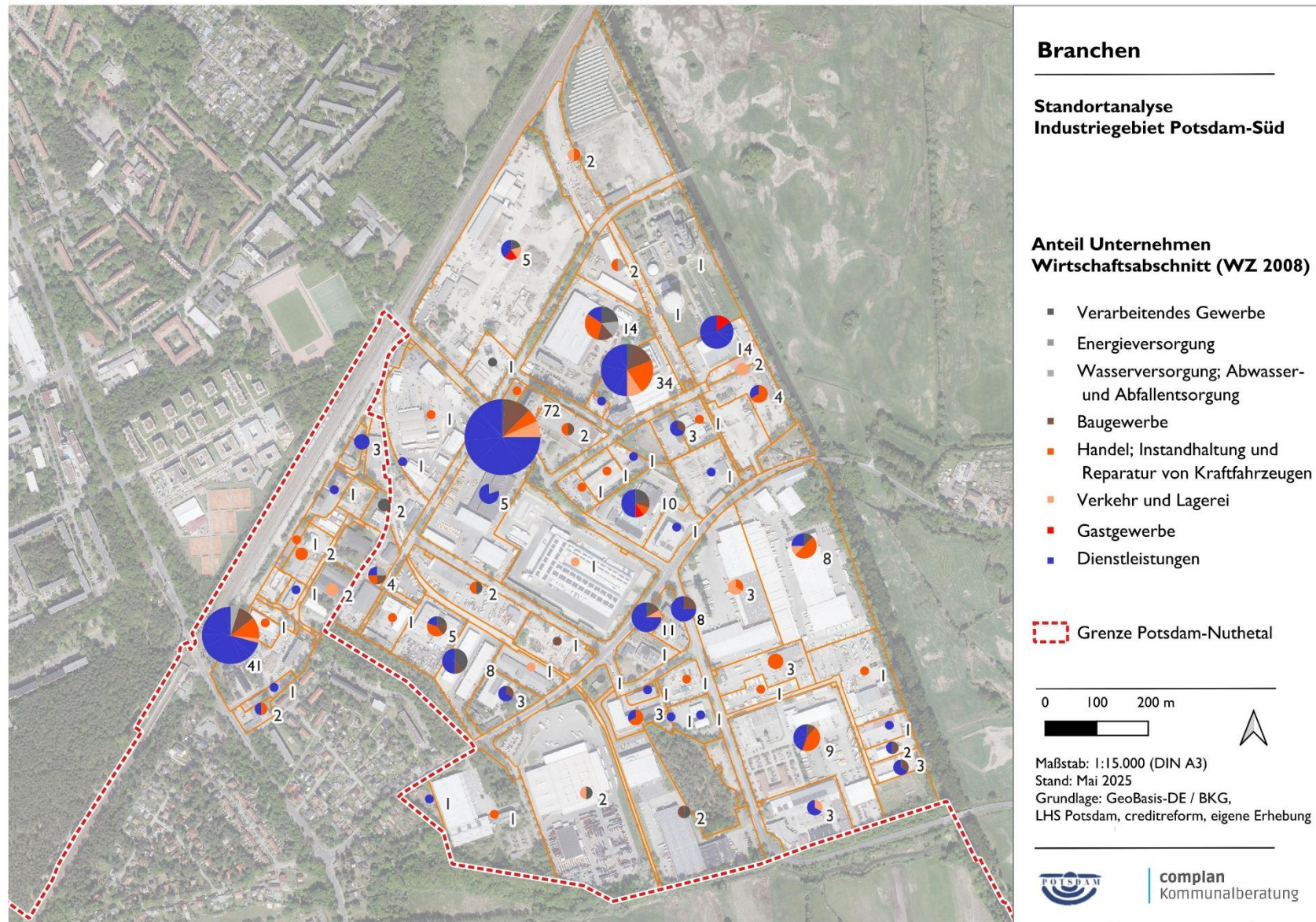
Ein perspektivisch ebenso wichtiger Standortfaktor ist die ausreichende Stromversorgung. Um diesbezüglich die Machbarkeit des Ausbaus einer solchen zu prüfen, ist das Gespräch mit dem zuständigen Verteilnetzbetreiber, in diesem Falle E.DIS Netz GmbH, zu suchen.

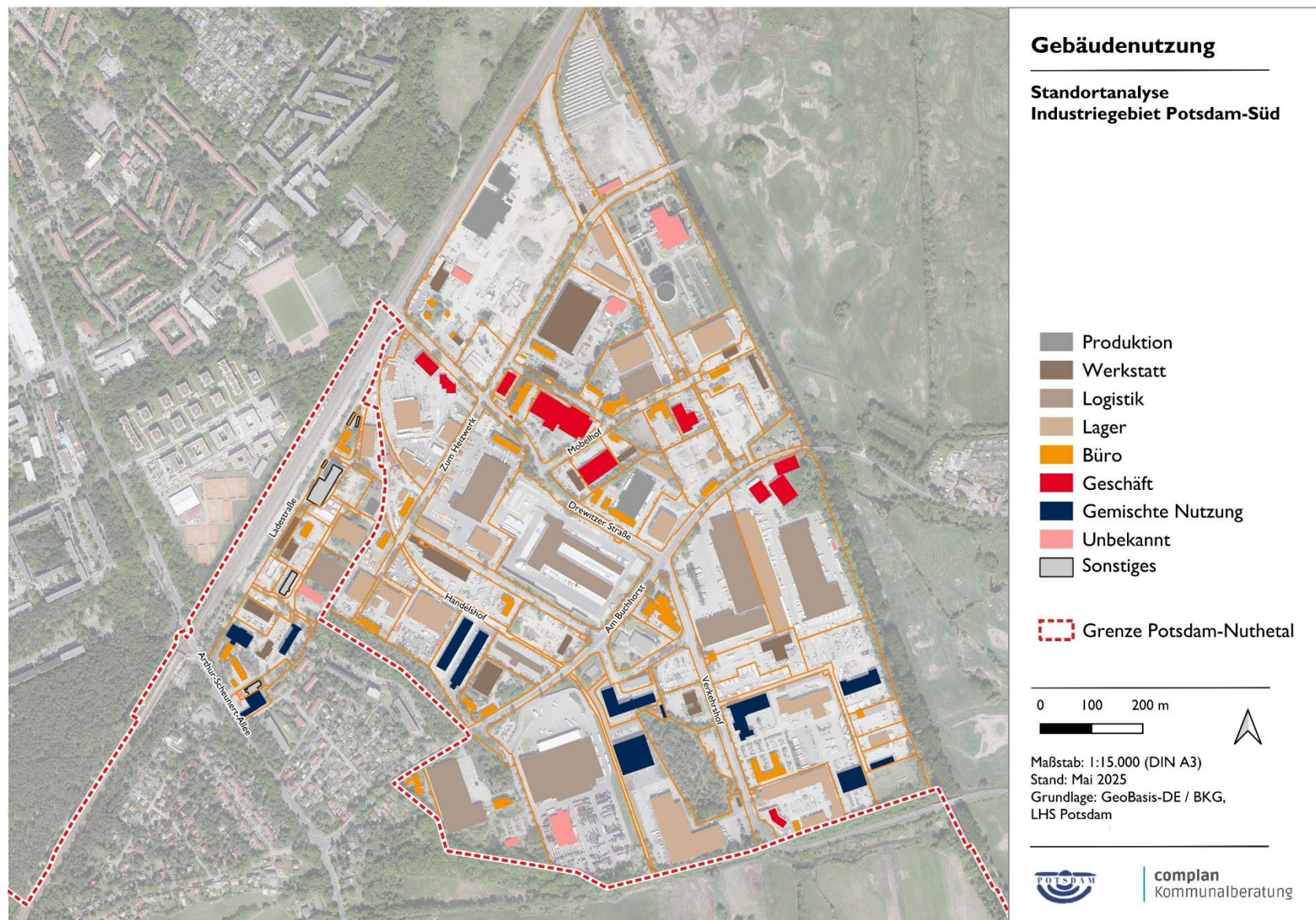
Die weiteren Handlungsempfehlungen bezüglich der gebietsinternen Infrastruktur und dortiger Netzwerke können durch die Landeshauptstadt Potsdam in Eigenregie und im Austausch mit den im Gebiet ansässigen Unternehmen in Eigenregie umgesetzt werden.

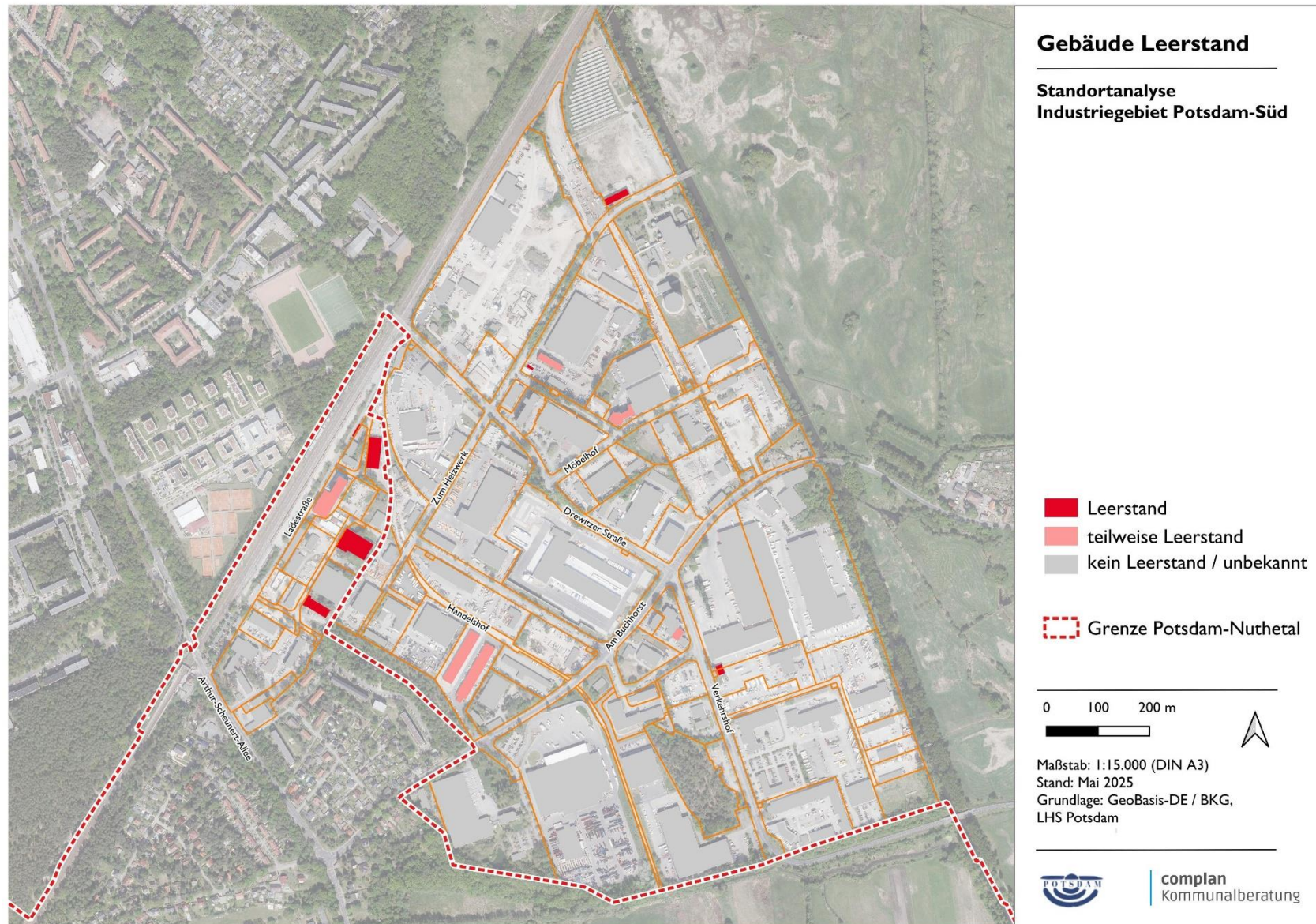
7 Anlagen

Gemeinsame Kartendarstellung Industriegebiet Potsdam Süd und Areal
Nuthetal











Dachnutzung

Standortanalyse Industriegebiet Potsdam-Süd

- PV-Anlage
- PV-Anlage (teilweise)
- Dachbegrünung
- keine Nutzung

- - - Grenze Potsdam-Nuthetal

0 100 200 m



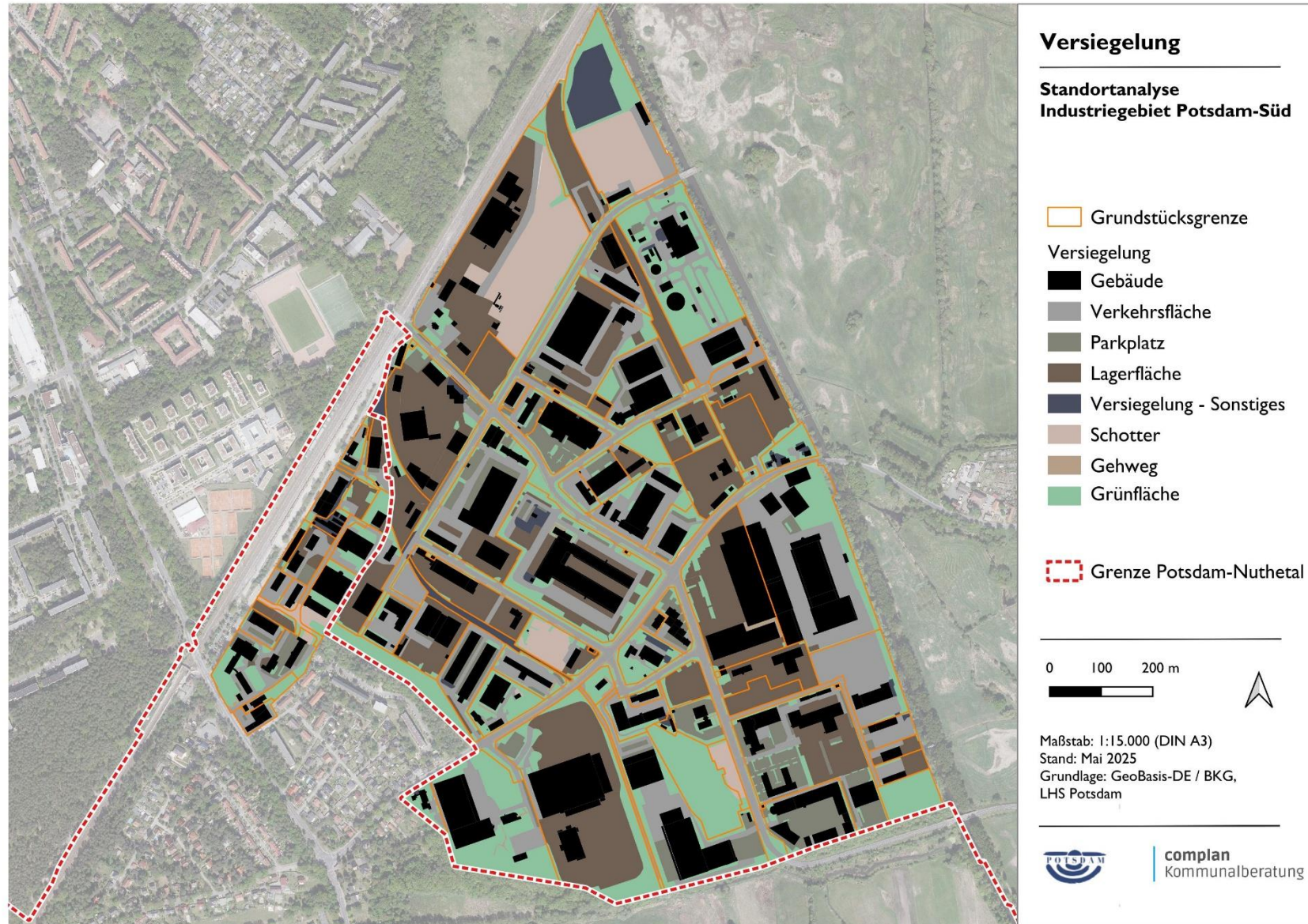
Maßstab: 1:15.000 (DIN A3)

Stand: Mai 2025

Grundlage: GeoBasis-DE / BKG,
LHS Potsdam



complan
Kommunalberatung



8 Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans Potsdam (2014), Quelle: Landeshauptstadt Potsdam	7
Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 126 „Industriegebiet Potsdam-Süd“ (2010), Quelle: Landeshauptstadt Potsdam.....	8
Abbildung 3: Wärmeinseleffekt im im Industriegebiet Potsdam-Süd, Ausschnitt aus der Stadtklimaanalyse Potsdam (2022), Quelle: Landeshauptstadt Potsdam und GEO-NET	12
Abbildung 4: Verortung des Industriegebietes Potsdam-Süd in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, © complan Kommunalberatung.....	13
Abbildung 5: Verortung des Industriegebietes Potsdam-Süd in der Landeshauptstadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark, © complan Kommunalberatung	14
Abbildung 6: Erreichbarkeit des Bahnhofs Rehbrücke vom Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung.....	15
Abbildung 7: Bahnübergang an der Drewitzer Straße (links), Bushaltestelle an der Straßen Am Buchhorst (rechts), © complan Kommunalberatung	16
Abbildung 8: Schadhafter Straßenbelag im Handelshof (oben links), straßenbegleitender Gehweg an der Drewitzer Straße (oben mitte), straßenbegleitender Geh- und Radweg Am Buchhorst (oben rechts), Grundstückszufahrt An der Brauerei (unten links), Wegeleitsystem (unten mitte), Grundstück der Anschlussbahn Am Buchhorst (unten rechts), © complan Kommunalberatung	18
Abbildung 9: Eigentumsverhältnisse im Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung	20
Abbildung 10: Flächennutzung im Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung	22
Abbildung 11: Unternehmen nach Branchen im Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung	23
Abbildung 12: Unternehmen nach Größenklassen, © complan Kommunalberatung	24
Abbildung 13: Unternehmen nach Branchen und Mitarbeiterzahl auf Basis creditreform und eigener Recherchen, © complan Kommunalberatung.....	24
Abbildung 14: Gebäudenutzungen im Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung	25
Abbildung 15: Gebäudeleerstand im Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung	26
Abbildung 16: Versiegelung im Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung	27

Abbildung 17: Versiegelungsgrad im Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung	28
Abbildung 18: Dachnutzungen im Industriegebiet Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung	29
Abbildung 19: Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken des Industriegebietes Potsdam-Süd, © complan Kommunalberatung.....	35
Abbildung 20: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Nuthetal 2006, Quelle: Gemeinde Nuthetal.	44
Abbildung 21: Auszug aus der aktuellen Kartendarstellung des B-Plan 19, Quelle: Gemeinde Nuthetal.	45
Abbildung 22: Flächennutzung im Gewerbegebiet Nuthetal, © complan Kommunalberatung	46
Abbildung 23: Gebäudenutzung im Gewerbegebiet Nuthetal, © complan Kommunalberatung	48
Abbildung 24: Gebäudeleerstand im Gewerbegebiet Nuthetal, © complan Kommunalberatung	49
Abbildung 25: Dachnutzungen im Gewerbegebiet Nuthetal, © complan Kommunalberatung	50
Abbildung 26: Versiegelung im Gewerbegebiet Nuthetal, © complan Kommunalberatung.....	51

Quellenverzeichnis

Beyerle, Thomas (2023): Die Bauwirtschaft im Triple Trouble – zwischen Kapitalmarktumfeld, Pandemiewirkungen und Dekarbonisierung. In: ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. (Hg.): ifo Schnelldienst, 1/2023, 76. Jahrgang, S. 13-14. Link: <https://www.ifo.de/DocDL/sd-2023-01-schmidt-et-al-bauwirtschaft.pdf> (letzter Abruf: 05.06.2025)

Brandenburgische Landeszentrale für politische Bildung (2020): <https://www.politische-bildung-brandenburg.de/themen/wie-koennen-wir-den-strukturwandel-meistern> (letzter Abruf: 23.04.2025)

Creditreform (2024): Unternehmensdatenbank Industriegebiet Potsdam-Süd. Auf Anfrage.

Demary, Vera; Matthes, Jürgen; Plünnecke, Axel; Schaefer, Thilo (2021): Gleichzeitig: Wie vier Disruptionen die deutsche Wirtschaft verändern. Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (Hg.): IW-Studien. Köln. Link: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/IW-Studien/IW-Studie_2021/IW_Studie_2021.pdf (letzter Abruf: 05.06.2025)

Energie und Wasser Potsdam (o.J.): Wir haben Potenzial. Nutzen wir es! Link: <https://neue-energie-potsdam.de/> (letzter Abruf: 28.04.2025)

IAB (2023): Die Fachkräftesituation in Brandenburg und die damit verbundenen Herausforderungen für die Zukunft. Link: https://transferagentur-brandenburg.de/wp-content/uploads/2023-06-15_Seibert_Fachkraefte_Brandenburg.pdf (letzter Abruf: 23.04.2025)

IHK Potsdam (2025): Konjunkturumfrage. Link: <https://www.ihk.de/potsdam/ihk-service-und-beratung/analysen-und-statistiken/konjunkturumfrage> (letzter Abruf: 23.04.2025)

IHK-Bezirk Potsdam (2023): Studie Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft. Link: <https://www.ihk.de/blueprint/servlet/re-source/blob/6411214/951a61705bd7cb7784e1544223c5587b/gewerbegebiete-der-zukunft-data.pdf> (letzter Abruf: 23.04.2025)

IHK Potsdam (2017): Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 – Landeshauptstadt Potsdam. Link: <https://www.ihk.de/blueprint/servlet/re-source/blob/3728626/22419f4017ab2f488d1458d2bcf237a4/gewerbestudie-potsdam-data.pdf> (letzter Abruf: 23.04.2025)

Kruse, M., Nitt-Drießelmann, D. & Wedemeier, J. (2022): Megatrends und Strukturwandel — welche Regionen werden profitieren? *Wirtschaftsdienst* 102, S. 392–396. Link: <https://doi.org/10.1007/s10273-022-3194-4>

Landeshauptstadt Potsdam (1998): Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998. Link: https://www.ngp-potsdam.de/content/pdf/fernwaerme/fernwaermevorranggebiete/satzung_fernwaerme_2.pdf (letzter Abruf: 03.06.2025)

Landeshauptstadt Potsdam (2022): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Potsdam 2035. Beschlussfassung. Link: https://www.potsdam.de/system/files/documents/2022-10-24_insek_gesamtbericht_aend._svv_angenommen_final.pdf (letzter Abruf: 23.04.2025)

Landeshauptstadt Potsdam (2022a): Stadtklimaanalyse Potsdam. Klimaanalysekarte. Link: https://www.potsdam.de/system/files/documents/02_klimaanalysekarte_potsdam.pdf (letzter Abruf: 23.04.2025)

Landeshauptstadt Potsdam (2021): Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam. Fassung nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 05.05.2021. Link: https://www.potsdam.de/system/files/documents/stek_einzelhandel_mit_anlage_-_internetfassung.pdf (letzter Zugriff: 03.06.2025)

Landeshauptstadt Potsdam (2020): STEK Gewerbe Potsdam 2030. Link: https://www.potsdam.de/system/files/documents/stek_gewerbe_potsdam_endbericht_komplettversio.pdf (letzter Abruf: 23.04.2025)

Landeshauptstadt Potsdam (2013): Richtlinie zur Sicherung der Gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam. Link: https://www.potsdam.de/system/files/documents/Richtlinie_Gewerbeflaechensicherung.pdf (letzter Abruf: 04.06.2025)

Landeshauptstadt Potsdam (2012): Gewerbeflächensicherungskonzept. Link: https://www.potsdam.de/system/files/documents/Anlage1_GSK.pdf (letzter Abruf: 23.04.2025)

Landeshauptstadt Potsdam (2010): Bebauungsplan Nr. 126 „Industriegebiet Potsdam-Süd“ Link: <https://www.potsdam.de/de/satzung-ueber-den-bebauungsplan-nr-126-industriegebiet-potsdam-sued> (letzter Abruf: 23.04.2025)

Landeshauptstadt Potsdam (2010): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam. Link: https://www.potsdam.de/system/files/documents/STEK_Gewerbe_Langfassung_2010.pdf (letzter Abruf: 23.04.2025)

Landeshauptstadt Potsdam (2004): Untersuchung zum Industriegebiet Potsdam. Abschlussbericht. (internes Dokument)

Landeshauptstadt Potsdam (o.J.): Richtlinie zur Sicherung der Gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam. Link: https://www.potsdam.de/system/files/documents/Richtlinie_Gewerbeflaechensicherung.pdf (letzter Abruf: 23.04.2025)

Landeshauptstadt Potsdam (o.J.): Flächennutzungsplan. Link zum FNP sowie zur Arbeitskarte: <https://www.potsdam.de/de/flaechennutzungsplan> (letzter Abruf: 23.04.2025)

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (2023): Strategie des Landes Brandenburg zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Link: <https://mleuv.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Klimaanpassungsstrategie-Brandenburg-LF.pdf> (letzter Abruf: 05.06.2025)

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg (2024): Industriestrategie Brandenburg. Link: https://mwaek.brandenburg.de/media/bb1.a.3814.de/Industriestrategie_Bbg_15_04_2024.pdf (letzter Abruf: 05.06.2025)

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg (2022): Energiestrategie 2040. Link: <https://mwae.brandenburg.de/media/bb1.a.3814.de/Energiestrategie2040.pdf> (letzter Abruf: 23.04.2025)

Wiemann, Beate (2023): Quo vadis Bau? Die Bauwirtschaft in herausfordernden Zeiten. In: ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. (Hg.): ifo Schnelldienst, 1/2023, 76. Jahrgang, S. 7-9. Link: <https://www.ifo.de/DocDL/sd-2023-01-schmidt-et-al-bauwirtschaft.pdf> (letzter Abruf: 05.06.2025)

Zentralverband des deutschen Handwerks (2021): Regionale Wertschöpfung kreativ und nachhaltig gestalten. Herausforderungen und Perspektiven vor dem Hintergrund von Digitalisierung und Covid-19. (Vortrag) Link: https://www.zukunftsforum-laendliche-entwicklung.de/fileadmin/SITE_MASTER/content/Dokumente/Downloads2021/FF09/Schenk_Vortrag_FF09.pdf (letzter Abruf: 05.06.2025)