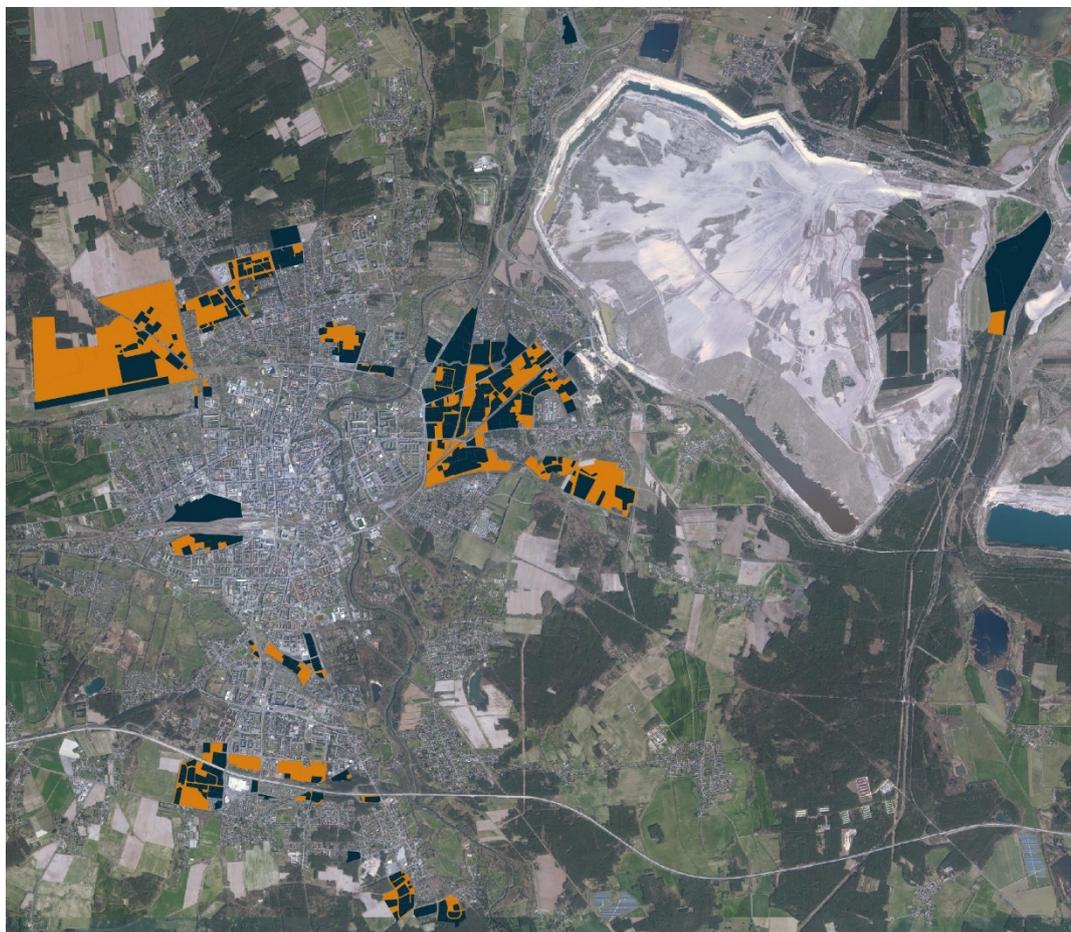


STADT COTTBUS | CHÓŠEBUZ

GEWERBEFLÄCHENKONZEPT



ENDBERICHT & STANDORTBLÄTTER

SEPTEMBER 2020



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ



Gefördert aus Mitteln des Bundes
und des Landes Brandenburg
im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe
"Verbesserung der regionalen
Wirtschaftsstruktur - GRW-Infrastruktur"

AUFTRAGGEBER:

Stadtverwaltung Cottbus | Chóšebuz
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus
T 0355 612 4115
www.cottbus.de

ANSPRECHPARTNER:

Doreen Mohaupt
Carola Hübner
Tina Reiche (EGC mbH)

AUFTRAGNEHMER:

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
T 040 300 68 37 0
F 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de

ANSPRECHPARTNER:

Achim Georg
Marco Gaffrey

UNTER MITWIRKUNG VON:

BFR Büro für Regionalanalyse
Hörder Rathausstraße 15
44263 Dortmund
T 0231 86 32 595
www.b-f-r.eu

ANSPRECHPARTNER:

Jochen Weiland

VERFASSER:

Achim Georg
Marco Gaffrey
Jochen Weiland

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	4
1 EINLEITUNG.....	16
2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	19
2.1 DEMOGRAFIE.....	19
2.2 ARBEITSMARKT	23
2.2.1 BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG	23
2.2.2 ARBEITSLOSIGKEIT.....	25
2.2.3 PENDLERVERFLECHTUNGEN	27
2.2.4 QUALIFIKATIONSSTRUKTUR DER BESCHÄFTIGTEN	29
2.3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR.....	31
2.3.1 BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG.....	31
2.3.2 DIREKT GEWERBEFLÄCHENABHÄNGIGE WIRTSCHAFTSZWEIGE.....	35
2.3.3 WISSENSINTENSIVE BESCHÄFTIGUNG	37
2.3.4 BETRIEBSSTÄTTEN	38
2.3.5 AUSSENHANDEL	40
2.4 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT	40
2.5 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT	44
3 GEWERBEFLÄCHENMARKT.....	46
3.1 ÜBERGEORDNETE SOZIOÖKONOMISCHE TRENDS.....	46
3.2 TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE.....	49
3.3 NUTZERGRUPPEN UND STANDORTANFORDERUNGEN.....	53
3.4 GEWERBEFLÄCHENMARKT COTTBUS	56
3.4.1 MARKTDYNAMIK GEWERBEBAULAND STADT COTTBUS	56
3.5 ZWISCHENFAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG	62
4 FLÄCHENMONITORING.....	64
4.1 ERLÄUTERUNG DES FLÄCHENMONITORINGS.....	64
4.2 GEWERBLICHE FLÄCHENNUTZUNG.....	66
4.3 FLÄCHENPOTENZIALE.....	70
4.3.1 VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN	70
4.3.2 FLÄCHENPOTENZIALE NACH ZEITLICHER VERFÜGBARKEIT	73
5 ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBEFLÄCHENBEDARF	75
5.1 METHODENDISKUSSION.....	75
5.2 EXKURS: SONDERTHEMEN STRUKTURWANDEL UND SEEVORSTADT.....	76
5.3 ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBEFLÄCHENBEDARF 2035	77
5.4 ABGLEICH FLÄCHENPOTENZIALE	78
6 STANDORTPOLITISCHE LEITLINIEN	80
7 QUELLENVERZEICHNIS	86
8 ANHANG: STANDORTBLÄTTER.....	87

ZUSAMMENFASSUNG

Hintergrund

Die Stadtverwaltung Cottbus (Fachbereich Stadtentwicklung) hat unter Mitwirkung der EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH das Beratungsinstitut Georg Consulting sowie BFR Büro für Regionalanalyse im Januar 2019 mit der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes – das vorherige Konzept ist von 2007 – mit dem Zeithorizont 2035 beauftragt. Vor dem Hintergrund des Kohleausstiegs und dem damit verbundenen Strukturwandel soll die Gewerbeflächensituation im Stadtgebiet umfassend analysiert und der zukünftige Flächenbedarf eingeschätzt werden. Die jeweiligen gewerblichen Bauflächen sollen hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit und ihres Beitrags zur wirtschaftlichen Entwicklung des Regionalen Wachstums-kerns (RWK) Cottbus untersucht werden. Damit soll die Basis für eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenpolitik geschaffen werden, die sowohl die regionale Nachfragedynamik als auch die mit dem Strukturwandel verbundenen Maßnahmen berücksichtigt. Geeignete Standorte sollen gesichert bzw. entwickelt, andere Standorte ggf. auch einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die Fortschreibung beinhaltet dahingehend fundierte Bewertungen und Handlungsempfehlungen für die einzelnen Standorte. Des Weiteren wurden standortpolitische Leitlinien für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Cottbus erarbeitet. Die Bearbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes erfolgte in drei Phasen:

- | In der **Analysephase** erfolgte die Auswertung vorhandener Materialien sowie eine umfangreiche Analyse des Wirtschaftsstandortes und des Marktgeschehens auf dem gewerblichen Grundstücksmarkt. Hierzu wurden statistische Daten ausgewertet sowie Gespräche mit relevanten lokalen Akteuren durchgeführt.
- | In der **Konzeptphase** wurden die vorhandenen Standortblätter aus dem Jahr 2007 auf Basis der digitalen Flächenerhebung aktualisiert und eine Flächenbedarfsberechnung (Orientierungsrahmen 2035) erstellt. Ferner erfolgte ein Abgleich des erfassten Flächenbestands mit dem ermittelten Bedarf. Des Weiteren wurden im Rahmen dieses Arbeitsschrittes die standortbezogenen Entwicklungsempfehlungen sowie die standortpolitischen Leitlinien erarbeitet.
- | In der **Produktphase** erfolgte der Aufbau eines digitalen Informationssystems und einer Unternehmensdatenbank sowie eines Konzeptes für ein Flächenmonitoring (vgl. Kapitel 4 und 6). Darüber hinaus wurde der vorliegende Endbericht erstellt.

ANALYSEPHASE

Makrolage

Die Stadt Cottbus liegt im Südosten Brandenburgs und erstreckt sich auf einer Fläche von 165,63 Quadratkilometern. Im Straßenverkehr erfolgt die überregionale Anbindung über die A 15, die vom Dreieck Spreewald (A 13 Dresden – Berlin) bis zur Stadt Forst an der polnischen Grenze führt. Die A 15 verfügt innerhalb der Stadtgrenzen über zwei Anschlussstellen. Die Fahrzeit zum internationalen Flughafen Berlin Brandenburg sowie ins Berliner Stadtgebiet beträgt rund eine Stunde. Die Makrolage von Cottbus ist aus deutscher Sicht eine Randlage in Grenznähe zu Polen. Aus europäischer Sicht nimmt Cottbus eine zentrale Mittellage in Europa ein. Die A 15 ist jedoch (noch) keine ausgewiesene Wirtschaftsachse. Der Hauptbahnhof

Cottbus wird derzeit von mehreren RE- und RB-Linien, z. B. nach Berlin, Dresden und Leipzig bedient.

Demografie

Die Stadt Cottbus zählte Ende 2018 insgesamt 100.219 Einwohner¹. Die Bevölkerungsentwicklung verlief seit 2011 dank einer verstärkten Zuwanderung leicht positiv (+0,2 %). Auf Landes- und Bundesebene wurde im selben Zeitraum ein deutlich höheres Wachstum erzielt (+2,4 % bzw. +3,4 %). Im Vergleich zum Umland (Landkreis Spree-Neiße) fiel die Entwicklung besser aus. Die Stadt profitierte insbesondere von der Zuwanderung ausländischer Staatsbürger. Ohne sie wäre die Einwohnerzahl im Betrachtungszeitraum um über fünf Prozent zurückgegangen. Der Ausländeranteil erhöhte sich in diesem Zuge auf 8,5 Prozent (2011: 3,0 %). Bundesweit lag der Ausländeranteil bei 12,2 Prozent, im Land Brandenburg bei 4,7 Prozent.

Die Altersstruktur hat sich seit 2011 deutlich verändert. Während die Zahl der Kinder und Jugendlichen um knapp 2.000 Personen (+19,1 %) sowie der Älteren ab 65 Jahren um ca. 2.500 Personen (+11,0 %) anstieg, wurde in der erwerbsfähigen Bevölkerung hingegen ein Rückgang um rund 4.250 Personen verzeichnet (-6,4 %). Die Stadtverwaltung geht auf Basis einer aktuellen Bevölkerungsprognose und -projektion von einem Wachstum auf 105.000 Einwohner bis 2035 aus. Dadurch könnte sich auch die Zahl der erwerbsfähigen Personen erhöhen.

Arbeitsmarkt

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

Die Arbeitslosenquote verringerte sich im gleichen Zeitraum deutlich von 14,5 auf 8,2 Prozent im Jahresdurchschnitt (BB: 6,3 %, D: 5,2 %). Dies entspricht einem absoluten Rückgang der Arbeitslosenzahl um 47,5 Prozent auf 4.245 (BB: -52,3 %, D: -28,2 %). Die Entwicklung ist dabei im Wesentlichen auf demografische Effekte bzw. den Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung zurückzuführen. In diesem Zuge verringerte sich die Zahl der Erwerbspersonen (Erwerbstätige und Arbeitslose mit Wohnort Cottbus) um rund 4.000.

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

Beschäftigtenstruktur und -entwicklung

Ein Großteil der Beschäftigten in Cottbus ist in den Dienstleistungsbereichen tätig. Ihr Anteil lag im Jahr 2018 bei 89,8 Prozent an der Gesamtbeschäftigung (41.173 SvB²). In Brandenburg

¹ Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zählte die Stadt Cottbus am 31. Dezember 2019 99.678 Einwohner.

² SvB: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

und Deutschland fiel der Anteil mit 73,1 bzw. 70,9 Prozent deutlich geringer aus. Gleichzeitig wies der Standort Cottbus einen geringen Beschäftigtenanteil des Produzierenden Gewerbes bzw. der Industrie von 9,9 Prozent auf (4.536 SvB). In Brandenburg und Deutschland lagen die Vergleichswerte bei 24,5 bzw. 28,4 Prozent.

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

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

Rückgänge verzeichnete insbesondere der Bereich Erziehung und Unterricht (-2.809 SvB), wobei diese Entwicklung maßgeblich auf die Reform der staatlichen Schulverwaltung im Jahr 2014 sowie die Verbeamtung von Personal zurückzuführen ist. Beamte werden dann nicht mehr in der Beschäftigtenstatistik aufgeführt. Rechnet man diesen Wirtschaftszweig aus der Beschäftigtenstatistik heraus, wäre die Beschäftigung in Cottbus um 4,0 Prozent angestiegen. Bedingt durch den Strukturwandel in der Region verzeichnete auch der Bergbau einen deutlichen Rückgang der Beschäftigtenzahl (-920 SvB).

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

Die sogenannten wissensintensiven Industrien, zu denen u. a. der Maschinenbau, die Chemie- und Pharmaindustrie, weisen – bedingt durch den insgesamt geringen Industriebesatz in Cottbus – eine relativ geringe Bedeutung in Cottbus auf. Ihr Beschäftigtenanteil lag zuletzt bei 2,2 Prozent (BB: 5,8 %, D: 11,4 %). Mehr als die Hälfte der rund 1.000 Beschäftigten ist in der Energieversorgung tätig. In den wissensintensiven Dienstleistungen (u. a. Gesundheitswesen, Finanzdienstleistungen, Ingenieurbüros) lag der Beschäftigtenanteil mit 20,9 Prozent deutlich über dem Landes- und entsprach etwa dem Bundesdurchschnitt (14,8 % bzw. 20,8 %).

In Cottbus verfügen überdurchschnittlich viele Beschäftigte über einen anerkannten oder akademischen Berufsabschluss; gleichzeitig gibt es verhältnismäßig viele Arbeitsplätze mit einem

hohen Anforderungsniveau. Die Zahl der Betriebe mit mindestens einem Beschäftigten verringerte sich im Zeitverlauf um knapp 100 auf zuletzt 2.855 (-3,2 %). Der Rückgang betraf dabei ausschließlich Kleinstunternehmen. Bezogen auf die Betriebsgröße zeigt sich in Cottbus ein überdurchschnittlich hoher Anteil der mittelständischen und großen Unternehmen.

Gewerbeflächenabhängige Beschäftigung

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

Ferner wurden aufgrund ihrer Bedeutung in der Region sowie der Lage in oder in räumlicher Nähe zu den Industrie- und Gewerbegebieten in Cottbus auch die Wirtschaftszweige Bergbau, Energie- und Wasserversorgung sowie Entsorgungswirtschaft (hier zusammengefasst) mit betrachtet. Auf sie entfielen zuletzt noch 2,4 Prozent aller Beschäftigtenverhältnisse in der Stadt.

Insgesamt zählten diese sechs Wirtschaftszweige 7.565 Beschäftigte, was rund 16,5 Prozent der Gesamtbeschäftigung entspricht. Der Anteil fiel damit im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt deutlich unterdurchschnittlich aus (32,5 bzw. 33,8 %). Der Lokationsquotient lag im Verarbeitenden Gewerbe bei lediglich 12,0. Im Baugewerbe wurde ein Niveau von 87,7 erreicht. Überdurchschnittliche Anteile gab es hingegen in den Bereichen Bergbau, Energie- und Wasserversorgung sowie Entsorgungswirtschaft (LQ 146,1) sowie Verkehr und Lagerei (LQ 121,2). Zuletzt gab es rund 510 Betriebe in den sechs Wirtschaftszweigen, davon 262 im Baugewerbe, 133 im Verarbeitenden Gewerbe, 95 im Bereich Verkehr und Lagerei sowie etwas über 20 im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung sowie Entsorgungswirtschaft.

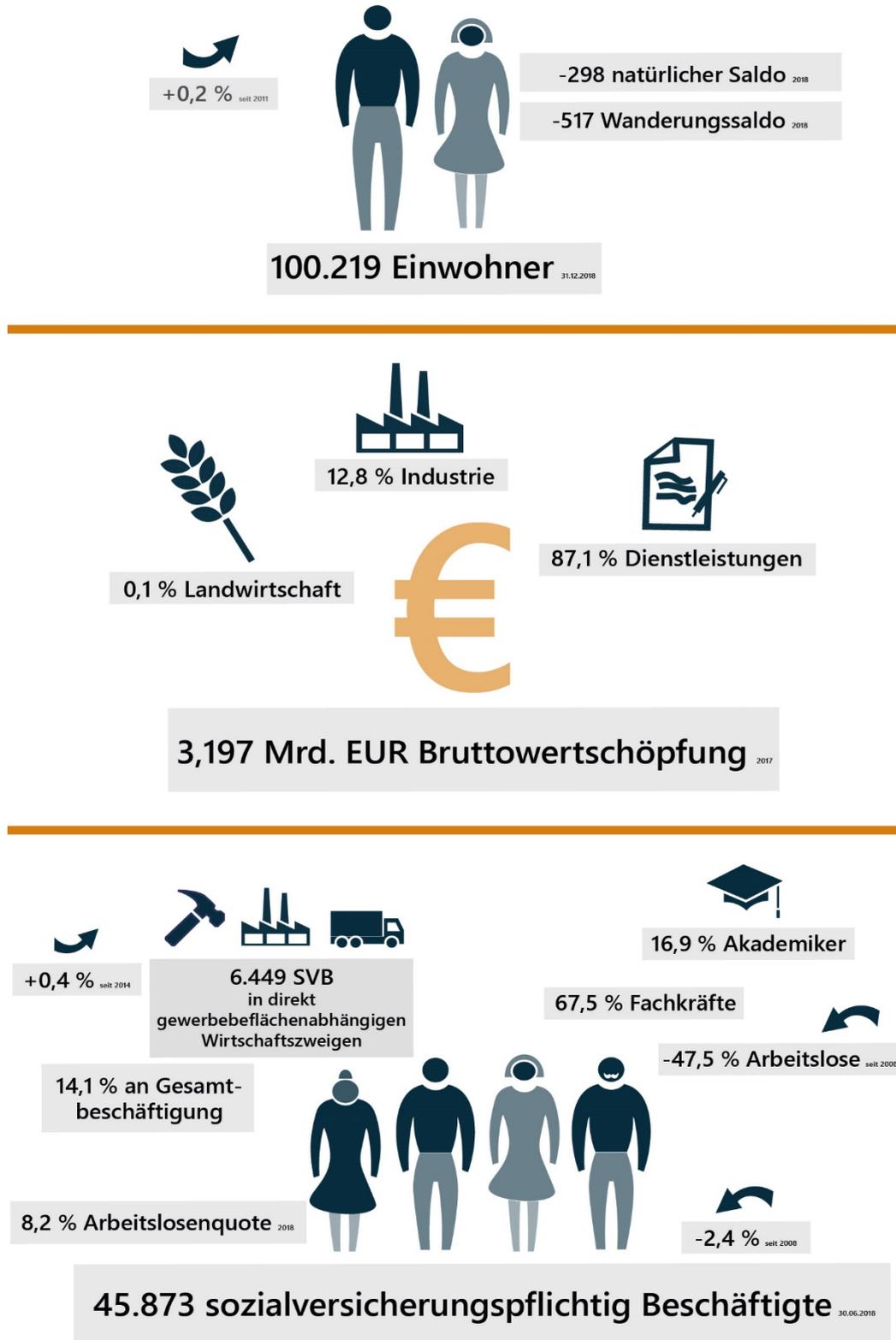
Im Vergleich zum Jahr 2008 waren dies 75 Betriebe weniger, wobei der Rückgang insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe sowie im Bereich Verkehr und Lagerei deutlich war. Im Verarbeitenden Gewerbe zählten Betriebe im Durchschnitt auch deutlich weniger Beschäftigte als auf Landes- und Bundesebene (CB: 9 SvB, BB: 25 SvB, D: 40 SvB).

Wertschöpfung und Produktivität

Die Bruttowertschöpfung erhöhte sich im Zeitraum 2008 bis 2017 in Cottbus mit 24,3 Prozent in geringerem Maße als es auf Landes- und Bundesebene der Fall war (+29,9 % bzw. +28,2 %). Die Dienstleistungsbereiche verzeichneten dabei einen ähnlichen Zuwachs wie die Industrie (+24,6 % bzw. +22,3 %). Grund hierfür ist ein Rückgang der Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe um 16,3 Prozent, im Baugewerbe gab es hingegen einen deutlichen Zuwachs um 70,1 Prozent. Im Verarbeitenden Gewerbe geht der Rückgang mit dem beschriebenen Arbeitsplatzabbau einher. Mit 87,1 Prozent wird ein überdurchschnittlich hoher Anteil der

Wertschöpfung in Cottbus durch Dienstleistungsunternehmen erwirtschaftet (BB: 71,1 %, D: 68,1 %). Der Anteil der Industrie lag bei 12,8 Prozent (BB: 27,1 %, D: 31,0 %).

ABBILDUNG 1: ÜBERSICHT SOZIOÖKONOMISCHE DATEN COTTBUS



© Georg Consulting

QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2019); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die Produktivität in der Stadt Cottbus erreichte im Jahr 2017 mit 50.750 Euro zwar lediglich 76,0 Prozent des Bundes- und 88,2 Prozent des Landesdurchschnitts, erhöhte sich aber seit dem Jahr 2008 mit 25,3 Prozent dynamischer (BB: +20,9 %, D: +15,7 %). Innerhalb der Industrie wies das Verarbeitende Gewerbe eine geringe Produktivität auf, die nur 58,9 Prozent des Landes- und 45,9 Prozent des Bundesniveaus entsprach. Gleichzeitig fiel der Umsatz mit Exporten sowie die Exportquote von 16,0 Prozent vergleichsweise gering aus. Das lässt darauf schließen, dass die produzierten Waren vergleichsweise weniger wertschöpfungsintensiv sind.

Gewerbeflächenmarkt

Das Marktgeschehen in Bezug auf gewerbliche Grundstücke in den vergangenen Jahren wurde anhand von Auskünften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und ergänzenden Informationen der EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH erfasst. Dabei wurden bebaute und unbebaute Gewerbegrundstücke berücksichtigt. Der Gutachterausschuss erfasste 59 Kaufverträge für Gewerbebauland (baureif) im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2018 (zehn Jahre), die EGC weitere vier Kauffälle. Insgesamt entspricht dies also durchschnittlich rund sechs Grundstücksverkäufen pro Jahr. Der damit verbundene Flächenumsatz summierte sich auf insgesamt rund 37,6 Hektar. Darunter fielen zwei größere Logistikansiedlungen am Standort TIP, die zusammen rund 23,0 Hektar umfassten. Ohne diese beiden Ansiedlungen lag der Flächenumsatz bei durchschnittlich 1,5 Hektar pro Jahr. Die Nachfrage nach Gewerbebauland fiel damit vergleichsweise moderat aus. Abseits der beiden genannten Logistikansiedlungen war die Nachfrage nach Gewerbebauland dann auch überwiegend kleinteilig geprägt. Im Durchschnitt umfassten Grundstücksankäufe etwa 2.500 Quadratmeter, was mit den Rückschlüssen der sozioökonomischen Analyse einhergeht. Der durchschnittliche Kaufpreis für Gewerbebauland lag im Betrachtungszeitraum bei 18,60 Euro/qm.

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

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

Das dargelegte Marktgeschehen lässt darauf zurückschließen, dass der Gewerbeflächenmarkt in Cottbus in den vergangenen Jahren vergleichsweise entspannt war. In den Fachgesprächen wurde darauf hingewiesen, dass es im Betrachtungszeitraum ein überwiegend ausreichendes Flächenangebot gab. Hinzu kommt, dass das Kaufpreisniveau vergleichsweise niedrig ausfiel.

Ein weiteres Argument für einen entspannten Markt ist das Umsatzverhältnis von unbebauten zu bebauten Flächen von etwa 1 : 2. Zum Vergleich: Angespannte Märkte weisen aufgrund ihres geringen Angebotes an Gewerbebauland in der Regel ein Verhältnis von 1 : 3 oder 1 : 4 auf.

Zwischenfazit

Die Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen und Entwicklungen der vergangenen Jahre zeigt, dass besondere strukturelle Merkmale am Standort Cottbus vorhanden sind. Cottbus ist primär Dienstleistungs- und Universitätsstadt. Knapp 90 Prozent der Beschäftigten in Cottbus sind in Dienstleistungsbranchen tätig. Bedeutende Dienstleistungsbereiche sind das Gesundheits- und Sozialwesen, die öffentliche Verwaltung, der Handel sowie die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen. Der Bereich Bergbau und Energieversorgung hat bereits einen deutlichen Strukturwandel durchlaufen. Dennoch ergeben sich für die Stadt Cottbus und ihr Umland auch in den kommenden Jahren große Herausforderungen, um den Strukturwandel erfolgreich zu bestreiten. Stadtentwicklung und wirtschaftliche Entwicklung werden dabei eng miteinander verzahnt. Zentraler Baustein der Stadtentwicklung ist der Cottbuser Ostsee – ein künstlicher See auf Tagebauflächen, der im Nordosten der Stadt entsteht. Entlang der Verbindungsachse („Seevorstadt“) zwischen Ostsee und Innenstadt sollen auch neue wirtschaftliche Impulse gesetzt werden.

Die Stadt hat, ähnlich wie die Landeshauptstadt Potsdam, nur einen geringen Beschäftigtenanteil im Verarbeitenden Gewerbe aufzuweisen. In Cottbus gab es im Jahr 2018 lediglich 1.159 Beschäftigte in diesem Wirtschaftszweig, der überwiegend durch kleinere Betriebe mit einer unterdurchschnittlichen Exportquote und Produktivität geprägt ist. Für größere Industrieanordnungen mit einem entsprechend hohen industriellen Fachkräftebedarf gibt es in Cottbus kein ausreichendes Arbeitskräftepotenzial, sodass in entsprechenden Ansiedlungsfällen auf Fachkräfte im Umland zurückgegriffen werden müsste. Dort ist jeder zweite Arbeitsplatz der Industrie zuzuordnen.

Wichtiges Ziel für den Wirtschaftsstandort Cottbus ist es daher, den starken Dienstleistungs- und Universitätsstandort weiter fortzuentwickeln. Dazu gehört u. a. die Ansiedlung von weiteren Forschungsinstituten und wissensintensiven Unternehmen (Standortfaktor Wissen) als Impulsgeber für den Strukturwandel sowie auch die Gründungsförderung, z. B. aus der Universität heraus. Gleichzeitig sollte die eher schwache industriell-gewerbliche Basis durch die Ansiedlung von produzierenden und technologieorientierten Unternehmen verstärkt werden. Hierzu sind attraktive Gewerbeflächen, eine Ansiedlungsstrategie und ein nachhaltiges Standortmarketing notwendig.

Einen wichtigen Impuls für die Ansiedlung von international agierenden, technologieorientierten mittelständischen Unternehmen für Cottbus könnte die Inbetriebnahme des internationalen Flughafens Berlin-Brandenburg darstellen, der mit dem PKW in rund einer Stunde Fahrzeit zu erreichen wäre. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass der technologieorientierte Mittelstand aufgrund der hohen Kapitalintensität als wenig mobil gilt.

Cottbus ist kein ausgewiesener Logistikstandort, wenngleich zwei Logistikansiedlungen den Flächenumsatz der vergangenen Jahre deutlich geprägt haben. Die A 15 ist bisher keine überregional oder gar international bedeutende Wirtschaftsachse, die hohe Warenströme

generiert. Internationale Warenverkehre orientieren sich stark an der ostwestverlaufenden A 10, die die sogenannten ARA-Häfen (Amsterdam, Rotterdam, Antwerpen) mit dem Ruhrgebiet und Berlin sowie in der östlichen Verlängerung mit Warschau verbindet. Die nordsüdverlaufenden Verkehrs- und Warenströme zwischen Berlin und Prag verlaufen über die A 13 bzw. Dresden.

Potenziale für den Logistikstandort Cottbus ergeben sich somit primär in den Bereichen Lagerhaltung und Spedition für die lokale und regionale Wirtschaft, Großhandel, Konsumgüterlogistik sowie für Kurier- Express- und Postdienste. Positive Standort- und Rahmenbedingungen bietet die Stadt ferner für das Baugewerbe, für Handwerksunternehmen sowie für wissensintensive, serviceorientierte und technische Dienstleistungsunternehmen.

Der Flächenumsatz mit Gewerbebauland fiel in Cottbus relativ gering aus. Dabei wird es sich nicht nur um Neuansiedlungen oder Neugründungen, sondern auch um Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe sowie innerstädtische Verlagerungen gehandelt haben. Abseits der beiden genannten Logistiksiedlungen war die Nachfrage nach Gewerbebauland überwiegend kleinteilig geprägt. Hierin spiegelt sich die erwähnte kleinteilige gewerbliche Unternehmensstruktur wider.

In Cottbus scheint die geringe Flächennachfrage nach Baugrundstücken aber auch dadurch bedingt zu sein, dass es eine hohe Zahl an gebrauchten Hallen, Werkstätten und anderen Gewerbeimmobilien gibt. Diese sind meist günstig zu erwerben oder anzumieten, sodass die Eigenerichtung von Betriebsgebäuden auch bei relativ günstigen Grundstückspreisen in den Hintergrund rückt.

KONZEPTPHASE

Flächenerhebung

Die digitale Flächenerhebung für die Stadt Cottbus liefert umfassende Daten und Rückschlüsse zur gegenwärtigen Situation an den Gewerbebeständen im Bereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) und des FNP-Vorentwurfs 2019. Die Datenerfassung und -auswertung erfolgte in intensiver Abstimmung sowie unter aktiver Mitwirkung der Stadtverwaltung Cottbus und EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH. Stichtag der Erfassung ist der 31. Juli 2019. Insgesamt wurden 965,5 Hektar auf 629 Einzelflächen erfasst.

Neben Aussagen zur aktuellen Nutzungsstruktur ergeben sich auch Erkenntnisse zu den Flächenpotenzialen für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Stadtgebiet, die im Rahmen des Flächenmonitorings ebenfalls ermittelt und hinsichtlich möglicher Verwertungsbeschränkungen, wie etwa Altlasten oder einer fehlenden Erschließung, bewertet wurden.

Im Rahmen der Flächenerhebung wurde von den Gutachterbüros eine kritische Bewertung der bisherigen Flächensituation in Cottbus vorgenommen und überprüft, ob eine gewerbliche Nutzung auch zukünftig sinnvoll und zielführend ist. In diesem Zuge wurden vier der insgesamt 44 Standorte ausgewählt, auf denen eine (rein) gewerbliche Nutzung nicht weiterverfolgt werden soll. Dies betrifft zu einem erheblichen Teil die ehemaligen Gewerbeflächen im Bereich der zukünftigen Seevorstadt. Insgesamt reduziert sich dadurch die Flächenkulisse um 108,4 auf insgesamt 857,1 Hektar.

Diese Flächen werden wiederum in nachweislich wirtschaftlich genutzte Flächen (440,9 ha) und nicht wirtschaftlich genutzte Flächen (416,2 ha) unterteilt. Etwas weniger als die Hälfte der Flächen wurde also zum Zeitpunkt der Erhebung nicht wirtschaftlich genutzt. Des Weiteren erfolgte eine Neuordnung der restlichen 40 Standorte auf zukünftig noch 13 (Industrie- und) Gewerbegebiete sowie vier weitere Gewerbebestände. Die Standorte sollen größtenteils neue Gebietsbezeichnungen erhalten. Die aktualisierten Standortblätter mit zahlreichen detaillierten standortbezogenen Informationen sind im Anhang zu finden.

Knapp die Hälfte der nicht wirtschaftlich genutzten Flächen entfällt auf gewerbliche Brachflächen, knapp ein Viertel auf Ausschlüsse (nicht gewerblich bzw. ungenutzte Flächen, z. B. öffentliche Erschließungsstraßen, Parkplätze, Grünflächen, Wohnhäuser oder Gärten) und etwa ein Fünftel auf freie Flächen. Der Leerstand umfasst rund neun Prozent. Die Brachen und freien Flächen stellen dabei im Allgemeinen das Flächenpotenzial dar.

Das ermittelte rein rechnerisch verfügbare Flächenpotenzial summiert sich für die Laufzeit des Flächennutzungsplans auf 222,1 Hektar (netto) auf 69 Einzelflächen. Die potenzielle Verfügbarkeit kann jedoch nicht mit einer tatsächlichen Verfügbarkeit dieser Flächen am Markt gleichgesetzt werden. Vielmehr ist festzustellen, dass ein erheblicher Anteil der potenziell verfügbaren Flächen mit Verwertungsbeschränkungen belegt ist, die einer Vermarktung entgegenstehen. Die qualitative Erfassung der Entwicklungshemmnisse erfolgte für jede der 629 Flächen individuell.

Ursache von Verwertungsbeschränkungen können beispielsweise Altlasten und Aufbereitungsbedarfe, schwierige verkehrliche Erschließungssituationen, mangelnde und unzureichende Infrastrukturen oder überhöhte Preisvorstellungen der privaten Eigentümer sein. Von den erfassten 222,1 Hektar Flächenpotenzial sind 177,8 Hektar mit – teilweise kumulativ wirkenden – Verwertungsbeschränkungen belegt, davon wiederum 36,5 Hektar mit geringen und 141,3 Hektar mit erhöhten Verwertungsbeschränkungen. Das tatsächliche Flächenpotenzial ohne Verwertungsbeschränkungen umfasst lediglich 44,3 Hektar. Dies entspricht etwa einem Fünftel der als grundsätzlich verfügbar eingestuftes Flächenpotenziale (vgl. Abbildung 2). Diese Flächen sind zu über zwei Dritteln sofort verfügbar. Bei 98,4 Hektar ist die zeitliche Verfügbarkeit aufgrund der Verwertungsbeschränkungen unbekannt. Zusätzliche Potenziale ergeben sich ggf. auf Flächen, die aktuell mit Photovoltaikanlagen belegt sind (z. B. TIP, Dissenchen).

Orientierungsrahmen Gewerbeflächenbedarf 2035

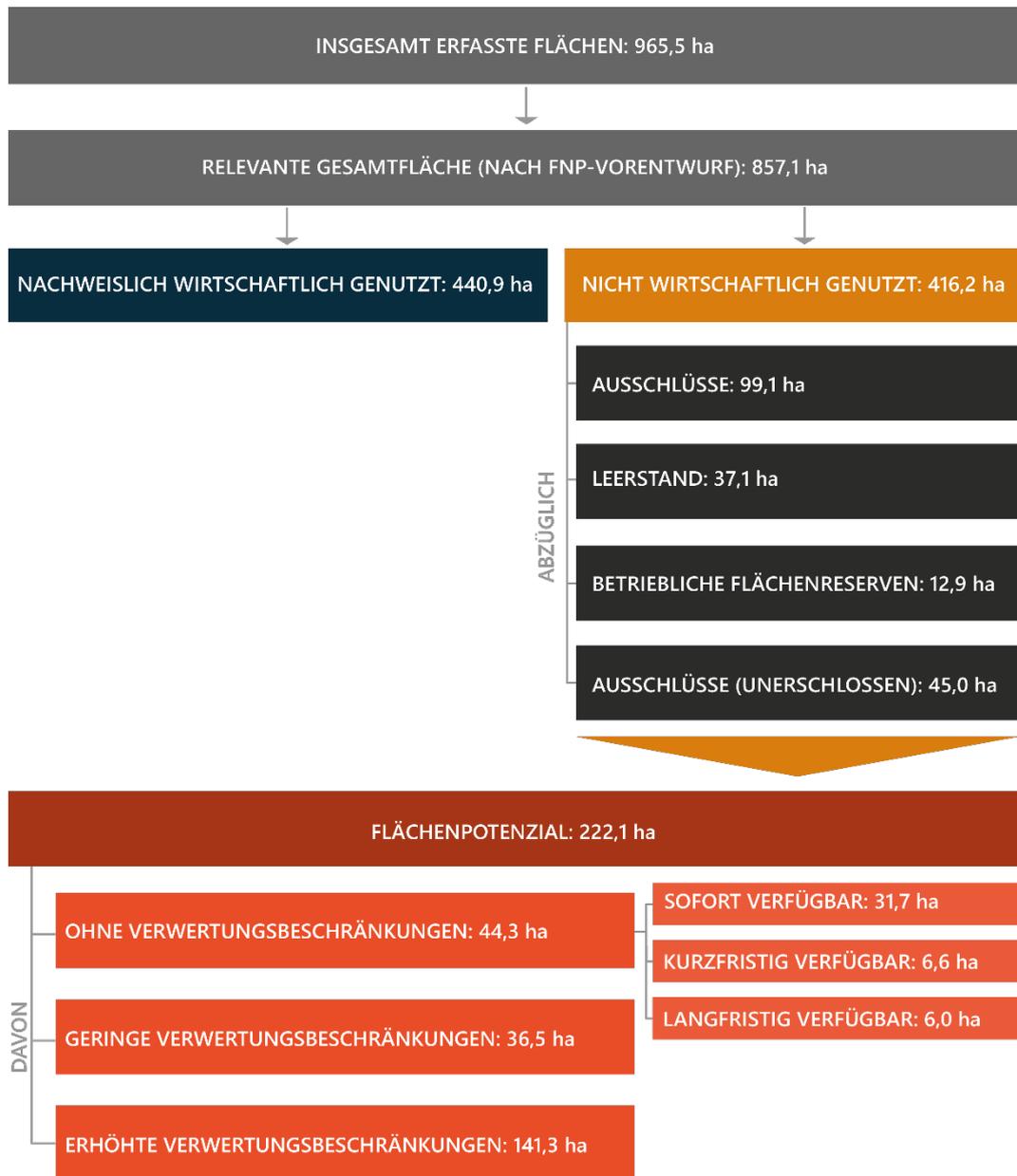
Der Orientierungsrahmen des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs für die Stadt Cottbus beläuft sich unter Berücksichtigung eines verbrauchsgestützten moderaten Prognoseansatzes auf 25,5 bis 29,7 Hektar (netto) bis zum Jahr 2035. Dies entspricht bei einem pauschalen Anteil der Nettofläche von 75 Prozent einem Bruttoflächenbedarf (inkl. Erschließungs- und Nebenflächen) von etwa 33 bis 37 Hektar.

Der Logistikflächenbedarf ist nicht berücksichtigt, da dieser aufgrund der besonderen Branchendynamik nicht verbrauchsgestützt fortgeschrieben werden sollte. Aufgrund dessen wird ein zusätzliches angebotsorientiertes Flächenangebot für Logistik- und/oder Industrieansiedlungen in Höhe von 15,0 bis 20,0 Hektar (netto) empfohlen, um im Falle eines Ansiedlungsinteresses eines größeren Unternehmens handlungsfähig zu sein. Somit würde sich der

Orientierungsrahmen inklusive der angebotsorientierten Flächen auf ca. 53 bis 63 Hektar (brutto) beziffern.

Hinzu kommen weitere rund 17 bis 27 Hektar Verlagerungsbedarf von Unternehmen aus der Seevorstadt sowie zusätzliche Flächenbedarfe durch Ansiedlungen im Rahmen des Strukturwandels, die zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend quantifiziert werden können. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass ein ausreichendes Flächenportfolio für unterschiedliche Nutzergruppen vorgehalten werden sollte, um den Strukturwandel erfolgreich bestreiten zu können.

ABBILDUNG 2: ÜBERSICHT DIGITALE FLÄCHENERHEBUNG



QUELLEN: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Herausforderungen für die Stadtentwicklung

Im Abgleich des Flächenbedarfs mit dem erfassten Flächenpotenzial zeigt sich, dass mit insgesamt 44,3 Hektar ohne Verwertungsbeschränkungen – und davon 31,7 Hektar sofort verfügbar – kurz- bis mittelfristig tendenziell keine Flächenknappheiten in Cottbus entstehen dürften. In der langfristigen Perspektive über die kommenden fünf Jahre hinaus kann es jedoch zu Engpässen kommen. Erstens aufgrund der wirtschaftlichen Neuausrichtung der Region im Rahmen des Strukturwandels und der damit voraussichtlich einhergehenden zusätzlichen und veränderten Flächennachfrage durch Unternehmen. Zweitens durch die Neuordnung des Bereiches Seevorstadt und damit verbundenen Unternehmensverlagerungen an andere Standorte im Stadtgebiet und drittens durch die Verwertungsbeschränkungen zahlreicher Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten. Letzteres erfordert eine umfangreiche Qualifizierung der nicht wirtschaftlich genutzten (Brach-)Flächen.

Insgesamt ergeben sich dadurch erhebliche Herausforderungen für den Standort Cottbus im Hinblick auf gewerblich und industriell genutzte Flächen. Oberstes Ziel sollte eine nachhaltige und zukunftsweisende Stärkung der Wirtschaftskraft in Cottbus sein. Die Stadt und ihre Wirtschaftsförderung sollten auch langfristig interessierten Unternehmen, ob für Erweiterungen, Verlagerungen oder Ansiedlungen, schnelle und flexible Angebote machen können. Das Flächenangebot muss also in einem ausreichenden Maße vorhanden sein. Vor dem Hintergrund der Ausgangssituation in Cottbus sollte das Thema Industrie- und Gewerbeflächen zu einem Schwerpunkt der Stadtentwicklung werden, womit auch entsprechende hohe finanzielle und personelle Ressourcen verbunden sind.

Unter Berücksichtigung oft mehrjähriger aufwendiger Planungsverfahren sind bereits kurzfristig wichtige Schritte zur Mobilisierung des Flächenpotenzials mit geringen bzw. erhöhten Verwertungsbeschränkungen vorzunehmen. Nur so können Flächenbedarfe zukünftig auch allumfänglich bedient werden. Mit dem vorliegenden Gewerbeflächenkonzept und der erstellten digitalen Gewerbedatenbank hat die Stadt Cottbus einen wichtigen Grundstein für ein modernes Gewerbeflächenmanagement gelegt.

Standortpolitische Leitlinien für die Stadt Cottbus

Auf Basis der Analyseergebnisse des Wirtschaftsstandortes und Gewerbeflächenmarktes, der umfangreichen Flächenerhebung sowie der Ermittlung des Flächenbedarfs lassen sich für die Stadt Cottbus die folgenden standortpolitischen Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung ableiten:

- | **Profilierung der Bestandsgebiete:** Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie weitere Investitionen in den bestehenden (Industrie- und) Gewerbegebieten, um diese fit für die Zukunft zu machen
- | **Flächenrevitalisierung:** Aktivierung der zahlreichen Gewerbebrachen als Beitrag zur Schonung unbebauter Flächen sowie zur Aufwertung von Bestandsgebieten
- | **Innovative Flächennutzung:** Generierung zusätzlicher Flächenpotenziale durch Nachverdichtung, u. a. durch Flächenneuordnung, Optimierung mindergenutzter Flächen, Bebauung von Baulücken in Bestandsgebieten

- | **Strategischer Flächenerwerb** als zentraler Bestandteil einer langfristigen und zukunftsorientierten Flächenpolitik, die der Stadt Gestaltungsspielraum bei der Flächenentwicklung gibt
- | **Flächenmonitoring:** Implementierung eines regelmäßigen und permanenten Flächenmonitorings, welches sowohl die Dynamik der Flächennachfrage als auch des Flächenangebotes evaluiert und somit eine Grundlage für eine zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Gewerbeflächenpolitik für die Stadt Cottbus bildet

PRODUKTPHASE

Die Produktphase beinhaltet die Erstellung des digitalen Informations- und Standortsystems, welches im Rahmen der Flächenerhebung erfolgte. Die gesammelten Informationen der Flächenerhebung stellen dabei die Grundlage des Flächenmonitorings dar, das zukünftig regelmäßig mit aktuellen Informationen gespeist werden sollte (vgl. Kapitel 6). Des Weiteren ist der vorliegende Endbericht inklusive der aktualisierten Standortblätter im Anhang Bestandteil der Produktphase.

1 EINLEITUNG

Ausgangslage und Aufgabe

Die Stadt Cottbus (niedersorbisch Chóšebuz) ist eines von vier Oberzentren in Brandenburg und mit ca. 100.000 Einwohnern nach Potsdam die zweitgrößte Stadt des Landes. Sie bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Niederlausitz. Als Regionaler Wachstumskern (RWK) steht Cottbus im Fokus der landesweiten Struktur- und Förderpolitik und übernimmt eine wichtige Rolle als wirtschaftlicher Impulsgeber für die gesamte Region. Um der Rolle als wirtschaftliches Zentrum der Region gerecht zu werden, ist ein attraktives und ausreichendes Gewerbeflächenangebot für Unternehmensansiedlungen, -erweiterungen und -verlagerungen von zentraler Bedeutung. Der Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus hat im Jahr 2007 ein erstes Gewerbeflächenkonzept erstellt, in dem 42 Gewerbestandorte analysiert und entsprechende Ziele für die Standorte formuliert wurden.

Aufgrund von tiefgreifenden Veränderungen der Rahmenbedingungen für die regionale Wirtschaft, die sich durch den geplanten Kohleausstieg und dem damit verbundenen Strukturwandel ergeben, sowie der Digitalisierungsstrategie der Stadtverwaltung, wurden das Beratungsinstitut Georg Consulting und BFR Büro für Regionalanalyse von der Stadtverwaltung Cottbus (Fachbereich Stadtentwicklung) mit einer umfassenden Überprüfung sowie digitalen Erfassung der Gewerbestandorte beauftragt.

Mit der vollständigen digitalen Erfassung aller Gewerbeflächen im Stadtgebiet nimmt Cottbus bundesweit eine Vorreiterrolle ein. Die Stadtverwaltung gewinnt so einen umfänglichen und transparenten Überblick über die Gewerbeflächensituation in der Stadt, wodurch die Erarbeitung von stadtentwicklungspolitischen und planerischen Entscheidungen erheblich vereinfacht wird. Zudem wird die alltägliche Arbeit der Verwaltung erleichtert. So können z. B. Informationen zu Grundstücken digital schneller abgerufen und neue Informationen schneller digital eingepflegt werden. Damit wird ein permanent aktueller Informationsstand ermöglicht.

Ziel des vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes ist eine umfassende Analyse der Gewerbeflächensituation im Stadtgebiet unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen mit dem Zeithorizont 2035. Die jeweiligen gewerblichen Bauflächen sollen hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit und ihres Beitrags zur wirtschaftlichen Entwicklung des RWK Cottbus untersucht werden. Damit soll die Basis für eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik geschaffen werden, die sowohl die regionale Nachfragedynamik als auch die mit dem Strukturwandel verbundenen Maßnahmen berücksichtigt. Geeignete Standorte sollen gesichert bzw. entwickelt, andere Standorte ggf. auch einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die Fortschreibung beinhaltet dahingehend fundierte Bewertungen und Handlungsempfehlungen für die einzelnen Standorte. Des Weiteren wurden allgemeine standortpolitische Leitlinien für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Cottbus erarbeitet.

Die Bearbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes erfolgte in drei Phasen. In der **Analysephase** erfolgte die Auswertung vorhandener Materialien sowie eine umfangreiche Analyse des Wirtschaftsstandortes (vgl. Kapitel 2) und des Marktgeschehens auf dem gewerblichen Grundstücksmarkt (vgl. Kapitel 3). Hierzu wurden statistische Daten ausgewertet, übergeordnete Trends und Standortanforderungen verschiedener Nutzergruppen erläutert sowie Gespräche mit relevanten lokalen Akteuren durchgeführt.

In der **Konzeptphase** wurden die vorhandenen Standortblätter, die Sie im Anhang finden, auf Basis der digitalen Flächenerhebung aktualisiert (vgl. Kapitel 4 und Anhang) und eine Flächenbedarfsberechnung (Orientierungsrahmen 2035) erstellt. Ferner erfolgte ein Abgleich des erfassten Flächenbestands mit dem ermittelten Bedarf (vgl. Kapitel 5). Des Weiteren wurden im Rahmen dieses Arbeitsschrittes die standortbezogenen Entwicklungsempfehlungen sowie die standortpolitischen Leitlinien erarbeitet (vgl. Kapitel 6 und Anhang).

In der **Produktphase** erfolgte parallel zur Flächenerhebung der Aufbau eines digitalen Informationssystems und einer Unternehmensdatenbank, welche die Grundlage für ein flächenbezogenes Monitoringsystem bilden. Darüber hinaus fällt die Erstellung des vorliegenden Endberichts in diese Phase. Während der gesamten Bearbeitungszeit fand eine intensive Abstimmung mit dem Auftraggeber statt (vgl. Abbildung 3).

ABBILDUNG 3: PROJEKTSTRUKTUR GEWERBEFLÄCHENKONZEPT



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Lage und Erreichbarkeit

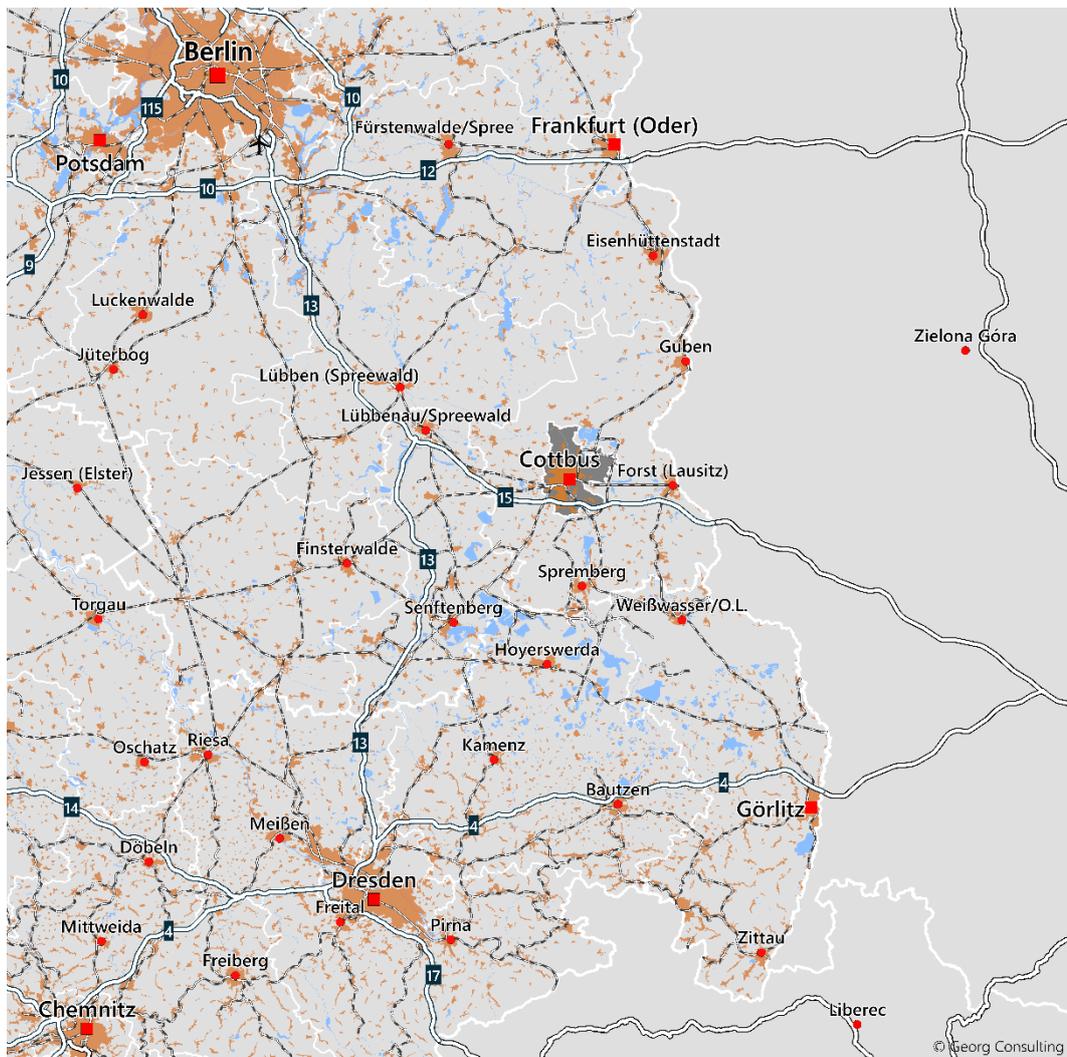
Die Stadt Cottbus liegt im Südosten Brandenburgs und erstreckt sich auf einer Fläche von 165,63 Quadratkilometern. Im Straßenverkehr erfolgt die überregionale Anbindung über die A 15, die vom Dreieck Spreewald (A 13 Dresden – Berlin) bis zur Stadt Forst an der polnischen Grenze führt und dort in die A 18 in Richtung Breslau mündet. Die A 15 durchquert das südliche Stadtgebiet und verfügt innerhalb der Stadtgrenzen über zwei Anschlussstellen (Cottbus-West, Cottbus-Süd). Die Entfernung von der Anschlussstelle Cottbus-West bis zum Schönefelder Kreuz (A 10 Berliner Ring) beträgt rund 92 Kilometer, die Fahrzeit ins Berliner Stadtgebiet etwa eine Stunde. Die Makrolage von Cottbus ist aus deutscher Sicht eine Randlage in Grenznähe zu Polen. Aus europäischer Sicht nimmt Cottbus eine zentrale Mittellage in Europa ein. Die A 15 ist jedoch (noch) keine ausgewiesene Wirtschaftsachse.

Durch das Stadtgebiet verlaufen in Nord-Süd-Richtung die drei Bundesstraßen B 97, B 168 und B 169, wobei letztere als südlicher und östlicher Teil des Stadtrings fungiert. Darüber hin-

aus wird im östlichen Stadtgebiet eine Ortsumgehung realisiert, wovon der erste Abschnitt bereits fertiggestellt wurde. Der zweite Abschnitt befindet sich in der Planungsphase und beinhaltet eine dritte Anschlussstelle der A 15 (Cottbus-Ost). Durch die Ortsumgehung soll die Verkehrsbelastung auf dem Stadtring verringert werden.

Der Hauptbahnhof Cottbus wird von mehreren RE- und RB-Linien bedient. Die wichtigste Verbindung ist die Linie RE 2, die Cottbus mit Berlin im Stundentakt verbindet. Des Weiteren gibt es Direktverbindungen nach Leipzig (RE 10) und Dresden (RE 18), jeweils im Zweistundentakt. Sechs RB-Linien verkehren von Cottbus nach Frankfurt an der Oder, Lübben, Herzberg, Forst, Falkenberg und Zittau. Einmal täglich gibt es eine IC-Verbindung in Richtung Berlin, Hannover und Emden/Norddeich-Mole. Im Stadtgebiet gibt es noch die Bahnhöfe Cottbus-Merzdorf, Cottbus-Sandow und Cottbus-Wilmersdorf Nord, die von RB-Linien bedient werden. Das ÖPNV-Angebot umfasst vier Straßenbahn- und 44 Buslinien. Der nächste internationale Flughafen befindet sich in Schönefeld (Flughafen Berlin Brandenburg) und ist in rund einer Stunde Fahrzeit erreichbar (vgl. Abbildung 4).

ABBILDUNG 4: MAKROLAGE UND VERKEHRSINFRASTRUKTUR STADT COTTBUS



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

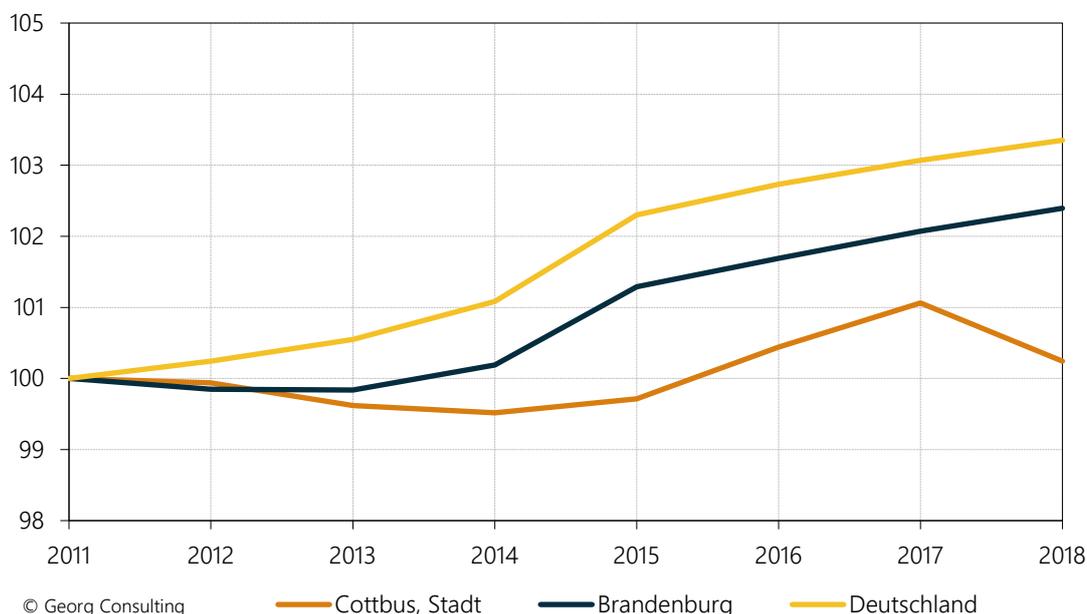
2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 DEMOGRAFIE

Die Stadt Cottbus zählte am 31. Dezember 2018 insgesamt 100.219 Einwohner³. Seit dem Zensus 2011 ist die Einwohnerzahl leicht um 245 Personen angestiegen. Die Wachstumsrate lag mit 0,2 Prozent jedoch deutlich unter den landes- und bundesweiten Vergleichswerten (+2,4 % bzw. +3,4 %). Im Zeitverlauf zeigt sich, dass es nach einer zunächst rückläufigen Entwicklung zwischen 2014 und 2017 ein kontinuierliches Wachstum gab (+1.545 Einwohner). Zuletzt gab es im Jahr 2018 wieder einen Rückgang (vgl. Abbildung 5).

ABBILDUNG 5: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2008–2018*

Index 2011 = 100



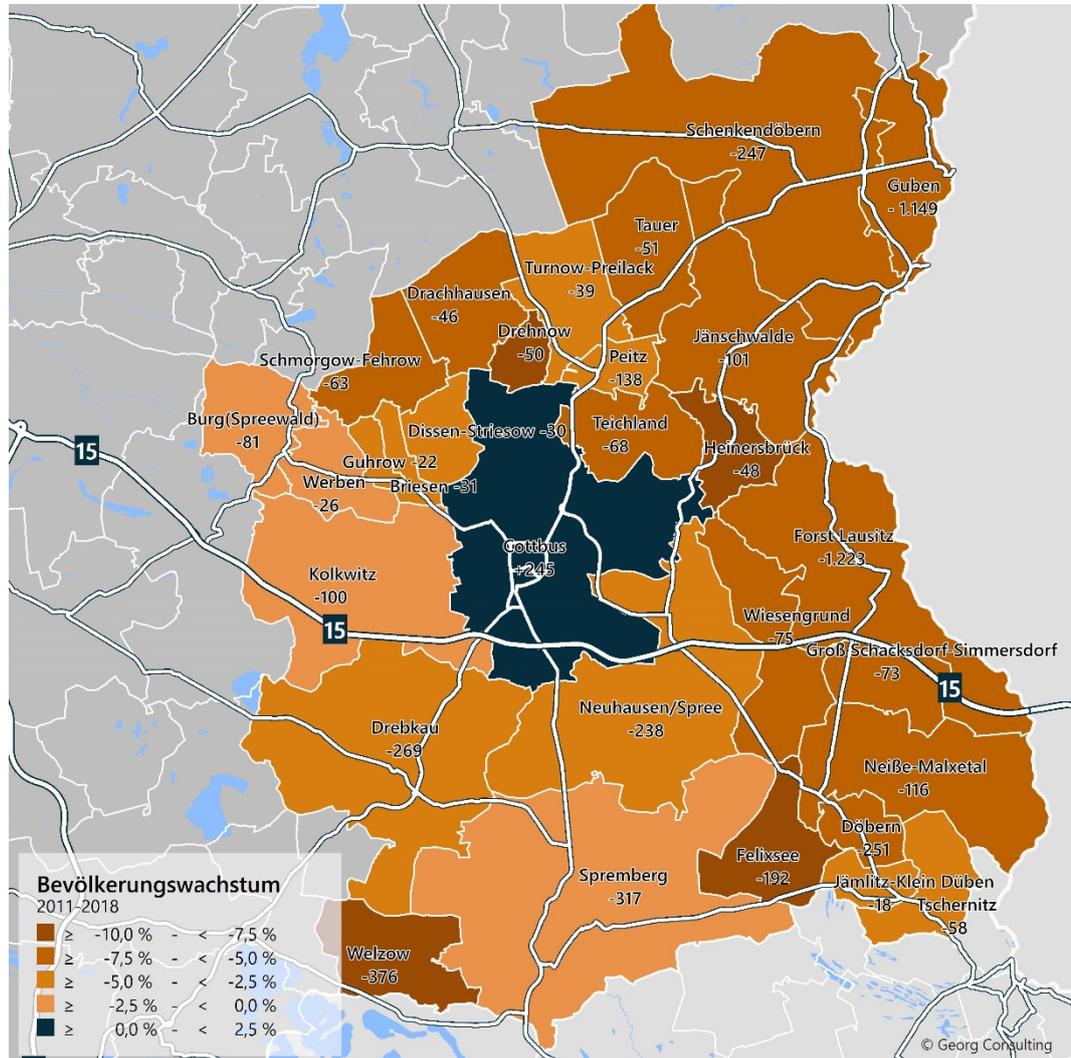
* STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2019); STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Während die Stadt Cottbus seit dem Jahr 2011 einen leichten Bevölkerungsanstieg verzeichnen konnte, hat sich die Einwohnerzahl in den Kommunen im umliegenden Landkreis Spree-Neiße im selben Zeitraum um 5,0 Prozent verringert. Dies entspricht einem Rückgang um 6.115 Personen. Am deutlichsten fiel der absolute Rückgang in den Städten Forst und Guben aus. Den geringsten prozentualen Bevölkerungsrückgang gab es in der größten Stadt Spremberg sowie in der Cottbuser Nachbargemeinde Kolkwitz (vgl. Abbildung 6).

Die Altersstruktur in Cottbus wies im Jahr 2018 nur geringe Unterschiede zum Landesdurchschnitt auf. Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung entsprach mit 62,3 Prozent in etwa dem landesweiten Vergleichswert. Während der Anteil der jüngeren Bevölkerung etwas unter dem Landesdurchschnitt lag, fiel der Anteil der älteren Bevölkerung etwas höher aus. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt fiel der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung knapp vier Prozentpunkte geringer aus (vgl. Abbildung 7).

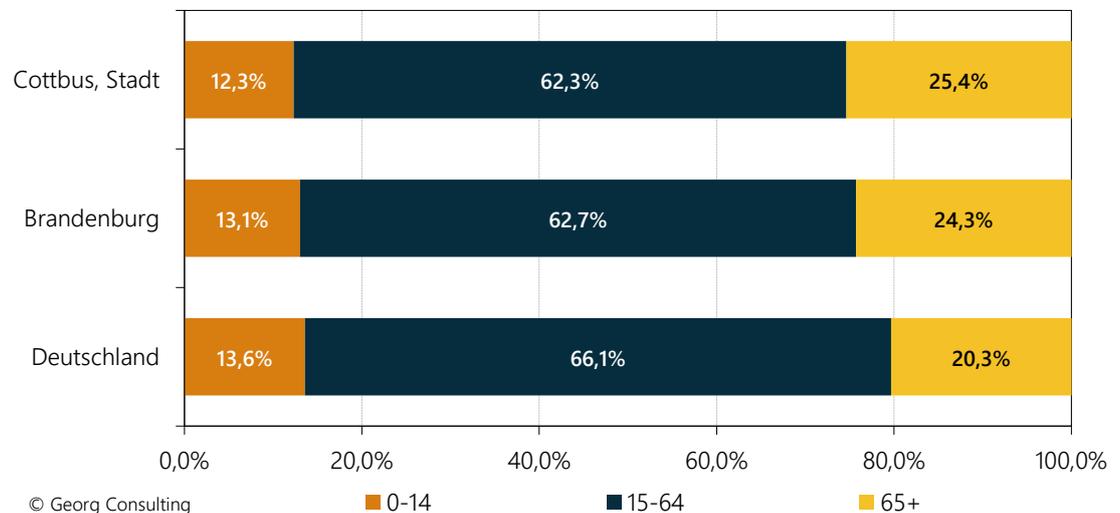
³ Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zählte die Stadt Cottbus am 31. Dezember 2019 99.678 Einwohner.

ABBILDUNG 6: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER STADT COTTBUS UND DEN KOMMUNEN IM LANDKREIS SPREE-NEIÙE 2011–2018*



* STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

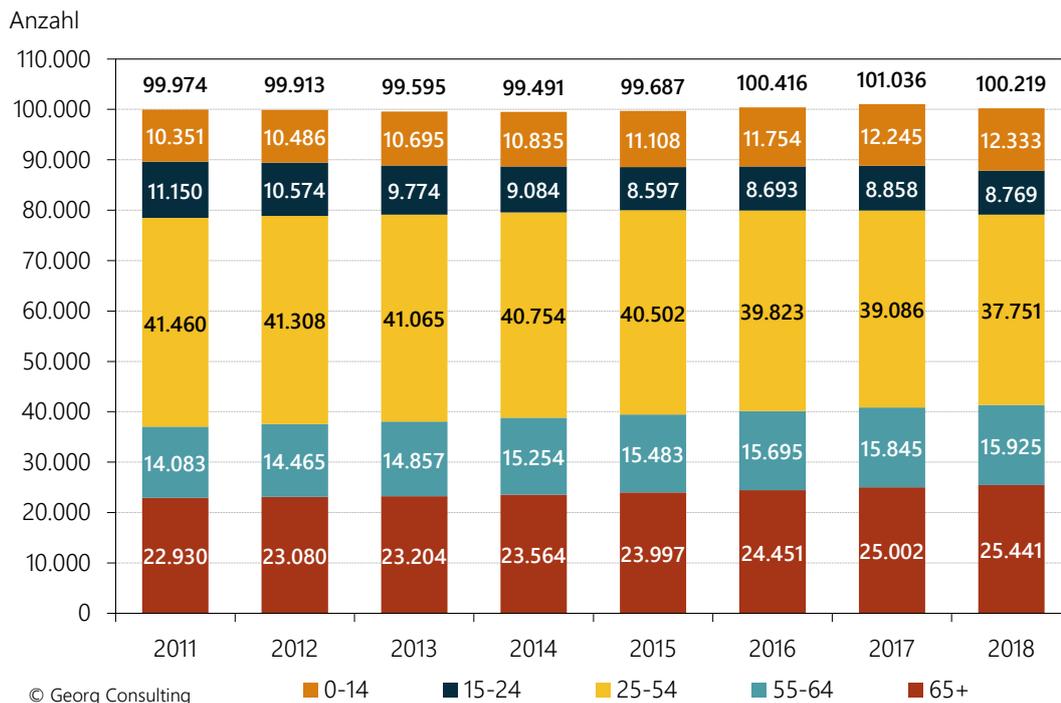
ABBILDUNG 7: BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN 2018*



* STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Im Zeitverlauf zeigten sich in Cottbus hinsichtlich der Altersstruktur deutliche Veränderungen. Die Zahl der erwerbsfähigen Personen im Alter von 15 bis 64 Jahren verringerte sich seit dem Jahr 2011 um 4.248 auf 62.445 Personen (-6,4 %). Dies betraf insbesondere die Bevölkerungsgruppe der 15- bis 54-Jährigen mit einem Gesamtrückgang um 6.090 auf 46.520 Personen (-11,6 %). Alle anderen Altersgruppen wuchsen – dabei prozentual am stärksten die der Kinder und Jugendlichen bis unter 15 Jahren (+19,1 %) (vgl. Abbildung 8).

ABBILDUNG 8: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER STADT COTTBUS NACH ALTERSGRUPPEN 2011–2018*

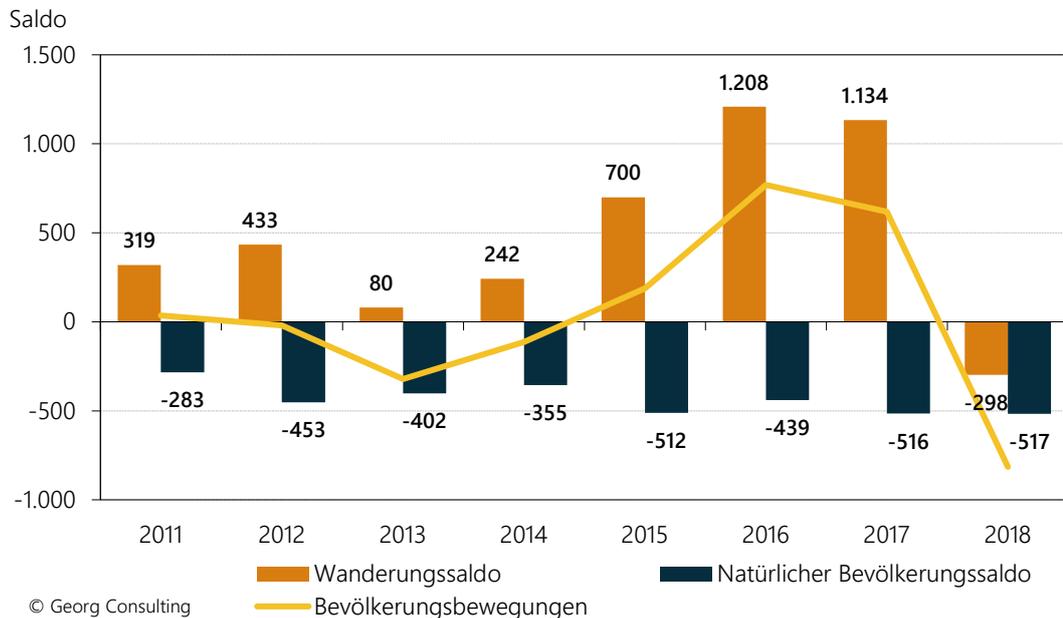


* STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die demografische Entwicklung ergibt sich zum einen aus den Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge) und zum anderen aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle). Für die Stadt Cottbus ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der älteren Bevölkerung auch um geburtenstärkere Jahrgänge handelt, sodass vergleichsweise mehr Personen mit fortschreitendem Alter die erwerbsfähige Bevölkerung verlassen, als junge Personen nachrücken. In den vergangenen Jahren zeigte sich aber wieder ein Anstieg der Geburtenzahlen, wodurch die Zahl der Kinder und Jugendlichen zunahm.

Die Zahl der Sterbefälle fiel in den vergangenen Jahren jedoch stets höher als die Zahl der Geburten aus. Der natürliche Bevölkerungssaldo entsprach im Zeitraum 2011 bis 2018 durchschnittlich -435. Ohne Zuwanderung wäre die Einwohnerzahl also kontinuierlich gesunken. Der Wanderungssaldo war aber, bis auf das Jahr 2018, positiv – es gab also mehr Zu- als Fortzüge. Durch eine vermehrte Zuwanderung aus dem Ausland konnte der negative natürliche Bevölkerungssaldo im Zeitraum 2015 bis 2017 mehr als kompensiert und ein Anstieg der Einwohnerzahl verzeichnet werden (vgl. Abbildung 9). Der Ausländeranteil erhöhte sich in diesem Zuge auf zuletzt 8,5 Prozent (2011: 3,0 %) und lag damit, bedingt durch die Funktion der Stadt Cottbus als Oberzentrum, deutlich über dem Landes- und unter dem Bundesdurchschnitt (4,7 % bzw. 12,2 %).

ABBILDUNG 9: WANDERRUNGSSALDO UND SALDO DER NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG DER STADT COTTBUS 2011–2018*



Bevölkerungsprognose

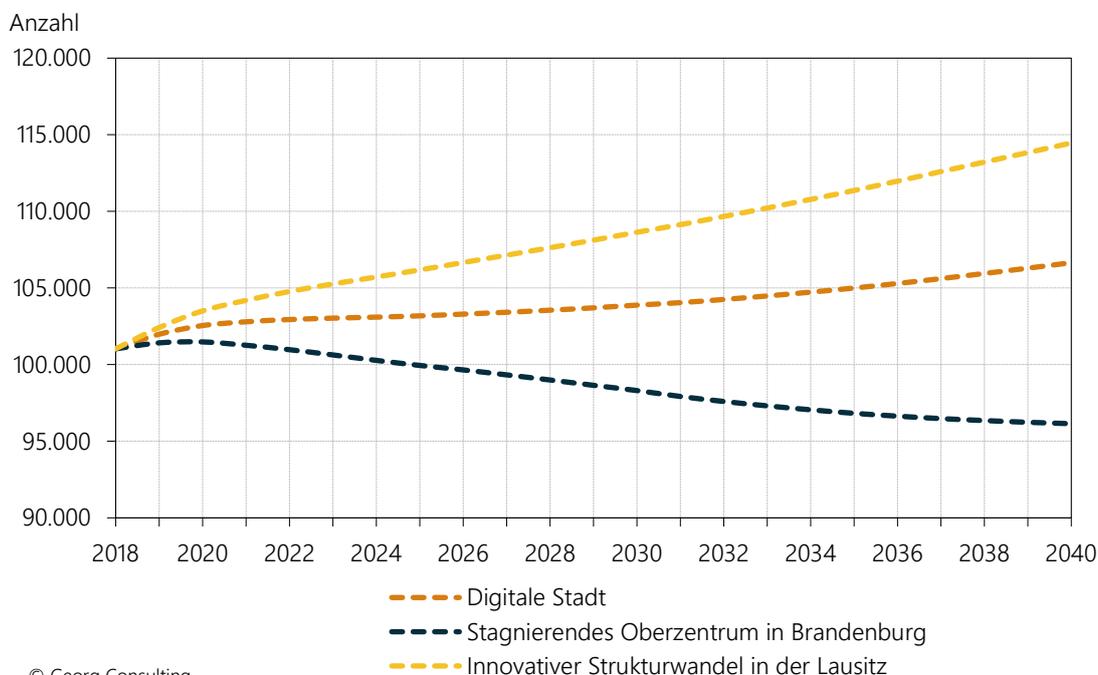
Die Stadtverwaltung Cottbus hat im Jahr 2018 eine kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung für den Zeitraum 2018 bis 2040 erarbeitet. Die Prognose beinhaltet drei Planungsvarianten:

- | **Planungsvariante (+-) „Stagnierendes Oberzentrum in Brandenburg“:** Raumordnungspolitische Akzente und lokale Strategien nur bedingt erfolgreich umgesetzt; Attraktivitätsverlust durch angespannten Arbeitsmarkt und wirtschaftliche Entwicklung stockt durch krisenbetroffenen Strukturwandel; Wanderungsintensität durch verminderte Zuzüge aus dem In- und Ausland und erhöhten Fortzügen gekennzeichnet
- | **Planungsvariante (+) „Digitale Stadt Cottbus“:** Steigerung der Standortattraktivität durch Digitalisierungsstrategie; partielle Umsetzung querschnittsorientierter Maßnahmen im Zuge des Strukturwandels; Bevölkerungszuwachs durch den Zuzug aus dem In- und Ausland und stärker akzentuierte innerdeutsche Wanderungsdynamik
- | **Planungsvariante (++) „Innovativer Strukturwandel in der Lausitz“:** Strukturwandel in der Lausitz durch finanzielle und strukturpolitische Maßnahmen unterstützt; durch wirtschaftliche Wachstumsverstärkung entstehen hochwertige Arbeitsplätze; höhere Wanderungsintensität aus dem Ausland und aus anderen Kommunen in Brandenburg

Die Bevölkerungsprognose basiert auf dem Ausgangswert von 100.600 Einwohnern zum Jahresbeginn 2018. In der Planungsvariante „Stagnierendes Oberzentrum in Brandenburg“ wird ein Bevölkerungsrückgang auf 96.800 Einwohner bis 2035 prognostiziert (-4,2 %). Dahingegen wird in der Planungsvariante „Innovativer Strukturwandel in der Lausitz“ von einem deutlichen Bevölkerungszuwachs auf rund 111.400 Einwohner ausgegangen (+10,2 %). Die Planungsvariante „Digitale Stadt Cottbus“ stellt die Hauptvariante dar. In diesem Szenario erfolgt ein leichter Anstieg der Einwohnerzahl auf 105.000. Dies entspricht einem Wachstum von 3,9 Prozent

(vgl. Abbildung 10). Die prognostizierte Zuwanderung kann sich dann auch positiv auf die Verfügbarkeit von Fachkräften auswirken.

ABBILDUNG 10: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG COTTBUS – BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2018–2030, BEVÖLKERUNGSPROJEKTION BIS 2040 NACH PLANUNGSVARIANTEN*



2.2 ARBEITSMARKT

Zentrale Indikatoren des Arbeitsmarktes sind die Zahl der Erwerbstätigen und Arbeitslosen, die in der Summe die Zahl der Erwerbspersonen ergeben. Die Gruppe der Erwerbstätigen umfasst alle Personen die in einem Arbeitsverhältnis stehen, selbstständig sind oder als mit-helfende Familienangehörige tätig sind. Im Folgenden beziehen sich die statistischen Analy-sen zum Arbeitsmarkt und zur Wirtschaftsstruktur auf die sozialversicherungspflichtig Be-schäftigten, da sie mit rund 75 Prozent einen Großteil der Erwerbstätigen darstellen und für diese Gruppe die umfangreichsten und aktuellsten statistischen Daten zur Verfügung stehen.

2.2.1 BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Cottbus bzw. die Zahl der Beschäftigten in Cottbuser Unternehmen summierte sich im Jahr 2018 (Stichtag: 30. Juni) auf 45.718. Als Oberzentrum übernimmt Cottbus eine wichtige Funktion als Arbeitsort. Dies zeigt sich in der überdurchschnittlich hohen Arbeitsplatzintensität von 458 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern. In Brandenburg lag dieser Wert bei lediglich 338 Beschäftigten.

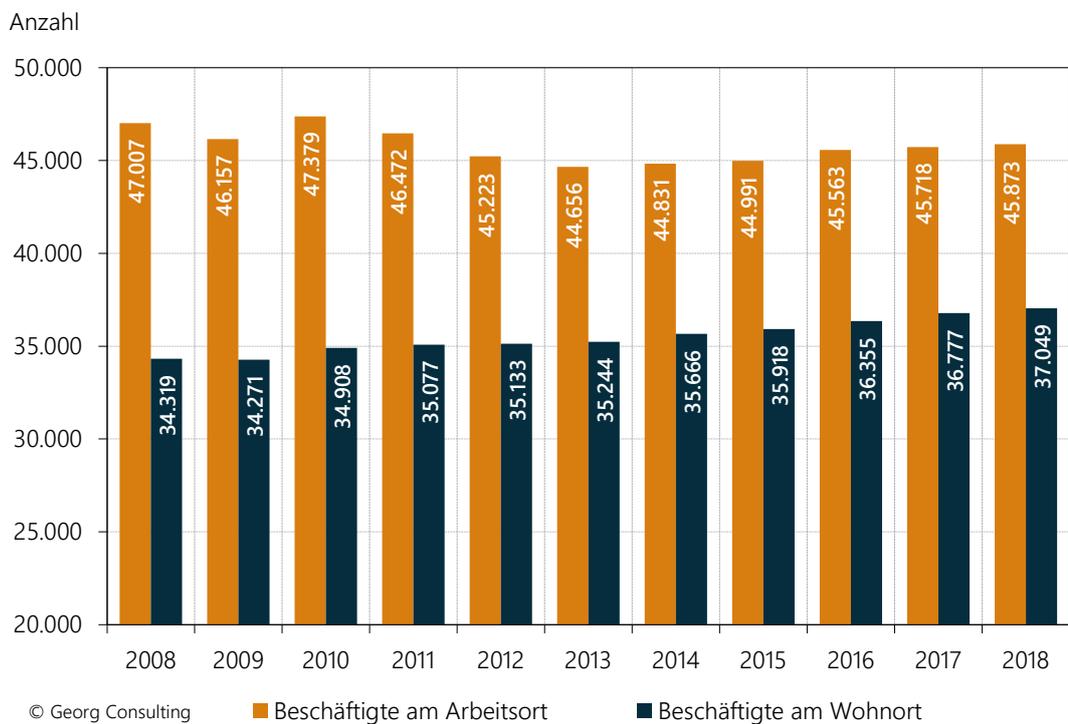
Gegenüber dem Ausgangsjahr 2008 hat sich die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Cottbus um 2,4 Prozent verringert (-1.134 SvB⁴). Im Zeitverlauf zeigt sich jedoch, dass der Rückgang

⁴ SvB = sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

bis zum Jahr 2013 stattfand und seitdem ein kontinuierlicher Zuwachs verzeichnet wurde. Der Rückgang ist auf spezielle Branchenentwicklungen, z. B. im Bergbau, zurückzuführen, die in Kapitel 2.3.1 näher erläutert werden. Die Zahl der Erwerbstätigen war ebenfalls rückläufig. Insgesamt gab es im Jahr 2017 rund 63.000 Erwerbstätige am Arbeitsort. Gegenüber dem Ausgangsjahr 2008 ein Rückgang um rund fünf Prozent.

Die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Cottbus, unabhängig vom Arbeitsort, erhöhte sich hingegen im selben Zeitraum um 8,0 Prozent auf 37.049 (+2.730 SvB). Die Differenz zwischen der Zahl der Beschäftigtenverhältnisse am Arbeits- und Wohnort hat sich also im Zeitverlauf verringert (vgl. Abbildung 11).

ABBILDUNG 11: ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITS- UND WOHNORT 2008–2018*

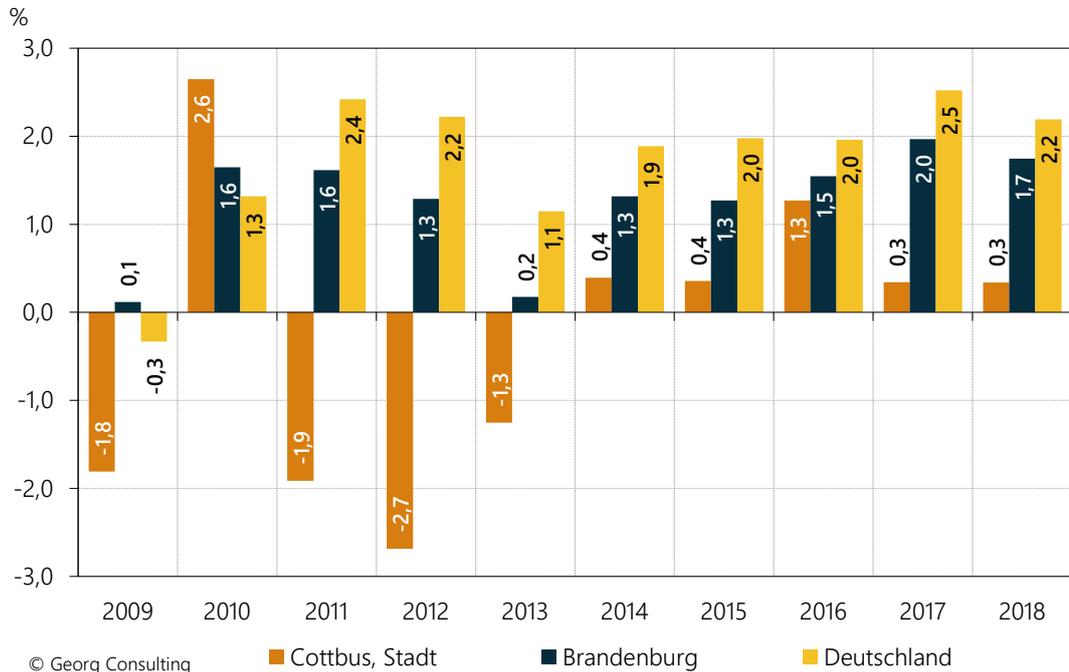


* STICHTAG: 30 JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt zeigte sich in Cottbus eine unterdurchschnittliche Entwicklung der Beschäftigtenzahl am Arbeitsort. Landes- und bundesweit wurde seit dem Jahr 2009 ein kontinuierlicher Zuwachs erzielt. In Cottbus hingegen erst seit dem Jahr 2014 (vgl. Abbildung 12). Insgesamt erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten seit dem Jahr 2008 in Brandenburg um 13,4 Prozent und in Deutschland um 18,7 Prozent.

Im umliegenden Landkreis Spree-Neiße hat sich die Beschäftigung im Betrachtungszeitraum um 4,6 Prozent erhöht. Auf kommunaler Ebene zeigten sich jedoch deutliche Unterschiede. Während etwa in den Städten Forst und Spremberg viele zusätzliche Arbeitsplätze entstanden sind, ging die Beschäftigung am Arbeitsort in den Städten Guben und Peitz deutlich zurück (vgl. Abbildung 13). Der Landkreis Spree-Neiße zählte zuletzt 37.045 Beschäftigte am Arbeitsort, davon die meisten in den Städten Spremberg (12.427 SvB), Guben (5.516 SvB) und Forst (5.476 SvB).

ABBILDUNG 12: JÄHRLICHES WACHSTUM DER ZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT 2009–2018*



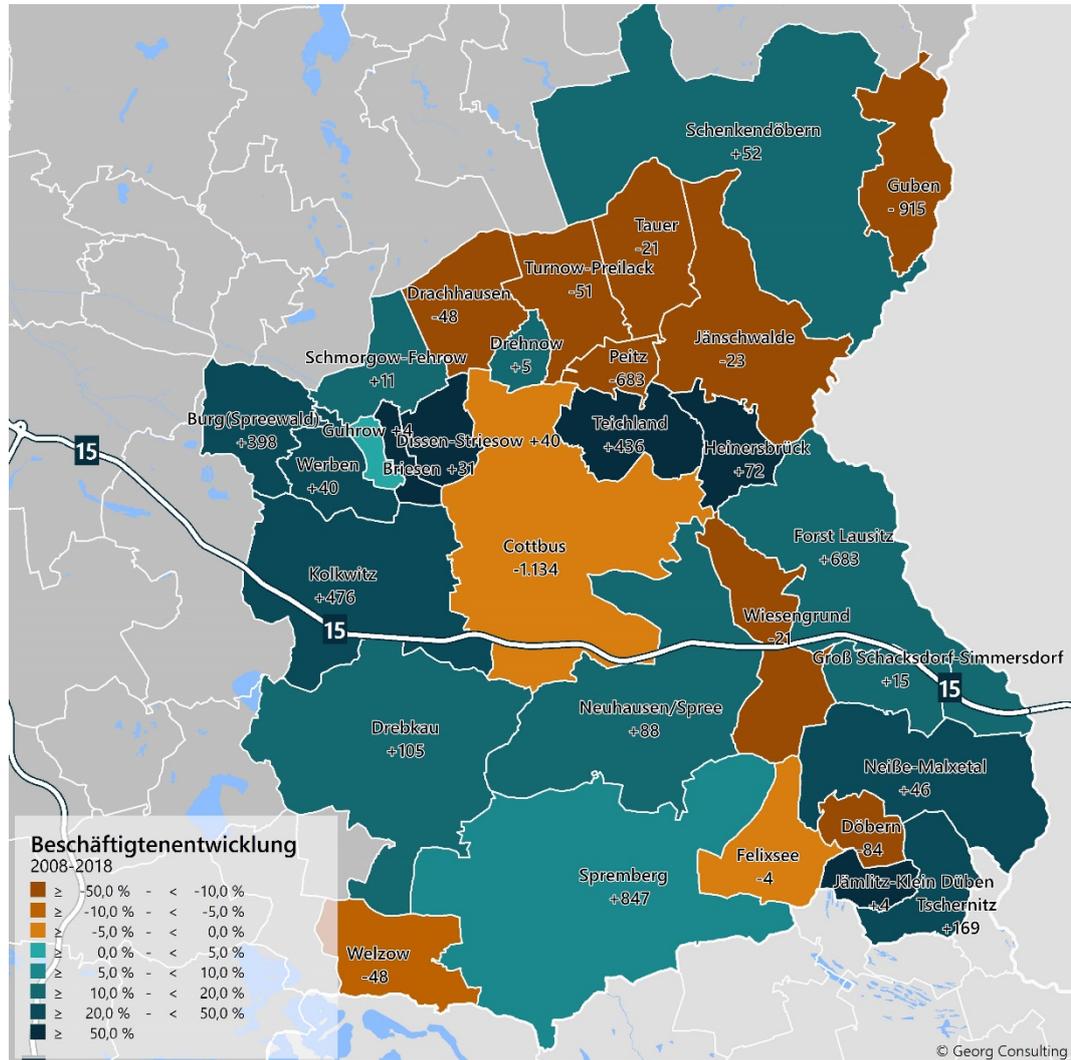
* AUSGANGSJAHR 2018; STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.2.2 ARBEITSLOSIGKEIT

Im Zuge des Rückgangs der erwerbsfähigen Bevölkerung und dem Anstieg der Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Cottbus, hat sich die Arbeitslosigkeit, die ebenfalls am Wohnort erfasst wird, deutlich verringert. Seit dem Jahr 2008 sank die Zahl der Arbeitslosen um knapp die Hälfte bzw. 47,5 Prozent auf zuletzt 4.245 Personen im Jahresdurchschnitt 2018. Dies entspricht einem Rückgang um 3.841 Personen (2008: 8.086 Personen). Auffällig ist, dass die Zahl der Arbeitslosen parallel zur Gesamtsumme der Erwerbspersonen (Erwerbstätige und Arbeitslose) am Wohnort und der erwerbsfähigen Bevölkerung (Altersgruppe der 15–64-Jährigen) zurückging. Die Zahl der Erwerbstätigen am Wohnort blieb hingegen weitestgehend stabil (vgl. Abbildung 14).

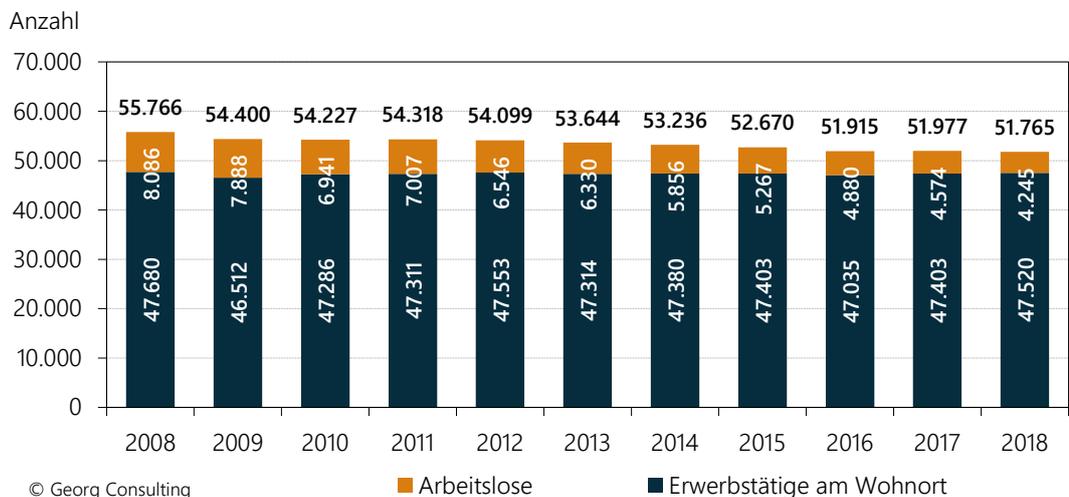
Der Rückgang der Arbeitslosigkeit ist also eher auf demografische Effekte als auf eine wachsende Erwerbstätigenzahl innerhalb der Wohnbevölkerung zurückzuführen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich in diesem Zuge ebenfalls deutlich auf zuletzt 8,2 Prozent im Jahresdurchschnitt 2018. Sie liegt damit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt, wobei darauf hinzuweisen ist, dass Oberzentren in der Regel höhere Arbeitslosenquoten aufweisen, da dort der entsprechende Wohnraum eher als im ländlichen Raum zur Verfügung steht (vgl. Abbildung 15).

ABBILDUNG 13: ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT IN DEN KOMMUNEN IM LANDKREIS SPREE-NEIßE UND COTTBUS 2008–2018*



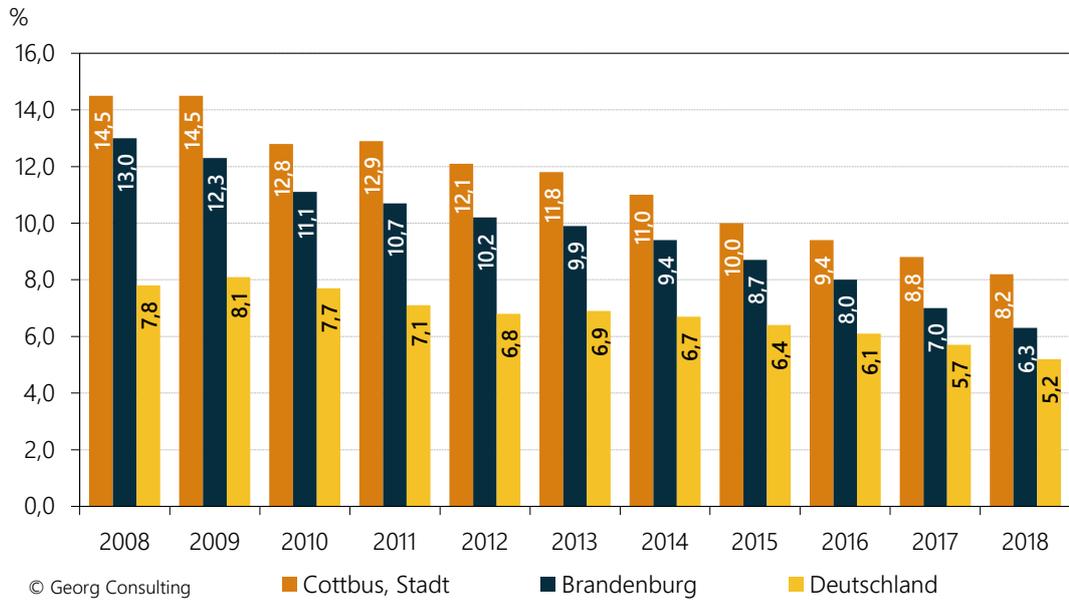
* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 14: ENTWICKLUNG DER ERWERBSPERSONEN AM WOHNORT COTTBUS 2008–2018*



* JAHRESDURCHSCHNITT, EIGENE BERECHNUNG. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 15: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE 2008–2018*



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

2.2.3 PENDLERVERFLECHTUNGEN

Als Oberzentrum übernimmt die Stadt Cottbus eine wichtige Funktion als Arbeitsstandort in der Region. Dies äußert sich in einem deutlichen Einpendlerüberschuss. Die Zahl der Einpendler summierte sich im Jahr 2018 auf 21.941 Beschäftigte. Parallel zum Beschäftigtenrückgang am Arbeitsort Cottbus verringerte sich auch die Zahl der Einpendler (-8,5 % bzw. -2.044 SvB). Im gleichen Zuge erhöhte sich die Zahl der Auspendler deutlich (+15,7 % bzw. +1.784 SvB). Dadurch verringerte sich der Einpendlerüberschuss, der sich aus der Zahl der Einpendler abzüglich der Auspendler ergibt, deutlich von 12.639 auf 8.811 Beschäftigte (vgl. Abbildung 16).

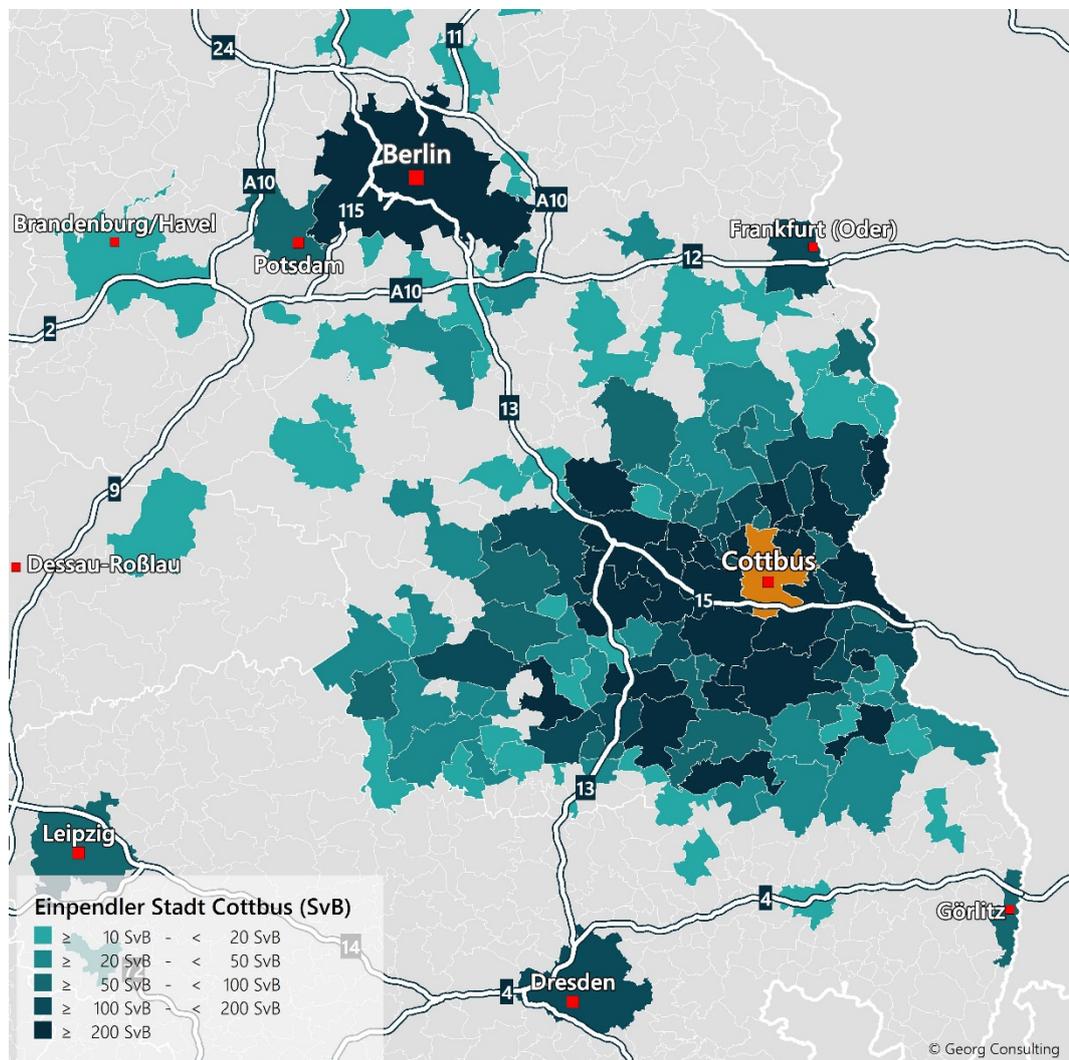
ABBILDUNG 16: ENTWICKLUNG DER ZAHL DER EIN- UND AUSPENDLER (SVB) IN BZW. AUS DER STADT COTTBUS SOWIE PENDLERSALDO 2008–2018*



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

Von den insgesamt 21.941 Einpendlern hatten 81,2 Prozent ihren Wohnsitz in Brandenburg (17.815 SvB). Davon kamen wiederum die meisten Beschäftigten aus dem umliegenden Landkreis Spree-Neiße (11.636 SvB). Auf Kreisebene folgten die Landkreise Oberspreewald-Lausitz (3.128 SvB), Landkreis Dahme-Spreewald (1.079 SvB), Landkreise Elbe-Elster (903 SvB) sowie die Bundeshauptstadt Berlin (845 SvB). Auf kommunaler Ebene waren die Nachbargemeinde Kolkwitz (1.817 SvB), die Städte Spremberg (1.367 SvB) und Forst (1.277 SvB) sowie Neuhausen/Spree (1.113 SvB) und die Städte Drebkau (892 SvB) und Guben (741 SvB) die häufigsten Wohnorte (vgl. Abbildung 17). Weitere 1.696 Einpendler hatten ihren Wohnsitz in Sachsen sowie 701 Einpendler im Nachbarland Polen. Die Einpendlerquote lag bei 47,8 Prozent, womit knapp die Hälfte der Beschäftigten in Cottbuser Unternehmen außerhalb der Stadt wohnt.

ABBILDUNG 17: EINPENDLER – ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN NACH WOHNORT 2018*

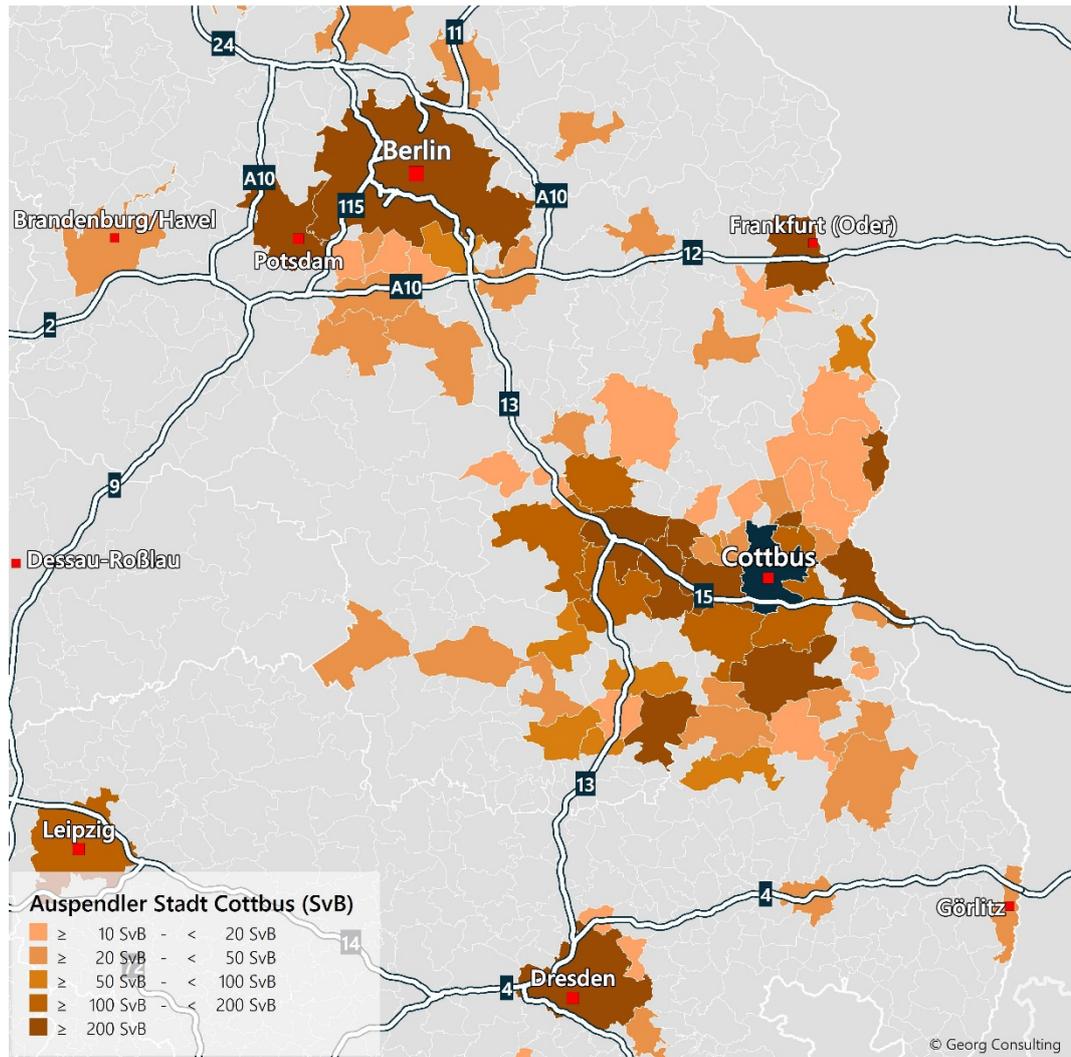


* STICHTAG: 30. JUNI; KOMMUNEN ALS WOHNORT VON MINDESTENS ZEHN EINPENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Von den insgesamt 13.130 Auspendlern hatten etwa zwei Drittel ihren Arbeitsort in Brandenburg (8.736 SvB bzw. 66,5 %). Weitere 1.430 Beschäftigte waren in Berlin tätig sowie 1.076 Beschäftigte in Sachsen. Innerhalb Brandenburgs waren auf Kreisebene die meisten Auspendler in Unternehmen mit Sitz in den Landkreisen Spree-Neiße (5.068 SvB), Oberspreewald-

Lausitz (1.691 SvB) und Dahme-Spreewald (545 SvB) beschäftigt. Auf kommunaler Ebene waren die häufigsten Arbeitsorte Spremberg (1.273 SvB), Peitz (873 SvB), Kolkwitz (802 SvB), Senftenberg (646 SvB) und Forst (595 SvB) (vgl. Abbildung 18). Die Auspendlerquote lag bei 35,4 Prozent, womit im Umkehrschluss rund zwei Drittel der Beschäftigten mit Wohnort Cottbus auch ihren Arbeitsort im Stadtgebiet hatten.

ABBILDUNG 18: AUSPENDLER – ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN NACH ARBEITSORT 2018*

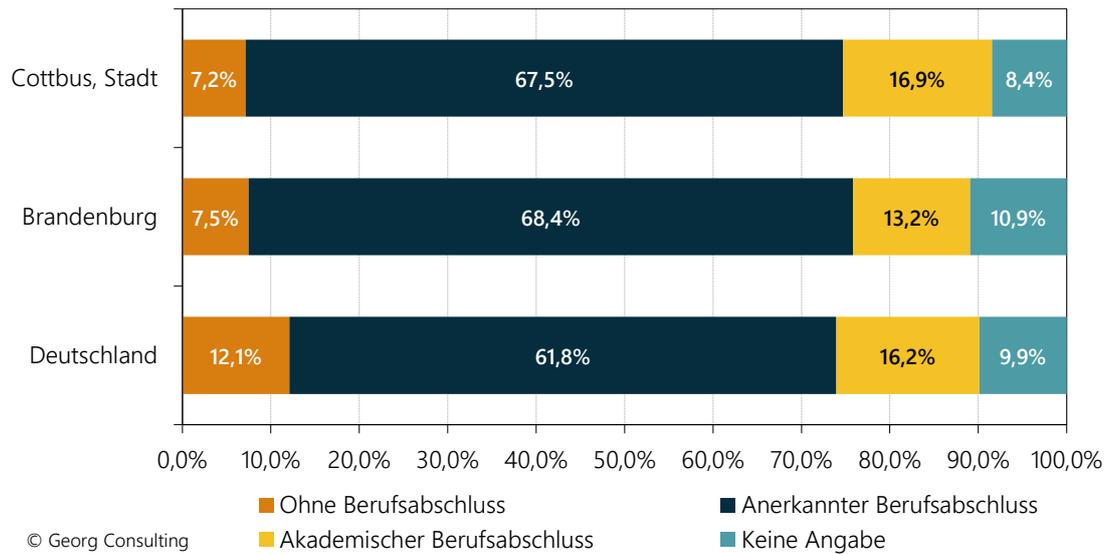


* STICHTAG: 30. JUNI; KOMMUNEN ALS ARBEITSORT VON MINDESTENS ZEHN AUSPENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.2.4 QUALIFIKATIONSSTRUKTUR DER BESCHÄFTIGTEN

Hinsichtlich der beruflichen Qualifikation der Beschäftigten in Cottbuser Unternehmen ist festzustellen, dass vergleichsweise mehr Personen über einen akademischen Abschluss verfügen. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gab es im Jahr 2018 auch deutlich mehr Beschäftigte mit einem anerkannten Berufsabschluss und deutlich weniger Beschäftigte ohne Berufsabschluss (vgl. Abbildung 19).

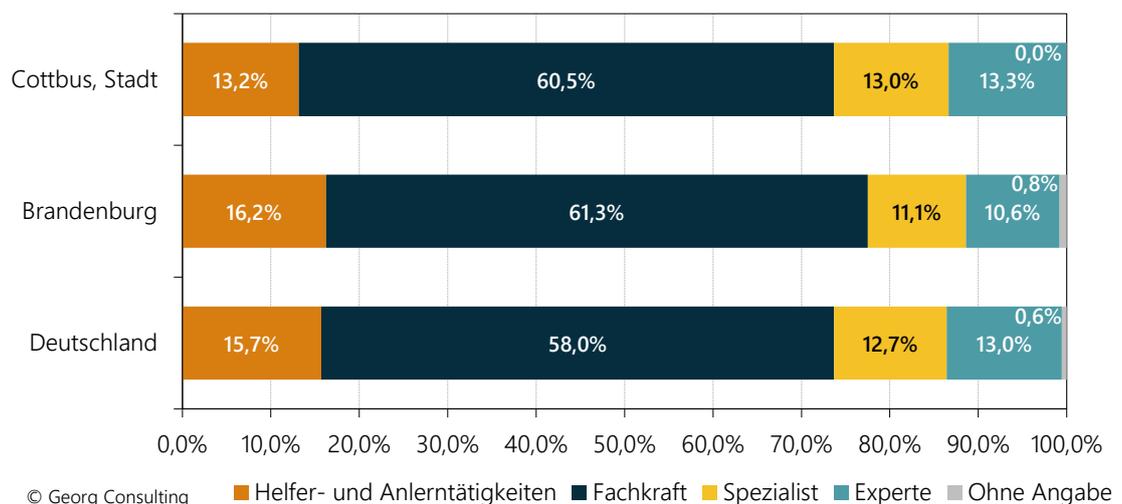
ABBILDUNG 19: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH BERUFSABSCHLUSS 2018



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

Neben der Qualifikationsstruktur der Beschäftigten wird auch das Anforderungsniveau⁵ der ausgeübten Tätigkeit statistisch erfasst. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit sieht dafür vier verschiedene Kategorien vor. In der Stadt Cottbus gab es vergleichsweise mehr Arbeitsplätze, deren Anforderungsniveau einem Spezialisten und Experten entsprechen. Der Anteil der Facharbeitskräfte lag mit 60,5 Prozent unter dem Landes-, aber über dem Bundesdurchschnitt. Bei vergleichsweise wenigen Arbeitsplätzen entsprach das Anforderungsniveau Helfer- und Anlernertätigkeiten (vgl. Abbildung 20).

ABBILDUNG 20: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH ANFORDERUNGSNIVEAU 2018



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

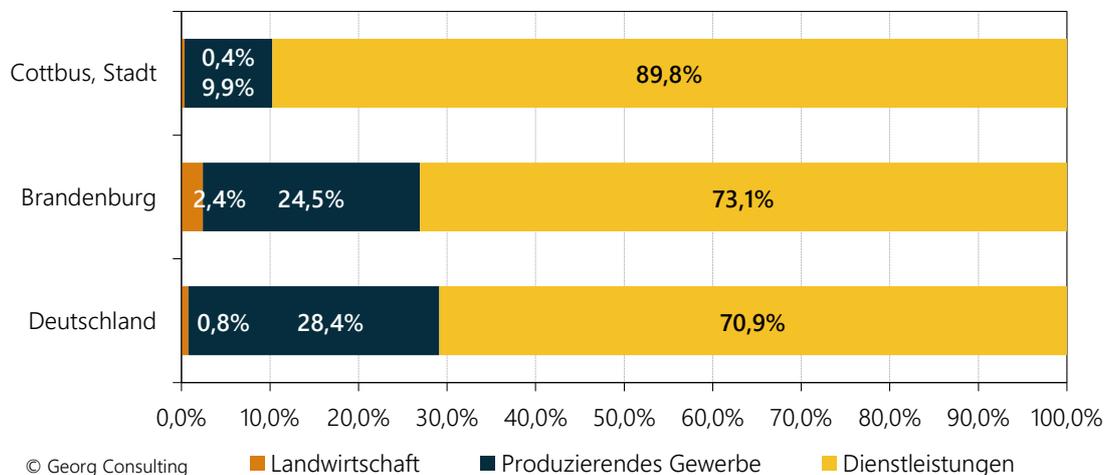
⁵ Das Anforderungsniveau beschreibt die Schwierigkeit der ausgeübten Tätigkeit. Neben der formalen Qualifikation, werden informelle Bildung und/oder benötigte Berufserfahrungen in die Einstufung des ausgeübten Berufes einbezogen. Die aktuell ausgeübte Tätigkeit muss nicht dem erlernten Beruf entsprechen und ist nicht mit dem beruflichen Bildungsabschluss eines Beschäftigten zu verwechseln. Das Anforderungsniveau wird in vier Stufen kategorisiert: Helfer, Fachkraft, Spezialist und Experte.

2.3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

2.3.1 BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

Die Beschäftigtenstruktur des Wirtschaftsstandortes Cottbus zeichnet sich durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil der Dienstleistungen von knapp 90 Prozent aus (41.173 SvB). Der Anteil liegt damit rund 19 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt. Dementsprechend fällt der Anteil des Produzierenden Gewerbes bzw. der Industrie mit knapp zehn Prozent deutlich unterdurchschnittlich aus. Insgesamt gab es im Jahr 2018 4.536 Beschäftigte in Cottbuser Industriebetrieben. Die Landwirtschaft spielt mit einem Beschäftigtenanteil von 0,4 Prozent eine geringe Rolle (vgl. Abbildung 21).

ABBILDUNG 21: ANTEIL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AN DER GESAMTBESCHÄFTIGUNG AM ARBEITSORT NACH SEKTOREN 2018*



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

Ferner wird die Wirtschaftsstruktur anhand der Wirtschaftszweigklassifikation statistisch erfasst. Die beschäftigungsstärksten Wirtschaftszweige in der Stadt Cottbus sind das Gesundheits- und Sozialwesen, die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen⁶ sowie der Handel und die öffentliche Verwaltung (ohne Beamte). Jeweils rund 4.600 Beschäftigte sind im Gesundheits- bzw. Sozialwesen beschäftigt. Unter den 6.835 Beschäftigten in den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen entfällt ein Großteil auf die Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen⁷ (2.494 SvB), Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften bzw. Zeitarbeit (2.187 SvB) sowie den Bereich Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau (1.415 SvB). Der Handel zählte zuletzt 5.963 Beschäftigte, davon 4.563 Beschäftigte im Einzelhandel, 1.406 Beschäftigte im Großhandel sowie 994 Beschäftigte im Bereich Kfz-Handel/-Reparatur.

⁶ Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen umfassen eine Vielzahl von Tätigkeiten zur Unterstützung der allgemeinen Geschäftstätigkeit. Hierzu gehören die Vermietung von beweglichen Sachen, die Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften (Zeitarbeit), Reisedienstleistungen, Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien, Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau sowie wirtschaftliche Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen (vgl. Statistisches Bundesamt 2007).

⁷ Wirtschaftliche Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen umfassen Sekretariats- und Schreibdienste als Tagesgeschäft sowie laufende routinemäßige Dienstleistungen für Geschäftsvorgänge für andere im Lohnauftrag. Sie umfassen ferner den Betrieb von Copy-Shops und Call Centern, die Tätigkeit von Messe-, Ausstellungs- und Kongressveranstaltern, Inkassobüros und Auskunftsteilen, das Abfüll- und Verpackungsgewerbe sowie alle anderweitig nicht genannten Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen (vgl. Statistisches Bundesamt 2007).

Die Betrachtung der Beschäftigtenentwicklung seit dem Jahr 2008 auf Wirtschaftszweigebene verdeutlicht, dass sich die jeweiligen Bereiche sehr unterschiedlich entwickelt haben und die Entwicklung durch besondere wirtschaftsstrukturelle Effekte beeinflusst wurde. Am deutlichsten fällt auf, dass die Zahl der Beschäftigten im Bereich Erziehung und Unterricht stark um 2.809 gesunken ist. Dies entspricht einem Rückgang um 54,5 Prozent. Diese Entwicklung ist auf Umstrukturierungen im Bildungssektor durch die Reform der staatlichen Schulverwaltung im Jahr 2014 sowie die Verbeamtung von Personal zurückzuführen. Beamte werden dann nicht mehr in der Beschäftigtenstatistik aufgeführt. Auch landesweit wurden in der Statistik weniger Beschäftigte aufgeführt (-17,5 %). Dieser Aspekt wirkt sich auch auf die Pendlerstatistik aus. Lässt man diesen Wirtschaftszweig außen vor, wäre die Gesamtbeschäftigung in Cottbus im Betrachtungszeitraum um 4,0 Prozent angestiegen (+1.675 SvB).

Weitere wirtschaftsstrukturelle Besonderheiten ergeben sich im Bereich Bergbau, wo die Beschäftigung von 926 auf 6 Beschäftigte sank. In der Energieversorgung gab es ebenfalls einen deutlichen Rückgang um 399 Beschäftigte bzw. rund 40 Prozent. Beide Entwicklungen stehen im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel in der Region.

Im Verarbeitenden Gewerbe ging die Beschäftigung ebenfalls deutlich zurück. Die deutlichsten Zuwächse verzeichneten das Gesundheits- und Sozialwesen, die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, der Handel, die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie das Baugewerbe (vgl. Tabelle 1).

Im Produzierenden Gewerbe bzw. in der Industrie reduzierte sich die Beschäftigung im Betrachtungszeitraum um fast ein Viertel. In den Dienstleistungen gab es einen leichten Zuwachs (+0,5 %). Ohne Berücksichtigung des Wirtschaftszweiges Erziehung und Unterricht sind in den Dienstleistungen insgesamt 3.027 zusätzliche Beschäftigtenverhältnisse entstanden (+8,5 %).

Im Vergleich der Beschäftigtenanteile mit dem Landes- und Bundesdurchschnitt fallen die überdurchschnittlich hohen Anteile im Gesundheits- und Sozialwesen, in den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, in der Öffentlichen Verwaltung und im Bereich Energieversorgung auf. Gleichzeitig fiel der Beschäftigtenanteil im Verarbeitenden Gewerbe mit 2,5 Prozent sehr unterdurchschnittlich aus (vgl. Abbildung 22).

Lokations- und Entwicklungsquotient

Ein Indikator zur Bemessung der wirtschaftsstrukturellen Spezialisierungen lässt sich anhand des Lokationsquotienten⁸ (LQ) ermitteln. Dieser drückt aus, inwieweit der Beschäftigtenanteil eines Wirtschaftszweiges in der Stadt Cottbus im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (LQ 100) höher oder geringer ausfällt. Auf Wirtschaftszweigebene trifft das beispielsweise auf das Gesundheits- und Sozialwesen zu. Auf der den Wirtschaftszweigen untergeordneten Ebene der Abteilungen bzw. Branchen weisen u. a. die Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen (LQ 477,2), Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern (LQ 240,9), Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien (LQ 219,4), Telekommunikation (LQ 198,6), Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften (LQ 178,6), Kunst, Unterhaltung und Erholung (LQ 175,4) sowie Architektur-, Ingenieurbüros, Labore (LQ 173,3) hohe Werte auf.

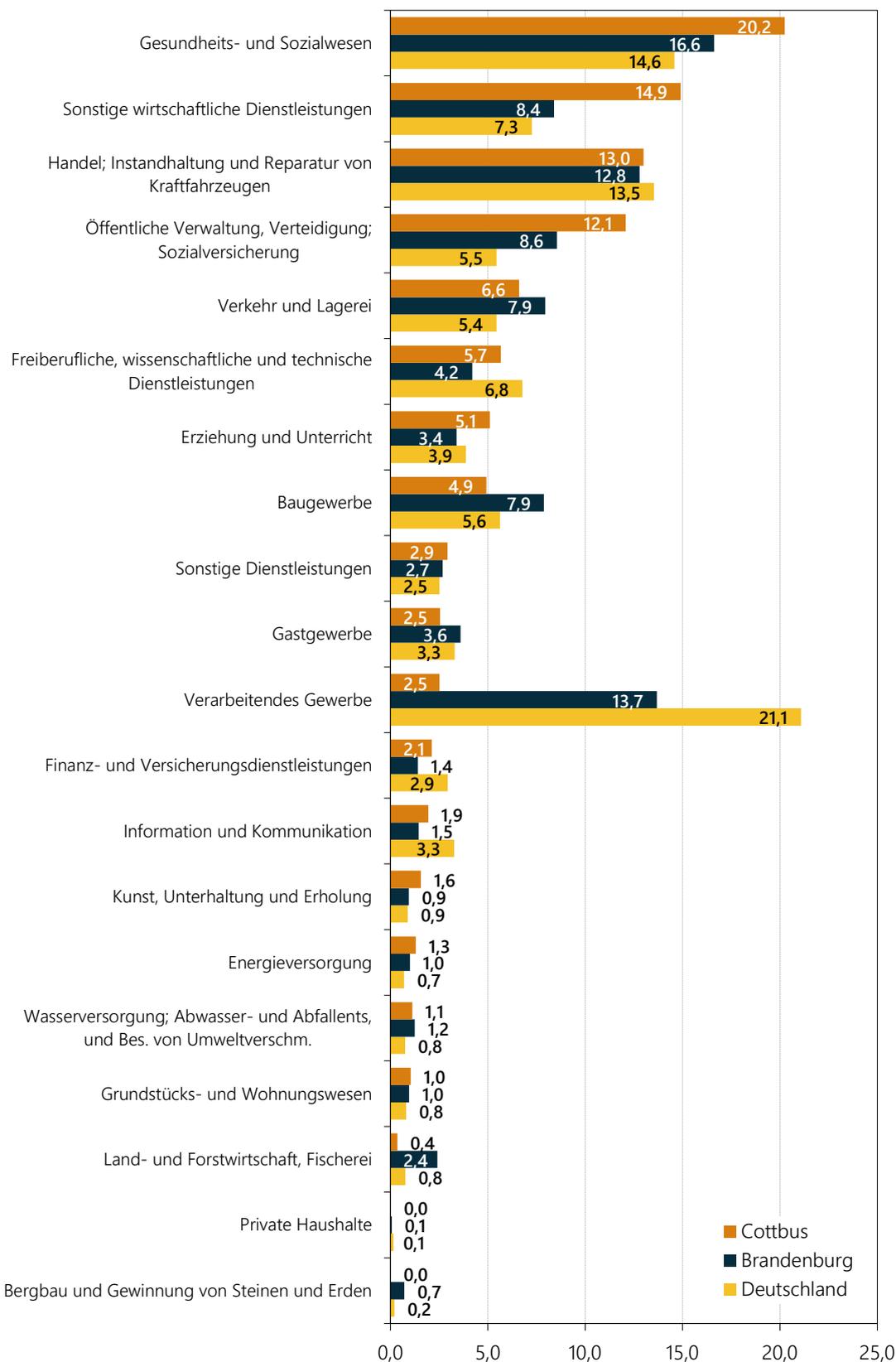
⁸ Lokationsquotient > 100: Regionale Beschäftigung im Wirtschaftszweig hat einen höheren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als in Deutschland; Lokationsquotient < 100: Regionale Beschäftigung im Wirtschaftszweig hat einen geringeren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als in Deutschland.

TABELLE 1: ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN IN DER STADT COTTBUS NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2018*

WIRTSCHAFTSZWEIG	2008	2018	2008–2018	
	SvB	SvB	SvB	%
LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, FISCHEREI	133	164	+31	+23,3
BERGBAU**	926	6	-920	-99,4
VERARBEITENDES GEWERBE	1.723	1.159	-564	-32,7
ENERGIEVERSORGUNG	996	597	-399	-40,1
WASSERVERSORGUNG**	563	513	-50	-8,9
BAUGEWERBE	1.711	2.261	+550	+32,1
HANDEL**	5.312	5.963	+651	+12,3
VERKEHR UND LAGEREI	2.991	3.029	+38	+1,3
GASTGEWERBE	1.062	1.168	+106	+10,0
INFORMATION UND KOMMUNIKATION	947	890	-57	-6,0
FINANZ-/VERSICHERUNGSDIENSTLEISTUNGEN	1.157	972	-185	-16,0
GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWESEN	491	479	-12	-2,4
FREIBERUFLICHE, WISSENSCHAFTLICHE UND TECHNISCHE DIENSTLEISTUNGEN	2.039	2.597	+558	+27,4
SONSTIGE WIRTSCHAFTL. DIENSTLEISTUNGEN	5.997	6.835	+838	+14,0
ÖFFENTLICHE VERWALTUNG**	5.743	5.540	-203	-3,5
ERZIEHUNG UND UNTERRICHT	5.152	2.343	-2.809	-54,5
GESUNDHEITS- UND SOZIALWESEN	8.325	9.289	+964	+11,6
KUNST, UNTERHALTUNG UND ERHOLUNG	636	717	+81	+12,7
SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN	1.095	1.342	+247	+22,6
PRIVATE HAUSHALTE	8	9	+1	+12,5
GESAMT	47.007	45.873	-1.134	-2,4
<i>PRODUZIERENDES GEWERBE (INDUSTRIE)</i>	<i>5.919</i>	<i>4.536</i>	<i>-1.383</i>	<i>-23,4</i>
<i>DIENSTLEISTUNGEN</i>	<i>40.955</i>	<i>41.173</i>	<i>+218</i>	<i>+0,5</i>
<i>GESAMT OHNE ERZIEHUNG UND UNTERRICHT</i>	<i>41.855</i>	<i>43.530</i>	<i>+1.675</i>	<i>+4,0</i>
<i>DIENSTLEISTUNGEN OHNE ERZIEHUNG UND UNTERRICHT</i>	<i>35.803</i>	<i>38.830</i>	<i>+3.027</i>	<i>+8,5</i>

* STICHTAG: 30. JUNI. ** VOLLSTÄNDIGE BEZEICHNUNGEN: BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN; WASSERVERSORGUNG, ABWASSER- UND ABFALLENTSORGUNG UND BESEITIGUNG VON UMWELTVERSCHMUTZUNGEN; HANDEL, INSTANDHALTUNG UND REPARATUR VON KRAFTFAHRZEUGEN; ÖFFENTLICHE VERWALTUNG, VERTEIDIGUNG, SOZIALVERSICHERUNG. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 22: ANTEILE DER WIRTSCHAFTSZWEIGE AN DER GESAMTBESCHÄFTIGUNG 2018*



© Georg Consulting

%

* STICHTAG: 30. JUNI; OHNE EXTERRITORIALE ORGANISATIONEN UND KÖRPERSCHAFTEN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.3.2 DIREKT GEWERBEFLÄCHENABHÄNGIGE WIRTSCHAFTSZWEIGE

Das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie der Bereich Verkehr und Lagerei werden als direkt gewerbeflächenabhängige Wirtschaftszweige eingestuft. Sie zählten insgesamt 6.449 Beschäftigte in Cottbus. Ferner spielen in der Lausitz die Wirtschaftszweige Bergbau, Energie- und Wasserversorgung sowie Entsorgungswirtschaft (hier zusammengefasst) eine wichtige Rolle. Am Standort Cottbus wird trotz des Beschäftigtenrückgangs in diesen Wirtschaftszweigen noch ein Beschäftigtenanteil von 2,4 Prozent erreicht.

Insgesamt gab es in der Stadt Cottbus zuletzt 7.565 Beschäftigte am Arbeitsort in diesen sechs Wirtschaftszweigen. Dies entspricht 16,5 Prozent der Gesamtbeschäftigung. Der Anteil fiel damit im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt nur etwa halb so hoch aus. Im umliegenden Landkreis Spree-Neiße war es sogar jeder zweite Arbeitsplatz.

Da Betriebe, die den drei zuerst genannten Wirtschaftszweigen zugeordnet sind, planungsrechtlich auf Industrie- und Gewerbeflächen anzusiedeln sind, spielt die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen für sie eine zentrale Rolle. Bergbau-, Ver- und Entsorgungsunternehmen sind in der Regel auf planungsrechtlich speziell ausgewiesenen Flächen zu finden – in Cottbus aber auch teilweise auf den Standorten oder in räumlicher Nähe zu Ihnen. Zudem stellen die Beschäftigten im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung sowie Entsorgungswirtschaft ein Arbeitskräftepotenzial für die Betriebe der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige dar. Im Folgenden wird die jeweilige Beschäftigtenentwicklung dargelegt.

Verarbeitendes Gewerbe

Das Verarbeitende Gewerbe weist mit 2,5 Prozent einen im Vergleich zum Landkreis Spree-Neiße, Landes- und Bundesdurchschnitt sehr unterdurchschnittlichen Beschäftigtenanteil auf. Zuletzt gab es 1.159 Beschäftigte in den dazugehörigen Betrieben. Auf Ebene der Abteilungen gab es die meisten Beschäftigten in der Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln (293 SvB), in der Herstellung von sonstigen Waren⁹ (204 SvB), in der Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen (144 SvB) sowie im Druckgewerbe (107 SvB). In keiner Abteilung wird ein Lokationsquotient von 100 erreicht. Für das Verarbeitende Gewerbe lag der Lokationsquotient insgesamt bei 12,0. Die Beschäftigtenentwicklung verlief im Betrachtungszeitraum negativ. Im Vergleich zum Jahr 2008 gab es zuletzt 564 Beschäftigte weniger (-32,7 %). Landes- und bundesweit stieg die Beschäftigung hingegen um jeweils 6,2 Prozent an.

Baugewerbe

Das Baugewerbe setzt sich aus den drei Abteilungen Hochbau, Tiefbau sowie Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe zusammen. Insgesamt gab es im Jahr 2018 2.261 Beschäftigte im Baugewerbe, davon 1.855 Beschäftigte im Ausbaugewerbe, 237 Beschäftigte im Tiefbau und 169 im Hochbau. Seit dem Jahr 2008 ist die Beschäftigung deutlich um 32,1 Prozent gestiegen (+550 SvB). Landesweit lag das Wachstum bei lediglich 9,9 Prozent. Das Wachstum konzentrierte sich maßgeblich auf das Ausbaugewerbe (+542 SvB). Der Beschäftigtenanteil lag mit 4,9 Prozent unter den landes- und bundesweiten Vergleichswerten. Im Landkreis Spree-Neiße lag der Anteil mehr als doppelt so hoch (10,6 %).

⁹ Die Abteilung „Herstellung von sonstigen Waren“ umfasst die Herstellung einer Reihe von Erzeugnissen, die in dieser Klassifikation nicht anderweitig zugeordnet werden. Die Herstellungsverfahren, Ausgangsstoffe und die Verwendung der Erzeugnisse können weit auseinandergehen.

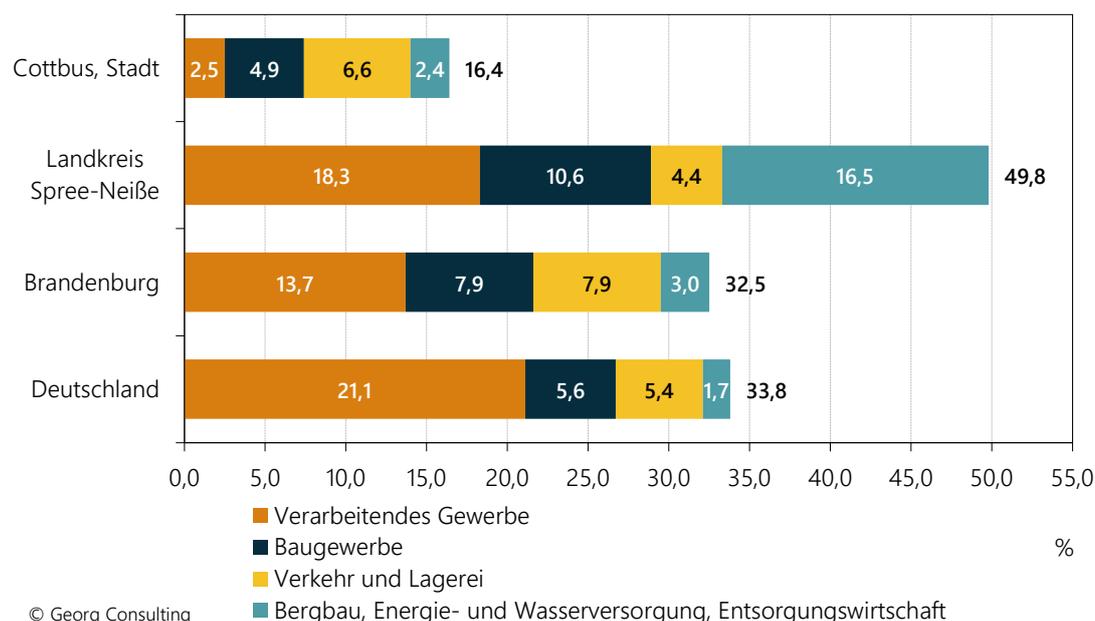
Verkehr und Lagerei

Der Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei ist in fünf Abteilungen gegliedert. Insgesamt zählte der Bereich im Jahr 2018 in Cottbus 3.029 Beschäftigte. Seit dem Jahr 2008 erhöhte sich die Beschäftigung geringfügig um 1,3 Prozent (+38 SvB). Landes- und bundesweit gab es hingegen einen sehr deutlichen Anstieg (+43,3 bzw. +26,3 %). In der Abteilung Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen gab es im Jahr 2018 1.141 Beschäftigte und damit 160 Beschäftigte weniger als im Jahr 2008 (-12,3 %). In der Abteilung Lagerei sowie sonstige Dienstleistungen für den Verkehr summierte sich die Zahl der Beschäftigten auf 1.264. Auch hier gab es einen Rückgang um 8,8 Prozent (-122 SvB). In den Kurier-, Express- und Postdiensten hat sich die Beschäftigtenzahl hingegen auf 624 mehr als verdoppelt (+320 SvB bzw. +105,3 %). In der Luft- und Schifffahrt gab es in Cottbus keine Betriebe. Der Beschäftigtenanteil lag in Cottbus mit 6,6 Prozent über dem Bundes-, jedoch unter dem Landesdurchschnitt. Dementsprechend lag der Lokationsquotient in den drei aufgeführten Abteilungen jeweils zwischen 120 bis 150.

Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft

Diese Gruppe setzt sich aus den drei Wirtschaftszweigen Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden, Energieversorgung sowie Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen zusammen. Insgesamt gab es im Jahr 2018 1.116 Beschäftigte in den dazugehörigen Betrieben in Cottbus. Seit dem Jahr 2008 hat sich die Beschäftigung mehr als halbiert (-1.369 SvB bzw. -55,1 %). Landesweit gab es hingegen nur einen leichten Rückgang (-2,8 %). Die Beschäftigtenentwicklung im Bergbau und in der Energieversorgung wurde maßgeblich durch den Strukturwandel beeinflusst. Im Bergbau gab es zuletzt nur noch sechs Beschäftigte in Cottbus (-920 SvB), in der Energieversorgung waren es 597 Beschäftigte (-399 SvB). Im Wirtschaftszweig Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen reduzierte sich die Zahl der Beschäftigten auf 513 (-50 SvB bzw. -8,9 %).

ABBILDUNG 23: ANTEIL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT IN DEN DIREKT GEWERBEFLÄCHENABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008 UND 2018*



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

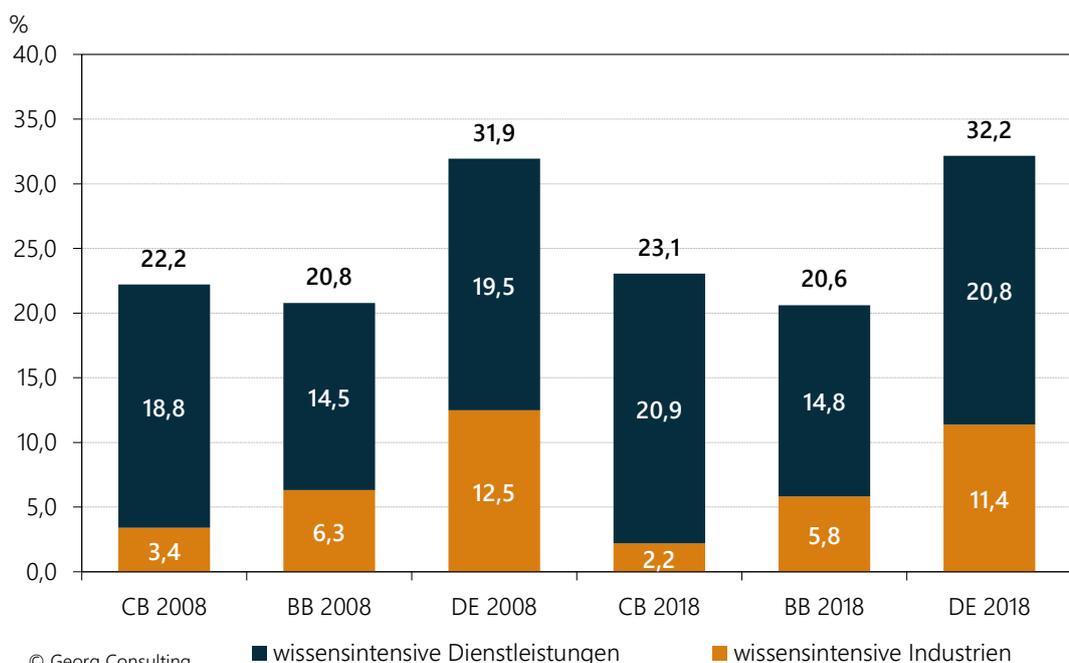
Im Hinblick auf einen Beschäftigtenanteil von insgesamt 2,4 Prozent spielen die drei Wirtschaftszweige auf dem Cottbuser Arbeitsmarkt nur noch eine vergleichsweise geringe Rolle. Anders hingegen im umliegenden Landkreis Spree-Neiße, wo ihr Anteil mit 16,5 Prozent weit aus höher ausfällt (vgl. Abbildung 23).

2.3.3 WISSENSINTENSIVE BESCHÄFTIGUNG

Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel wird u. a. durch den Trend zur wissensintensiven Beschäftigung begleitet. In der Beschäftigtenstatistik sind wissensintensive Branchen („Abteilungen“) u. a. auf Grundlage des eingesetzten Qualifikationsniveaus, sprich einem hohen Beschäftigtenanteil von hoch qualifiziertem Personal, definiert. Darüber hinaus ist eine Differenzierung nach wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen möglich. Beispiele sind u. a. der Maschinenbau, die Chemie- und Pharmaindustrie, Finanzdienstleistungen und das Gesundheitswesen.

In der Stadt Cottbus wurden im Jahr 2018 10.580 Beschäftigte den wissensintensiven Branchen zugeordnet. Ihr Anteil lag mit 23,1 Prozent an der Gesamtbeschäftigung über dem Landes- jedoch unter dem Bundesdurchschnitt. Seit dem Jahr 2008 ist die Beschäftigung nur leicht um 1,3 Prozent angestiegen, während landes- und bundesweit zweistellige Zuwachsraten verzeichnet wurden (+12,5 % bzw. +19,5 %). Der geringe Zuwachs ist auf den Beschäftigtenrückgang in den wissensintensiven Industrien zurückzuführen (-586 SvB bzw. -36,7 %). Diese zählten im Jahr 2018 1.010 Beschäftigte. Ihr Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag, begründet durch den geringen Anteil der Industriebeschäftigung insgesamt, bei lediglich 2,2 Prozent. Ein Großteil der Beschäftigung (597 SvB) und des Rückgangs (-399 SvB) ist auf den Bereich Energieversorgung zurückzuführen.

ABBILDUNG 24: ANTEIL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN IN DEN WISSENSINTENSIVEN INDUSTRIEN UND DIENSTLEISTUNGEN AN DER GESAMTBESCHÄFTIGUNG 2008 UND 2018*



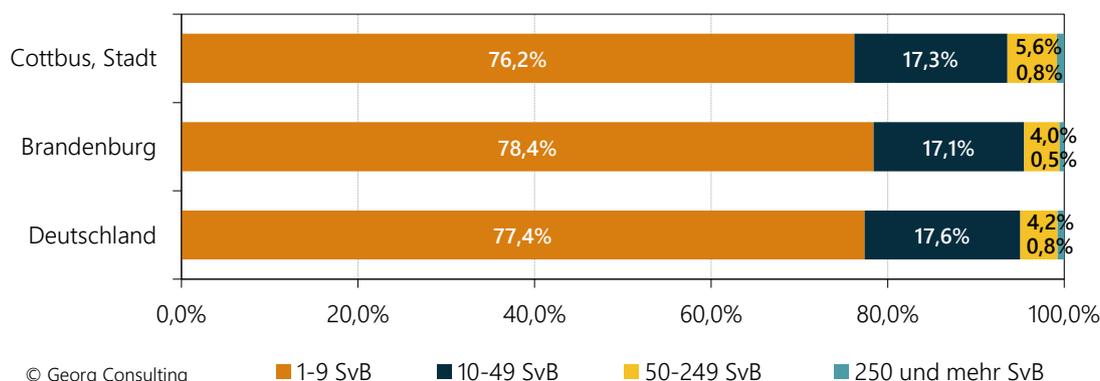
* STICHTAG: 30. JUNI; WISSENSINTENSIVE INDUSTRIEN: WZ 08 6, 9, 19-21, 26-30, 35, 36; WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN: WZ 08 58-66, 69-75, 86, 90, 91. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); NIEDERSÄCHSISCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG E.V. (2010); GEORG CONSULTING (2019).

Die wissensintensiven Dienstleistungen hatten hingegen eine hohe Bedeutung am Standort Cottbus. Ihr Beschäftigtenanteil lag bei 20,9 Prozent und entsprach damit etwa dem Bundesdurchschnitt. Von den insgesamt 9.570 Beschäftigten entfielen die meisten auf das Gesundheitswesen (4.678 SvB) sowie Architektur-, Ingenieurbüros und Labore (1.411 SvB), Finanzdienstleistungen (679 SvB) sowie Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung (597 SvB). Seit dem Jahr 2008 hat sich die Zahl der Beschäftigten in den wissensintensiven Dienstleistungen um 8,2 Prozent erhöht (+725 SvB). Auch in diesem Fall fiel die landes- und bundesweite Beschäftigtenentwicklung positiver aus (+15,9 % bzw. +26,6 SvB). Die größten Zuwächse entfielen ebenfalls auf das Gesundheitswesen (+393 SvB) sowie Architektur-, Ingenieurbüros und Labore (+341 SvB). Einzelne Branchen verzeichneten auch Rückgänge, wie etwa die Finanzdienstleistungen (-178 SvB). Da die Beschäftigung in Cottbus insgesamt seit 2008 leicht zurückging, aber in den wissensintensiven Branchen zunahm, stieg ihr Anteil gegenüber 2008 um knapp einen Prozentpunkt an (vgl. Abbildung 24).

2.3.4 BETRIEBSSTÄTTEN

Im Jahr 2018 hatten insgesamt 2.855 Betriebe¹⁰ ihren Sitz in der Stadt Cottbus. Gegenüber dem Ausgangsjahr 2008 gab es zuletzt 94 Betriebe weniger, was einem Rückgang von 3,2 Prozent entspricht. Landes- und Bundesweit stieg die Zahl der Betriebe hingegen an (+4,9 % bzw. +5,7 %). Bei den meisten Betrieben handelte es sich um Kleinstunternehmen mit bis zu neun sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2018: 2.176 Betriebe). Bei etwa jedem sechsten Betrieb handelte es sich um ein Kleinunternehmen mit zehn bis 49 Beschäftigten (495 Betriebe). Des Weiteren gab es 160 mittelständische Betriebe mit 50 bis 249 Beschäftigten sowie 24 Großbetriebe mit mindestens 250 Beschäftigten. Der Rückgang der Betriebsstättenzahl ging im Betrachtungszeitraum allein auf die Kleinstunternehmen zurück (-119 Betriebe). Die Zahl der kleinen und mittleren Unternehmen erhöhte sich um vier bzw. 21. Die Zahl der Großunternehmen blieb stabil. Im landes- und bundesweiten Vergleich fiel der Anteil der Kleinstunternehmen geringer aus, während der Anteil der mittelständischen Betriebe vergleichsweise hoch war (vgl. Abbildung 25).

ABBILDUNG 25: ANTEIL DER BETRIEBSSTÄTTEN NACH BETRIEBSGRÖßENKLASSEN (WZ 2008) 2018*

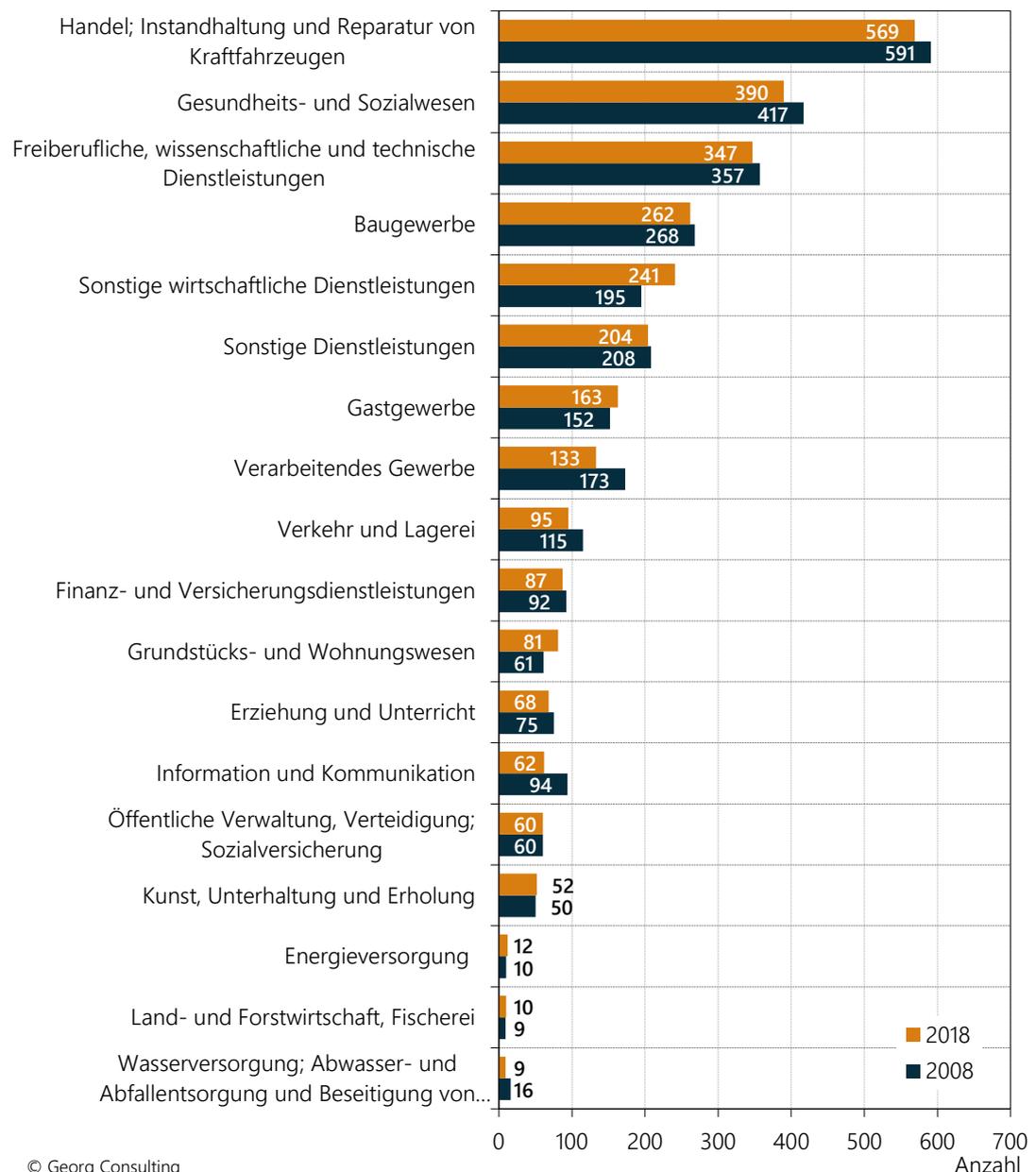


* STICHTAG: 30. JUNI; BETRIEBE MIT MIN. EINEM SVB. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

¹⁰ Betrieb im Sinne des Meldeverfahrens zur Sozialversicherung ist eine regional und wirtschaftsfachlich abgegrenzte Einheit, in der mindestens ein sozialversicherungspflichtig oder geringfügig Beschäftigter tätig ist. Die Anzahl der Betriebe orientiert sich an den Betriebsnummern.

Auf Ebene der Wirtschaftszweige zeigte sich in der Stadt Cottbus sowohl im Produzierenden Gewerbe als auch in den Dienstleistungen ein Rückgang der Betriebsstättenzahl. Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bergbau, da keine Daten zur Betriebsstättenzahl vorliegen) verringerte sich die Zahl um 10,9 Prozent auf 416 Betriebe (-51 Betriebe). Der Rückgang konzentrierte sich überwiegend auf das Verarbeitende Gewerbe (-40 Betriebe). Im Baugewerbe war die Entwicklung nur leicht rückläufig (-6 Betriebe). Auf das Produzierende Gewerbe entfiel in Cottbus ein Anteil der Betriebe von 14,6 Prozent – im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt ein vergleichsweise geringer Anteil (21,9 % bzw. 19,5 %). Darunter werden 4,7 Prozent aller Betriebe dem Verarbeitenden Gewerbe zugeordnet, gegenüber 6,8 Prozent in Brandenburg und 8,0 Prozent in Deutschland (vgl. Abbildung 26).

ABBILDUNG 26: ANZAHL DER BETRIEBE NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008 UND 2018*



© Georg Consulting

* STICHTAG: 30. JUNI; BETRIEBE MIT MIN. EINEM SVB; OHNE WIRTSCHAFTSZWEIGE, BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN, PRIVATE HAUSHALTE SOWIE EXTERRITORIALE ORGANISATIONEN UND KÖRPERSCHAFTEN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

In den Dienstleistungen gab es im Jahr 2018 48 Betriebe weniger als im Ausgangsjahr (-1,9 %). Von den insgesamt 2.419 Dienstleistungsunternehmen in Cottbus entfielen die meisten auf den Handel, das Gesundheits- und Sozialwesen sowie die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen. Im Zeitverlauf gab es die deutlichsten Rückgänge in den Wirtschaftszweigen Information und Kommunikation (-32 Betriebe), Gesundheits- und Sozialwesen (-27 Betriebe), Handel (-22 Betriebe) sowie Verkehr und Lagerei (-20 Betriebe). Einige Wirtschaftszweige verzeichneten aber auch einen Zuwachs an Betriebsstätten, wie etwa die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+46 Betriebe), das Grundstücks- und Wohnungswesen (+20 Betriebe) sowie das Gastgewerbe (+11 Betriebe).

Betriebe in Cottbus hatten im Durchschnitt 16 Beschäftigte und waren damit etwas größer als auf Landes- und Bundesebene (13 SvB bzw. 15 SvB). Dienstleistungsunternehmen zählten im Durchschnitt 17 Mitarbeiter, womit ein ähnlicher Abstand zum Landes- und Bundesdurchschnitt erreicht wurde (13 SvB bzw. 14 SvB). Im Produzierenden Gewerbe zeigte sich ein anderes Bild mit durchschnittlich elf Beschäftigten in Cottbus, 14 Beschäftigten in Brandenburg und 22 Beschäftigten in Deutschland. Im dazugehörigen Verarbeitenden Gewerbe fiel der Abstand in Cottbus (9 SvB) zu Brandenburg (25 SvB) und Deutschland (40 SvB) noch deutlicher aus. Im Baugewerbe zählten Betriebe im Durchschnitt ebenfalls neun Beschäftigte, ähnlich wie auf Landes- und Bundesebene. Im Bereich Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft waren die Betriebe in Cottbus mit über 50 Mitarbeitern vergleichsweise groß. In Brandenburg lag der Durchschnitt bei rund 25 und in Deutschland bei ca. 30 Beschäftigten.

2.3.5 AUßENHANDEL

Die Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes in Cottbus erwirtschafteten im Jahr 2017 einen Gesamtumsatz von rund 135,2 Mio. Euro. Im landesweiten Vergleich der Stadt- und Landkreise entsprach der Umsatz in Cottbus dem letzten Rang mit einem ähnlich hohen Ergebnis wie in der Landeshauptstadt Potsdam (142,2 Mio. Euro). Beide Städte sind stark durch die Dienstleistungswirtschaft geprägt. Zum Vergleich: in den Städten Frankfurt an der Oder (288,5 Mio. Euro) und Brandenburg an der Havel (958,0 Mio. Euro) wurden deutlich höhere Umsätze erzielt, da dort das Verarbeitende Gewerbe eine größere Rolle spielt. Der Besatz an verarbeitenden Betrieben ist in Cottbus vergleichsweise gering. Der Export bzw. der sogenannte Auslandsumsatz¹¹, summierte sich in Cottbus auf rund 21,6 Mio. Euro. Dies entspricht einem Exportanteil von 16,0 Prozent, der ebenfalls vergleichsweise gering war (vgl. Abbildung 27).

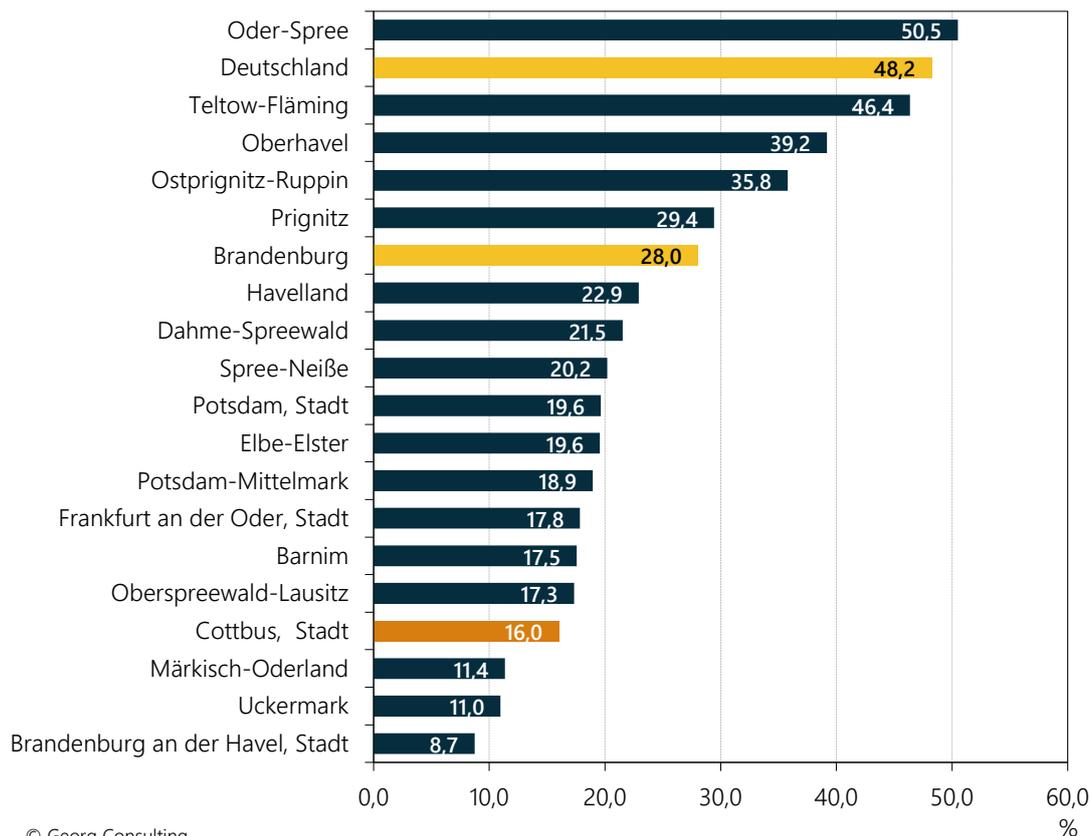
2.4 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT

Die Bruttowertschöpfung errechnet sich aus dem Gesamtwert der Waren und Dienstleistungen, die in einem Produktionsprozess erzeugt wurden. Kosten für Vorleistungen, z. B. für Rohstoffe, Zwischenprodukte, werden dabei nicht berücksichtigt. In der Stadt Cottbus summierte sich die Bruttowertschöpfung im Jahr 2017 auf rund 3,197 Mrd. Euro. Das Produzierende Gewerbe bzw. die Industrie hatte einen vergleichsweise geringen Anteil an der Bruttowertschöpfung von zuletzt nur 12,8 Prozent (vgl. Abbildung 28). Dies entspricht rund 410 Mio. Euro.

¹¹ Der Auslandsumsatz bezieht sich auf den Umsatz aus allen Lieferungen und Leistungen an Empfänger, die im Ausland ansässig sind sowie aus Lieferungen an inländische Firmen, die die bestellten Waren ohne weitere Be- und Verarbeitung exportieren.

Davon entfielen 192 Mio. Euro auf den Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft, 135 Mio. Euro auf das Baugewerbe und 82 Mio. Euro auf das Verarbeitende Gewerbe. Der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes an der gesamten Bruttowertschöpfung lag damit bei lediglich 2,6 Prozent. In Brandenburg lag der Anteil bei 14,1 Prozent, in Deutschland bei 23,4 Prozent.

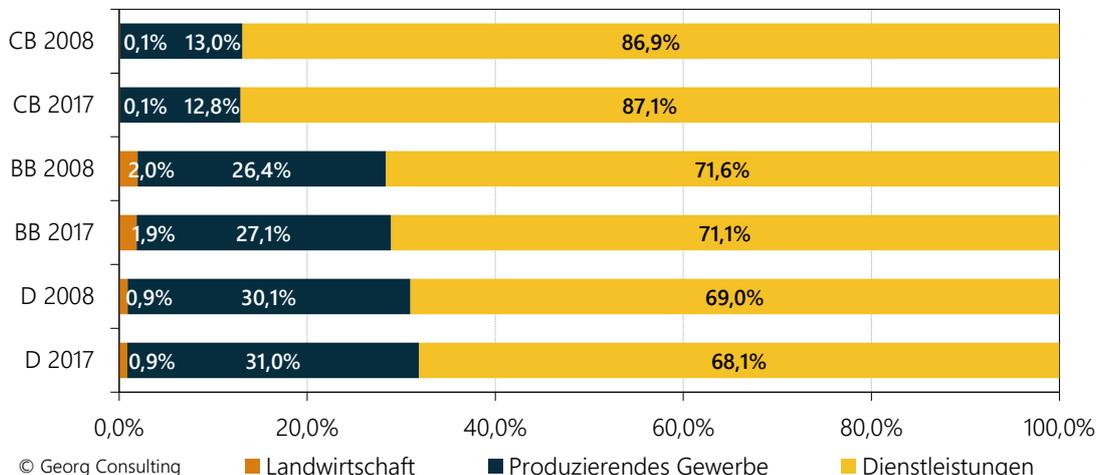
ABBILDUNG 27: ANTEIL DES AUSLANDSUMSATZES AM GESAMTUMSATZ IM VERARBEITENDEN GEWERBE 2017*



© Georg Consulting

* INKLUSIVE BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 28: SEKTORSTRUKTUR DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2008 UND 2017*



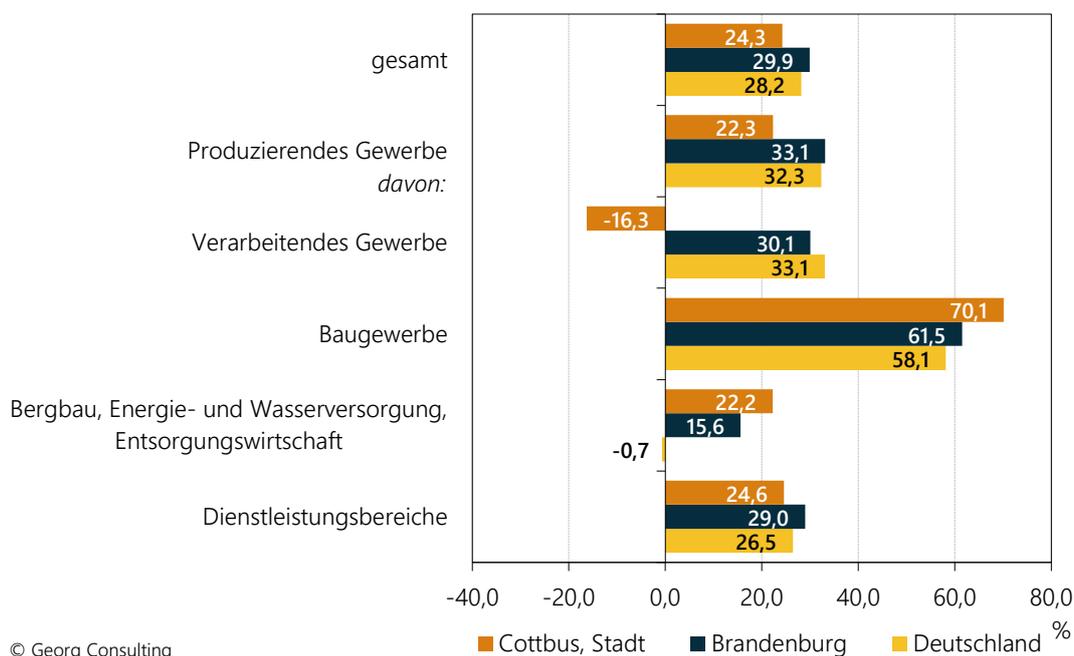
© Georg Consulting

Landwirtschaft Produzierendes Gewerbe Dienstleistungen

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

Im Vergleich zum Jahr 2008 erhöhte sich die Bruttowertschöpfung in Cottbus um 24,3 Prozent und damit etwas weniger dynamisch als im Landes- und Bundesdurchschnitt. Der Zuwachs der Bruttowertschöpfung fand sowohl im Produzierenden Gewerbe als auch in den Dienstleistungen statt. Innerhalb des Produzierenden Gewerbes zeigten sich jedoch unterschiedliche Entwicklungen. Im Baugewerbe sowie im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft wurde ein überdurchschnittlich hoher Zuwachs der Bruttowertschöpfung verzeichnet, während im Verarbeitenden Gewerbe ein um 16,3 Prozent geringes Ergebnis erzielt wurde (vgl. Abbildung 29). Der Rückgang der Bruttowertschöpfung ist im Kontext einer rückläufigen Betriebsstätten- und Beschäftigtenzahl zu sehen.

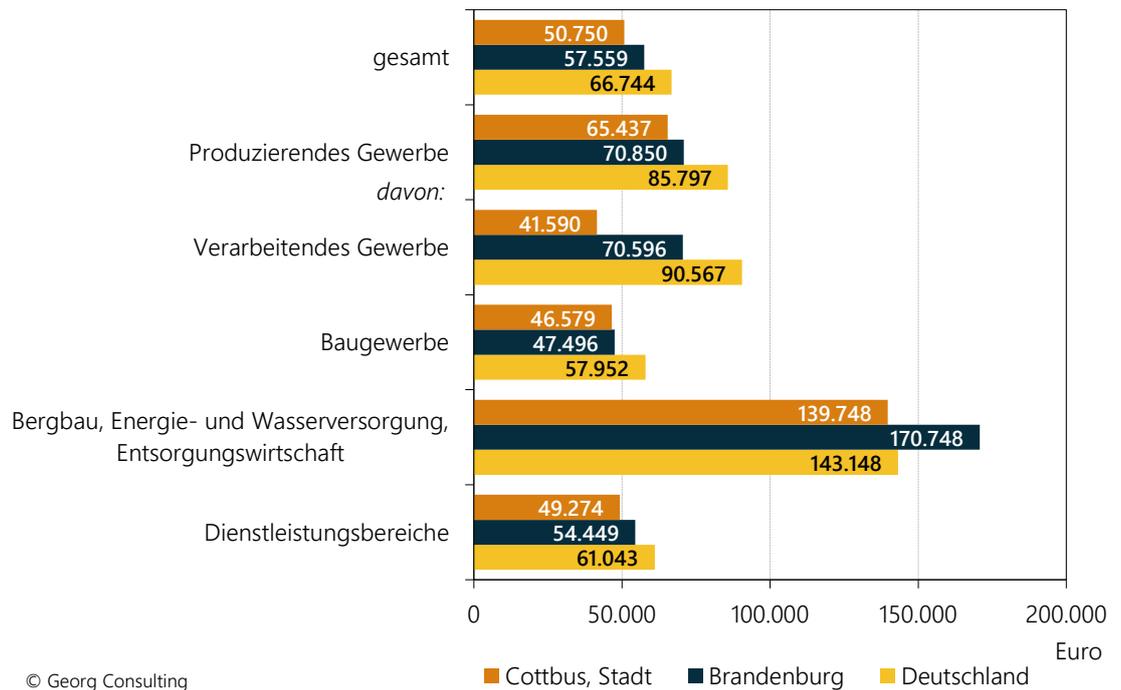
ABBILDUNG 29: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH SEKTOREN UND AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2017*



Produktivität

Die Produktivität, ausgedrückt als Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen, erreichte im Jahr 2017 in der Stadt Cottbus ein Niveau von 50.750 Euro. Das Produktivitätsniveau der Unternehmen vor Ort entsprach damit 88,2 Prozent des Landes- und 76,0 Prozent des Bundesdurchschnitts. Wie auch auf Landes- und Bundesebene wurde im Produzierenden Gewerbe bzw. in der Industrie eine deutlich höhere Produktivität erzielt als in den Dienstleistungen. In der Stadt Cottbus zeigen sich jedoch besondere wirtschaftsstrukturelle Merkmale innerhalb der Industrie. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde eine deutlich geringere Produktivität erzielt, die 58,9 Prozent des Landes- und 45,9 Prozent des Bundesdurchschnitts entspricht. Gleichzeitig erreicht die Produktivität im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft in etwa Bundesniveau. Im Baugewerbe wird in etwa das landesweite Produktivitätsniveau erreicht (vgl. Abbildung 30). Die Waren, die im Verarbeitenden Gewerbe produziert werden, sind also vergleichsweise weniger wertschöpfungsintensiv. Seit dem Jahr 2008 hat sich die Produktivität in Cottbus insgesamt um 25,3 Prozent erhöht und damit stärker als auf Landes- und Bundesebene (+20,9 % bzw. +15,7 %).

ABBILDUNG 30: PRODUKTIVITÄT NACH SEKTOREN UND AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2017*



2.5 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

Die Makrolage von Cottbus ist aus deutscher Sicht eine Randlage in Grenznähe zu Polen. Aus europäischer Sicht nimmt Cottbus eine zentrale Mittellage in Europa ein. Die A 15, die Berlin über Cottbus mit Breslau Stadt verbindet, ist (noch) keine ausgewiesene Wirtschaftsachse, was sich auf das überregionale bis internationale Ansiedlungsgeschehen nachteilig auswirken dürfte.

Die demografische Entwicklung von Cottbus war zuletzt stabil. Die Stadt zählte Ende 2018 insgesamt 100.219 Einwohner. Seit dem Jahr 2011 nahm die Zahl der Einwohner aufgrund einer verstärkten Zuwanderung um 0,2 Prozent zu. Auf Landes- und Bundesebene wurde ein deutlich höheres Wachstum erzielt (+2,4 % bzw. +3,4 %).

Die Stadt profitierte von der Zuwanderung ausländischer Staatsbürger. Ohne sie wäre die Einwohnerzahl im Betrachtungszeitraum um über fünf Prozent zurückgegangen. Gleichzeitig hat sich die Altersstruktur seit 2011 deutlich verändert. Während die Zahl der Kinder und Jugendlichen sowie der Älteren anstieg, wurde in der erwerbsfähigen Bevölkerung ein Rückgang verzeichnet (-6,4 %). Die Stadtverwaltung geht auf Basis einer aktuellen Bevölkerungsprognose und -projektion von einem Wachstum auf 105.000 Einwohner bis 2035 aus. Dadurch könnte sich auch die Zahl der erwerbsfähigen Personen erhöhen.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort verringerte sich in Cottbus im Zeitraum 2008 bis 2018 um 2,4 Prozent auf 45.873. Auf Landes- und Bundesebene wurde hingegen ein Beschäftigtenzuwachs von 13,4 bzw. 18,7 Prozent verzeichnet. Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Cottbus um 8,0 Prozent auf 37.049. In Cottbus gibt es somit immer mehr Einwohner, die im Umland, in Berlin oder anderswo arbeiten.

Ebenso stieg die Zahl der Beschäftigten in den sogenannten wissensintensiven Bereichen im Betrachtungszeitraum um 1,3 Prozent an. Mit einem Beschäftigtenanteil von 23,1 Prozent liegt der Anteil der wissensintensiven Beschäftigung deutlich über dem entsprechenden Landeswert (20,6 %), wobei ein Großteil der wissensintensiven Beschäftigung auf die wissensintensiven Dienstleistungen entfällt. Wissensintensive Industrien spielen in Cottbus eine sehr geringe Rolle.

Cottbus ist primär Dienstleistungs- und Universitätsstadt. Knapp 90 Prozent der Beschäftigten in Cottbus sind in Dienstleistungsbranchen tätig. Bedeutende Dienstleistungsbereiche sind das Gesundheits- und Sozialwesen, die öffentliche Verwaltung, der Handel sowie die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (u. a. Callcenter, Überlassung von Arbeitskräften).

Die Stadt hat ähnlich wie die Landeshauptstadt Potsdam nur einen geringen Beschäftigtenanteil im Verarbeitenden Gewerbe aufzuweisen. In Cottbus gab es im Jahr 2018 lediglich 1.159 Beschäftigte in diesem Wirtschaftszweig. Das entspricht einem Beschäftigtenanteil von lediglich 2,5 Prozent. Bundesweit liegt der entsprechende Anteil bei 21,1 Prozent.

Für größere Industrieansiedlungen mit einem entsprechend hohen industriellen Fachkräftebedarf gibt es in Cottbus kein ausreichendes Arbeitskräftepotenzial, sodass in entsprechenden Ansiedlungsfällen auf Fachkräfte im Umland zurückgegriffen werden müsste. Dort ist jeder zweite Arbeitsplatz der Industrie zuzuordnen.

Das Verarbeitende Gewerbe in Cottbus ist überwiegend durch kleinere Betriebe mit einer unterdurchschnittlichen Exportquote und Produktivität geprägt. Von dem bestehenden Unternehmensbesatz dürfte somit eine eher geringe Flächennachfrage ausgehen.

In den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei) blieb die Beschäftigung seit 2008 relativ stabil (+0,4 %). Hinsichtlich der genannten Wirtschaftszweige zeigten sich jedoch unterschiedliche Entwicklungen in Cottbus: Das Verarbeitende Gewerbe verlor knapp ein Drittel der Beschäftigten, im Baugewerbe erhöhte sich die Beschäftigung hingegen um etwa ein Drittel und im Bereich Verkehr und Lagerei gab es einen leichten Anstieg.

Insgesamt gab es in diesen drei Wirtschaftszweigen 6.449 Beschäftigte, davon 2.261 Beschäftigte im Baugewerbe und 3.029 Beschäftigte im Bereich Verkehr und Lagerei. Trotz der vergleichsweise hohen Zahl der Beschäftigten im Bereich Verkehr und Lagerei ist der Standort Cottbus kein ausgewiesener Logistikknoten (vgl. Makrolage).

Die Bruttowertschöpfung in Cottbus erhöhte sich im Zeitraum 2008 bis 2017 um 24,3 Prozent (BB: +29,9 %, D: +28,2 %). Die Dienstleistungsbereiche verzeichneten dabei einen ähnlichen Zuwachs wie die Industrie.

Mit 87,1 Prozent wird ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Wertschöpfung in Cottbus durch Dienstleistungsunternehmen erwirtschaftet (BB: 71,1 %, D: 68,1 %). Der Anteil der Industrie lag nur bei 12,8 Prozent (BB: 27,1 %, D: 31,0 %).

Wichtiges Ziel für den Wirtschaftsstandort Cottbus ist es daher, den starken Dienstleistungs- und Universitätsstandort weiter fortzuentwickeln. Dazu gehört u. a. die Ansiedlung von weiteren Forschungsinstituten und wissensintensiven Unternehmen (Standortfaktor Wissen) als Impulsgeber für den Strukturwandel sowie auch die Gründungsförderung, z. B. aus der Universität heraus, umso langfristig positive wirtschaftliche Entwicklungen am Standort Cottbus zu generieren.

Gleichzeitig sollte die eher schwache industriell-gewerbliche Basis durch die Ansiedlung von produzierenden und technologieorientierten Unternehmen verstärkt werden. Hierzu sind attraktive Gewerbeflächen, eine Ansiedlungsstrategie und ein nachhaltiges Standortmarketing notwendig.

Die Fortentwicklung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Cottbus wird auf die gesamte Region, die aufgrund der vorgesehenen Aufgabe des Braunkohletagebaus und der Verstromung stark vom Strukturwandel betroffen ist, ausstrahlen.

In Cottbus verfügen überdurchschnittlich viele Beschäftigte über einen anerkannten oder akademischen Berufsabschluss; gleichzeitig gibt es verhältnismäßig viele Arbeitsplätze mit einem hohen Anforderungsniveau, was sich grundsätzlich positiv auf das Ansiedlungsgeschehen auswirken dürfte.

3 GEWERBEFLÄCHENMARKT

3.1 ÜBERGEORDNETE SOZIOÖKONOMISCHE TRENDS

Übergeordnete gesellschaftliche und ökonomische Trends haben selbstverständlich auch Auswirkungen auf Gewerbeflächennachfrage. Aktuell sind zahlreiche Trends zu beobachten, von denen voraussichtlich weitreichende Umbrüche für die Wirtschaft und Bevölkerung ausgehen. Im Folgenden werden einige dieser Trends hinsichtlich ihrer Relevanz für die Gewerbeflächennachfrage erläutert.

Demografischer Wandel

Die Bevölkerungsentwicklung wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten vor allem durch die Alterung der Gesellschaft geprägt sein. Die Lebenserwartung steigt weiterhin an. Gleichzeitig verlassen die Babyboomer der geburtenstarken 1950er und 1960er Jahre sukzessive den Arbeitsmarkt und rücken – bedingt durch eine seit Jahrzehnten niedrige Geburtenrate – weniger junge Menschen nach. Dadurch geht insbesondere die Zahl der erwerbsfähigen Personen bundesweit zurück, die Zahl der Rentner steigt prozentual und nummerisch an.

Bereits in der jüngsten Vergangenheit zeichnen sich bestimmte Muster bei der Binnenwanderung ab. Im Wesentlichen profitieren die wirtschaftlich starken Ballungsräume und Oberzentren von Zuzügen (jüngerer) erwerbsfähiger Personen. Diese Regionen sind im geringeren Maße von einem Rückgang des Arbeitskräftepotenzials betroffen oder erzielen sogar auch in Zukunft in dieser Altersgruppe einen Bevölkerungsanstieg. Zudem verzeichnete Deutschland in den vergangenen Jahren eine überdurchschnittlich hohe Zuwanderung aus dem Ausland, wodurch – entgegen vorangegangener Prognosen – ein deutlich höheres Bevölkerungswachstum erzielt wurde. Zuwanderer aus dem Ausland sind zu einem erheblichen Anteil im erwerbsfähigen Alter und suchen ebenfalls oft in den Ballungsräumen und Oberzentren nach Arbeit. Dadurch wächst wiederum der Anteil der Arbeitskräfte mit Migrationshintergrund.

Insgesamt steht der deutsche Arbeitsmarkt aufgrund der aufgeführten demografischen Trends vor großen Herausforderungen. Der Fachkräftemangel zeigt sich bereits in zahlreichen Branchen und Regionen und wird sich weiter verschärfen. Ein rückläufiges Arbeitskräftepotenzial kann sich unter Umständen restriktiv auf Ansiedlungsmöglichkeiten in den betroffenen Regionen auswirken, da Unternehmen auf ein ausreichendes Fachkräfteangebot angewiesen sind. Der Aspekt Arbeits- bzw. Fachkräftepotenzial gewinnt bei der Standortwahl auch immer mehr an Bedeutung.

Digitalisierung (Industrie 4.0)

Die Digitalisierung führt zu einer zunehmenden Vernetzung von Menschen, Maschinen, Anlagen, Produkten und Gebäuden mithilfe intelligenter digitaler Systeme. Hierdurch ergeben sich erhebliche Wertschöpfungspotenziale für die Industrie – insbesondere für die chemische Industrie, Automobil- und Elektroindustrie sowie den Maschinen- und Anlagenbau. In diesem Zusammenhang wird oft der Begriff „Industrie 4.0“ verwendet, der aus einem Förderprojekt der Bundesregierung zur Stärkung des deutschen Industriestandortes stammt.

Die Digitalisierung hat insgesamt positive Auswirkungen auf die Effizienzgestaltung im Bereich Verkehr und Logistik und trägt zur Erhöhung der Ressourceneffizienz in der Produktion bei.

Infolge des Digitalisierungsprozesses kommt es zu neuen Geschäftsmodellen und Produktionsprozessen, die etablierte Branchen nachhaltig beeinflussen und verändern. Auf regionaler Ebene ist dieser Trend vor allem für Regionen mit einem hohen Besatz an Industrieunternehmen und technologieorientiertem Mittelstand von hoher Bedeutung.

Generell kann man zwischen vier Entwicklungsperspektiven für Unternehmen und dem damit verbundenen Flächenbedarf im Rahmen der Digitalisierung unterscheiden. Erstens gibt es Unternehmen, deren Flächenbedarf durch die Digitalisierung nur geringfügig beeinflusst werden wird. Zwar werden die Produktionsprozesse effizienter, der Flächenbedarf wird aber vor allem durch die Geschäftsentwicklung beeinflusst. Zweitens schaffen es einige Unternehmen nicht die Digitalisierung voranzutreiben und müssen wettbewerbsbedingt aufgeben. Dadurch werden Gewerbegrundstücke frei, die potenziell für andere gewerbliche Nutzungen in Frage kommen.

Demgegenüber stehen drittens Unternehmen, deren Flächenbedarf durch die Digitalisierung steigt. Dies betrifft im Wesentlichen die Logistikwirtschaft. Die Digitalisierung vereinfacht bzw. trägt zur Optimierung von Logistikprozessen bei. Effizienzsteigerungen stehen aber einem höheren Transportbedarf von Unternehmen und Konsumenten gegenüber. Dementsprechend steigt die Nachfrage nach Lagerhallen bzw. Hallenflächen. Viertens werden im Rahmen der zunehmenden Digitalisierung auch neue Unternehmen gegründet, die wiederum Flächenbedarfe haben.

Insgesamt zeigt sich also, dass sich die Digitalisierung in erster Linie auf Unternehmens- und anwendungsbezogener Ebene auswirkt und zunächst keine direkte Flächenrelevanz hat. Für die Industrie- und Gewerbegebiete ergeben sich jedoch entsprechende Investitionsbedarfe in die digitale Infrastruktur und langfristig in die Verkehrsinfrastruktur – etwa für autonome Fahrzeuge. Die Modernisierung der Produktionsprozesse, die im Rahmen der Digitalisierung stattfindet, bietet darüber hinaus Potenziale zur Reduzierung von (Lärm-)Emissionen, wodurch auch wieder Standorte in urbaner Lage mit Nähe zu Wohngebäuden für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommen.

Gleichzeitig nimmt der Anteil der Freiberufler zu. Diese gewinnen als Zielgruppe in der Vermarktung von Grundstücks- und Mietflächen an Bedeutung. Des Weiteren ist in der Industrie ein Wandel der Tätigkeiten und Berufsbilder zu beobachten. Dort gewinnen die Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten an Bedeutung (Tertiärisierung und Technisierung im Verarbeitenden Gewerbe) sowie damit verbunden die Anforderungen der Unternehmen an die Qualifikation der Mitarbeiter. In diesem Zuge steigt die Bedeutung von Büroflächen und der Aufenthaltsqualität an den entsprechenden Standorten an.

Globalisierung 2.0

Die nach wie vor anhaltende Integration der globalen Märkte führt generell zu einem Bedeutungszuwachs der Schwellenländer. Dort gibt es eine wachsende Mittelschicht, wodurch sich positive Effekte für die exportorientierte Wirtschaft in Deutschland ergeben. Wettbewerbsvorteile für deutsche Unternehmen bestehen durch globale oder stark regionale Produktstrategien. Gleichzeitig erhöht sich für die westlichen Exportmärkte durch lokale Produkte und Qualitätssteigerungen in den Schwellenländern die Konkurrenzsituation. Des Weiteren ist ein wachsendes Interesse von Unternehmen und Investoren aus Schwellenländern am Standort

Deutschland zu beobachten. Daraus können sich Chancen für Ansiedlungen oder Expansionen von Unternehmen ergeben. Durch die großräumige Orientierung dieser Unternehmen besteht jedoch eine hohe Standortkonkurrenz um Investitionen. Für die Standortentscheidung ist letztendlich ein Zusammenspiel zahlreicher Standortfaktoren auf der Mikroebene (z. B. Flächenverfügbarkeit, Fachkräftepotenzial, Erreichbarkeit) aber auch auf der Makroebene (z. B. Steuern, Abgaben, gesetzliche Rahmenbedingungen) ausschlaggebend.

Neue Mobilitätskonzepte

Die Mobilität steht aktuell vor einem großen Umbruch, der sich durch diverse parallele Entwicklungen ausdrückt. Weltweit sind steigende Mobilitätskosten zu beobachten. Die Automobilkonzerne entwickeln neue Antriebstechniken (z. B. Elektro-, Hybrid- und Wasserstoffmotoren), die den Verbrennungsmotor zunehmend ablösen, und investieren in die Technisierung, wodurch die IT-Nutzung in Fahrzeugen zunimmt. In der Bevölkerung zeigt sich eine wachsende Akzeptanz für alternative Fahrzeugkonzepte (z. B. Carsharing). Im Zuge dessen schreitet die digitale Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger und der Infrastruktur – vor allem in den Großstädten – voran, wie Car-to-X-Technologien (Car-to-Car und Car-to-Infrastructure) zeigen. In Gewerbegebieten wird dadurch eine entsprechende Infrastruktur, wie etwa Ladesäulen oder Parkplätze für Carsharing-Anbieter, vermehrt nachgefragt.

Im Transportwesen ist ein Bedeutungszuwachs intermodaler Verkehre zu beobachten – sprich Transportgüter werden mit mindestens zwei unterschiedlichen Verkehrsträgern befördert. Dadurch ergeben sich erhebliche Potenziale Straßen weniger mit Güterverkehr zu belasten und damit die Umweltbelastung des Güterverkehrs zu verringern. Gleichzeitig ist dafür eine Leistungsfähigkeit der Eisenbahninfrastruktur und Binnenwasserstraßen durch entsprechende Investitionen zu gewährleisten.

Umbrüche bei Energie und Ressourcen

In Deutschland erfolgt aktuell und in den kommenden Jahren mit dem Ausstieg aus der Atomkraft und dem Kohlebergbau sowie umfassenden Investitionen in erneuerbare Energien ein erheblicher Energieumbau. Dadurch ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Netzstabilität, die insbesondere für die Industrie wichtig ist. Übergeordnetes Ziel des Energieumbaus ist eine deutliche Reduzierung der Emissionen, um langfristig die Effekte des Klimawandels zu verringern. Neben der veränderten Energiegewinnung soll dies auch durch Energieeinsparungen im Gebäudebestand erreicht werden. Dadurch werden ein erheblicher Modernisierungsbedarf und damit ein großes Auftragspotenzial für die Bauwirtschaft und das Handwerk (Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik) generiert. Regionen wie die Lausitz, in denen Kraftwerke, Bergwerke und Tagebaue geschlossen werden sind dadurch von einem – teils tiefgreifenden – Strukturwandel betroffen, der durch spezielle Förderprogramme des Bundes bestritten werden soll (vgl. auch Kapitel 5.2).

Generell verfügen Umwelttechnologien über ein hohes Wachstumspotenzial. Der Trend zur Niedrigemissionswirtschaft, in der Ressourcen- und Energieeffizienz eine übergeordnete Rolle spielen, treibt zahlreiche Maßnahmen und neue Produktentwicklungen voran, wodurch auch Flächennachfrage entstehen kann. In diesem Zusammenhang wird auch die Kreislaufwirtschaft („Cradle-to-Cradle“) zunehmend wichtiger. Die zunehmende Digitalisierung von Produktionsprozessen hat ebenfalls positive Effekte auf die Ressourceneffizienz, z. B. durch additive

Fertigungsverfahren (3D-Druck). Neben den Potenzialen und Herausforderungen für die wirtschaftliche Entwicklung der genannten Branchen, ergeben sich erhebliche Investitionsbedarfe in die Infrastruktur von bestehenden Gewerbegebieten bzw. höhere Anforderungen bei der Erschließung neuer Standorte.

3.2 TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Die fortlaufende Veränderung der Wirtschaftsstruktur in Deutschland bringt auch Veränderungen hinsichtlich der Gewerbeflächennachfrage mit sich. Ein Merkmal ist etwa die Abkopplung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung. Die Nachfrage wird vielmehr durch die konjunkturelle Entwicklung in Verbindung mit Produktivitätsfortschritten sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmt. Zudem ist die Nachfragestruktur stark regional geprägt. Insgesamt kommen rund 80 Prozent der Gewerbeflächennachfrage aus dem Unternehmensbesitz in einem Umkreis von ca. 20 bis 30 Kilometern. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungsunternehmen getragen. Hingegen erweisen sich das Handwerk und Kleingewerbe als standorttreu und wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort bzw. die Standortgemeinde. Der kapitalintensive technologieorientierte Mittelstand zeigt ebenfalls eine relativ hohe Standorttreue.

Ein Großteil der Gewerbeflächennachfrage wird überwiegend durch kleine und mittlere Unternehmen (KMU) generiert. Daher ist die Flächennachfrage – mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels – überwiegend kleinteilig. Die nachgefragten Flächengrößen bewegen sich bundesweit schwerpunktmäßig zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmetern. Nur noch im Ausnahmefall, wie etwa die Neueröffnung des Porsche-Werks in Leipzig im Jahr 2002 oder zuletzt die Ansiedlung von Tesla nahe Berlin, suchen große Industrieunternehmen neue Standorte in Deutschland. Darüber hinaus zeigen sich zum einen zunehmend betriebliche Konzentrationsprozesse, zum anderen nimmt die funktionale räumliche Arbeitsteilung zu.

Standortanforderungen an Gewerbegrundstücke

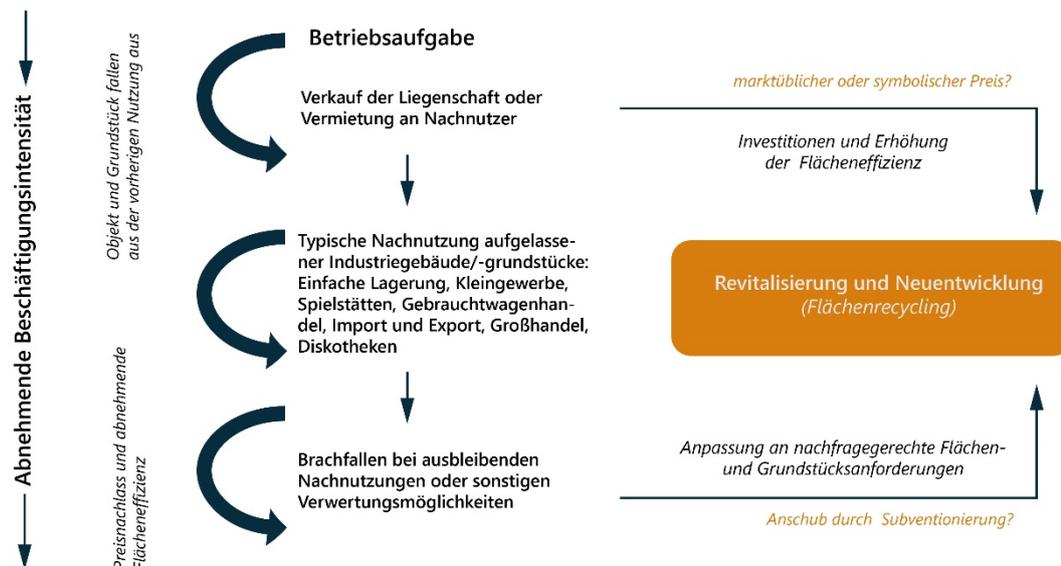
Die Standortanforderungen von Unternehmen in Deutschland haben sich in der Vergangenheit über einen längeren Zeitraum stets verändert und tun dies auch weiterhin. Dieser Umstand zeigt sich insbesondere bei altindustriellen Standorten in zentralen Lagen. Eine fehlende bzw. nicht leistungsfähige Verkehrsanbindung, Konflikte mit umliegenden Nutzungen (z. B. angrenzende Wohngebiete) und ein Mangel an Erweiterungsmöglichkeiten sind die häufigsten Gründe für die Aufgabe solcher Betriebsstandorte.

Einerseits kann es infolgedessen zur Nachnutzung der Gewerbeimmobilien und des dazugehörigen Grundstücks kommen. Bei den typischen Nachnutzungen im Bestand handelt es sich erfahrungsgemäß um Nutzer mit vergleichsweise geringer Mietzahlungsbereitschaft (z. B. Kleingewerbe, Spielstätten, Gebrauchtwagenhandel, Import-Export-Firmen). In der Abfolge von Nachnutzungen ohne Revitalisierung sinken in aller Regel die Erträge und damit verbunden die nutzungsbezogene Flächeneffizienz. Meist ist damit auch ein Rückgang der Beschäftigungsintensität verbunden (vgl. Abbildung 31).

Andererseits kann das Grundstück bei ausbleibenden Nachnutzungen oder sonstigen Verwertungsmöglichkeiten zur Brachfläche werden. Im Falle eines langfristigen Leerstands

kommt es zum Verfall des Gebäudebestandes und den Außenflächen – es entstehen also städtebauliche Missstände. Eine Flächenreaktivierung für neue gewerbliche Nutzungen ist jedoch mit hohen Kosten für den Eigentümer verbunden, die sich oft nicht wirtschaftlich darstellen lassen. Daher kommt es dann in vielen Fällen zu einer Nutzungsänderung, z. B. Wohnen, durch die höhere Preise erzielt werden können. Das Gewerbe wird also verdrängt.

ABBILDUNG 31: NUTZUNGSZYKLUS BETRIEBSSTANDORT BEI BETRIEBSAUFGABE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

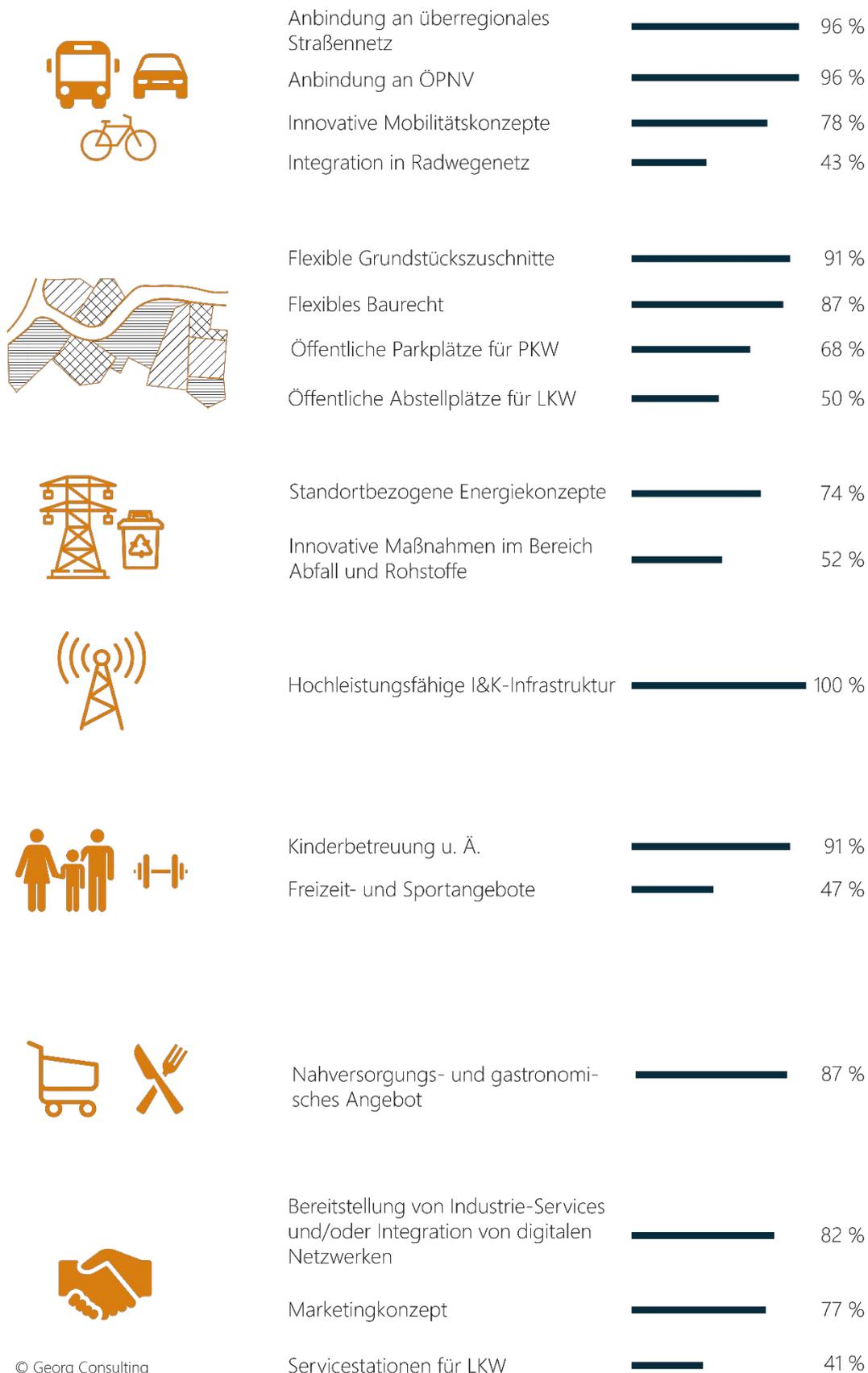
Das geltende Planungsrecht sieht noch immer eine recht strikte Trennung von Wohnen und Gewerbe vor. Durch die beschriebenen neuen Fertigungstechniken und die damit verbundenen geringeren Emissionen ergeben sich aber Potenziale, Wohnen und Gewerbe zukünftig auch wieder stärker räumlich zu kombinieren. Die Bundesregierung hat mit der neuen Planungskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) eine erste Grundlage geschaffen. Die Umsetzbarkeit urbaner Gebiete in der Praxis sowie die Entwicklungsdynamik von Produktionsstätten, die die Vorteile digitalisierter Fertigungsmethoden nutzen („Smart Factories“), ist aus heutiger Sicht jedoch nicht abschließend einschätzbar.

Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft

Georg Consulting hat im Jahr 2018 eine bundesweite Befragung bei regionalen Wirtschaftsförderern zu Standortaspekten moderner Industrie- und Gewerbegebiete durchgeführt. Die Befragungsergebnisse verdeutlichen, dass Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft über ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild, mit Grün- und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum sowie einem guten Anschluss an das Straßen- und ÖPNV-Netz verfügen sollten. Sie sind in innovative Logistik- und Mobilitätskonzepte integriert. Ferner zeichnen sie sich durch Betreuungsangebote für Kinder, Freizeit- und Sportangebote sowie Nahversorgungsmöglichkeiten aus. Auch die Entwicklung von zielgruppenorientierten Veranstaltungsformaten (z. B. Unternehmensstammtische, Standortkonferenzen) trägt zur Imagebildung bei.

Moderne Gewerbegebiete verfügen je nach Größe des Standortes über einen einprägsamen Namen, ein Logo und eine eigene Homepage mit Informationen zum Standort und zu Grundstücken. Die ansässigen Unternehmen sind miteinander vernetzt und profitieren von einer

ABBILDUNG 32: INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETE DER ZUKUNFT – BUNDESWEITE BEFRAGUNG



© Georg Consulting
 QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

konsequenter Standortprofilierung. Zur Profilierung von Gewerbegebieten tragen in erster Linie infrastrukturelle und städtebauliche Aspekte bei. Bei größeren Gewerbegebieten eignen sich Nutzungskonzepte dazu, Standortbereiche für die unterschiedlichen Arten von Unternehmen zu entwickeln. Auf diese Weise werden Nutzungskonflikte zwischen den anzusiedelnden Unternehmen vermieden oder minimiert. Bei größeren Standorten erleichtert eine Zonierung des Standortes die Orientierung für Mitarbeiter und Kunden.

Bedeutung eines ausreichenden Gewerbeflächenangebotes

Eine quantitativ und qualitativ ausreichende Gewerbeflächenversorgung zählt nach wie vor zu den wichtigsten Standortfaktoren für Städte und Regionen. Positive wirtschaftliche Entwicklungen am Standort Cottbus erfordern somit ein attraktives und differenziertes Flächenangebot. Gewerbeflächen werden benötigt, damit wachsende Unternehmen Expansionsmöglichkeiten (Betriebsverlagerungen/-erweiterungen) haben und am Standort gehalten werden sowie Neuansiedlungen von außen, z. B. im Zuge eines wirtschaftlichen Strukturwandels, erfolgen können. Andernfalls kann es zur Abwanderung von Betrieben kommen bzw. bleiben Ansiedlungen aus. Die Entwicklung von Gewerbeflächen sollte also sowohl die endogene Nachfrage als auch die (über-)regionale Nachfrage berücksichtigen.

Da ansässige und ansiedlungsinteressierte Unternehmen und in aller Regel zeitnah entsprechende Gewerbeflächen benötigen und Planungsprozesse zur Erschließung von Gewerbebauland in aller Regel mehrere Jahre dauern, ist ein stetiges Flächenangebot zwingend vorzuhalten. Um das gesamte Spektrum der Gewerbeflächennachfrage bedienen zu können, sollte die Stadt Cottbus – als zentraler Bestandteil einer bedarfsgerechten Flächen- und vorausschauenden Standortpolitik – ein Portfolio an unterschiedlichen Standort- und Flächenqualitäten anbieten können. Nur mit einer ausreichenden Flächenverfügbarkeit kann die Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes vorangetrieben werden. Ein starker Wirtschaftsstandort wiederum schafft Perspektiven zur Gestaltung des Wohn- und Lebensstandortes (Arbeitsplätze, Gewerbesteuer, etc.).

Neben der rein quantitativen Flächenvorsorge gewinnen aufgrund der bereits erwähnten sozioökonomischen und technologischen Trends qualitative Flächenaspekte an Bedeutung (vgl. Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft). Die Berücksichtigung quantitativer und qualitativer Nachfrageaspekte unter Beachtung des lokalen und regionalen Marktgeschehens sowie der standortbezogenen Rahmenbedingungen trägt zu einer ausgewogenen Gewerbeflächenentwicklung bei.

Bundesweit ist in vielen Regionen eine zunehmende Flächenkonkurrenz – vor allem was Gewerbe-, Wohn-, Landwirtschaft- und Grünflächen betrifft – zu beobachten. Grund hierfür sind verschiedene Faktoren. Einerseits sind die Hürden zur Flächenneuausweisung durch einen erhöhten planungsrechtlichen Aufwand und damit einhergehende längere Bearbeitungszeiträume mit der Zeit deutlich gestiegen. Andererseits zeigt sich insbesondere in vielen Ballungsräumen und größeren Städten durch die erhöhte Zuwanderung und den langanhaltenden wirtschaftlichen Aufschwung in den vergangenen Jahren eine erhöhte Flächennachfrage. Infolgedessen kann die Nachfrage sowohl auf dem Wohnungs- als auch auf dem Gewerbeflächenmarkt oft nicht ausreichend bedient werden.

Lösungen ergeben sich beispielsweise durch eine generell stärkere bauliche Verdichtung im Bestand oder bei Neubauprojekten oder im gewerblichen Bereich durch „gestapeltes Gewerbe“. In Städten mit sehr hohen Grundstückspreisen gibt es bereits erste realisierte Projekte für mehrstöckige Gewerbeimmobilien (z. B. Handwerkerhöfe), ein allgemeiner Trend ist dahingehend jedoch aktuell noch nicht zu vernehmen. Für eine stärkere bauliche Verdichtung im Bestand, z. B. von Brachflächen oder mindergenutzten Gewerbegrundstücken, sind für die Neuaufbereitung entsprechende Kosten zu stemmen. Eine Wirtschaftlichkeit ist dabei nicht immer gegeben. Entsprechend sind Fördermittel für Kommunen zur Flächenaufbereitung von hoher Bedeutung. Erste Fördermodelle bestehen bereits, sind aber ebenfalls nicht die Regel. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese beiden Lösungsansätze zukünftig an Bedeutung gewinnen werden.

3.3 NUTZERGRUPPEN UND STANDORTANFORDERUNGEN

Georg Consulting hat auf der Grundlage mehrerer großvolumiger Unternehmensbefragungen Standort- und Grundstücksanforderungen von gewerblichen Nutzergruppen ermittelt und entsprechende Profile erarbeitet. Nutzergruppen fassen unterschiedliche Unternehmertypen mit ähnlichen Anforderungen zusammen. Nachfolgend werden die jeweiligen Standort- und Grundstücksanforderungen der wichtigsten Nutzergruppen erläutert:

Der **technologieorientierte Mittelstand** (z. B. Maschinenbau, Elektrotechnik, Medizintechnik) ist aufgrund der hohen Kapitalintensität in aller Regel relativ standorttreu. Er gehört damit nicht zu den überregional mobilen Ansiedlungsgruppen. Er benötigt eine Standortregion mit einem hohen Facharbeitskräftepotenzial (hoher Anteil an Hochqualifizierten). Technologieorientierter Mittelstand ist erfahrungsgemäß auf eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit (Anschluss oder Nähe zu einem IC-/ICE-Haltepunkt, internationalem Flughafen etc.) angewiesen. Zum Teil gibt es aber auch traditionell bedingte Standorte in peripher gelegenen Regionen. Der Zugang zu Forschung und Entwicklung ist ein weiteres wichtiges übergreifendes Standortkriterium. Der technologieorientierte Mittelstand fragt eher überschaubare Flächengrößen zwischen 0,2 bis 0,6 Hektar (im Einzelfall auch darüber) nach. In aller Regel lässt sich ein relativ hoher Anteil von Büronutzung gegenüber Produktions- und Logistikflächen feststellen.

Meist haben die Unternehmen hohe Standort- und Grundstücksanforderungen. Sie bevorzugen Standorte und Grundstücke mit guter Sichtbarkeit. Die Unternehmen platzieren sich gern in Bereichen mit einem höheren Grünflächenanteil und einem nicht störenden Umfeld („Arbeiten im Park“-Konzepte). Insofern werden zum Teil auch niedrigere Grundflächenzahlen (0,3 bis 0,6) für das eigene Grundstück akzeptiert. Zugleich hat der technologieorientierte Mittelstand einen höheren Anspruch an die Architektur (Architektur als „Visitenkarte“ des Unternehmens). Daher tendieren die Unternehmen zu markanten und/oder gut sichtbaren Stellen in einem Gebiet. Aufgrund der im Vergleich höheren Anforderungen ist der technologieorientierte Mittelstand auch bereit, höhere Grundstückspreise zu zahlen.

Der **produktionsorientierte Mittelstand** (z. B. Zulieferbetriebe) wies in den letzten beiden Jahrzehnten eine deutlich höhere Mobilität als der technologieorientierte Mittelstand auf. Er ist teilweise den günstigen Arbeitskosten in Richtung Osteuropa und Asien gefolgt. In einigen Regionen Deutschlands konnten deshalb zum Teil deutliche Deindustrialisierungsprozesse

festgestellt werden. Der Trend hat sich aber wieder abgeflacht und stellenweise sogar umgekehrt.

Der produktionsorientierte Mittelstand benötigt ebenfalls ein ausreichendes Fach- bzw. Arbeitskräftepotenzial und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Arbeitskosten als Standortfaktor fallen hier jedoch stärker ins Gewicht als beim technologieorientierten Mittelstand. Im Schwerpunkt werden ebenfalls Grundstücke zwischen 0,3 bis 0,6 Hektar nachgefragt (im Einzelfall auch darüber). Der produktionsorientierte Mittelstand fungiert oft als Zulieferer für größere Unternehmen, sodass auch oft die Nähe zum Kunden gesucht wird. Bei produktionsorientiertem Mittelstand ist der Büroflächenanteil meist geringer und der Anteil an Produktions-, Hallen- und Lagerflächen dominierend.

Für den produktionsorientierten Mittelstand eignen sich auch Grundstücke in „zweiter Reihe“. Dafür zahlt der produktionsorientierte Mittelstand eher durchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes). Die favorisierte Grundflächenzahl bewegt sich zwischen 0,6 und 0,8. Produktionsorientierter Mittelstand benötigt, wie die Logistik auch, meist die Möglichkeit für einen 24-Stundenbetrieb und die Möglichkeit für (Lärm-)Emissionen.

Logistik- und Transportunternehmen fragen verkehrlich sehr gut angeschlossene Standorte nach. Sie suchen entweder die Nähe zu den Absatzmärkten (z. B. Wirtschaftszentren) oder zu den Beschaffungsmärkten (z. B. Hafestandorte, landwirtschaftliche Produktionsgebiete) und siedeln sich bevorzugt in Regionen mit einer hohen Verkehrszentralität an. Wichtig sind, je nach Funktion der Logistik, die gute innerregionale Erreichbarkeit (z. B. für sogenannte KEP-Dienste – Kurier-, Express- und Postdienste, oder die Lebensmitteldistribution) und die Erreichbarkeit von anderen Wirtschaftszentren, etwa im Rahmen einer LKW-Tagesfahrt (bei Gütertransportlogistik) sowie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften.

Bei einem entsprechenden Verkehrs- und Transportvolumen siedeln sich Logistikunternehmen auch an bzw. in der Nähe von Flughäfen und Häfen (See- und Binnenhäfen) an. Eine zunehmende Bedeutung für Logistik gewinnen die Standorte mit Möglichkeiten zum kombinierten Ladeverkehr (Straße-Schiene/Straße-Schiene-Hafen). Logistikstandorte bzw. -parks befinden sich meist direkt an oder in der Nähe einer Autobahnanschlussstelle, bei der eine ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit gegeben ist.

Logistikunternehmen fragen je nach Funktion unterschiedlich große Grundstücke nach. Für die Funktion als Logistikpark oder Güterverkehrszentrum (GVZ) sind grundsätzlich große zusammenhängende und/oder zusammenlegbare Flächen/Grundstücke (ca. 5 bis 25 ha) notwendig. Die optimale Grundflächenzahl für Logistik liegt bei 0,8. Der Grundstückspreis ist aufgrund der großen nachgefragten Grundstücke ein relevanter Entscheidungsfaktor. Dem Grundstückspreis werden aber die Kosten für den laufenden Betrieb (Transportkosten, Arbeitskosten, Gewerbesteuer) gegenübergestellt. Für gute Standorte mit Autobahnanschluss werden in aller Regel angemessene Preise gezahlt. Zudem sind ein flexibles Baurecht und die schnelle Flächenverfügbarkeit ebenso ausschlaggebend wie der Preis. Ein 24-Stundenbetrieb an sieben Tagen ist erfahrungsgemäß für einen erfolgreichen Logistikstandort zwingend geboten. Die Logistik- und Transportwirtschaft in Deutschland profitiert aktuell von den hohen Wachstumsraten im Online-Handel, die sich laut Prognosen fortsetzen sollen. Dadurch erhöht sich tendenziell auch die Nachfrage nach Logistikflächen.

Größere Unternehmen haben je nach Art des Unternehmens (Dienstleistungen, Technologie und/oder Produktion) unterschiedliche Standort- und Grundstücksanforderungen. Wichtig sind auch hier die gute verkehrliche Erreichbarkeit und der Anschluss an das Hochgeschwindigkeitseisenbahnnetz über einen IC-/ICE-Haltepunkt, die Nähe zu einem internationalen Flughafen sowie ein quantitativ und qualitativ ausreichend großes Arbeitskräftepotenzial. Großunternehmen fragen in der Regel sogenannte Agglomerationsvorteile nach, die erfahrungsgemäß nur von Oberzentren erfüllt werden. Größere Unternehmen verbinden ihre Standortentscheidungen meist mit Funktionen (z. B. Standort für ein deutsches oder europäisches Headquarter, Produktionsstandorte, regionale Niederlassungen zur Erschließung von Marktpotenzialen, Servicestandorte zur Betreuung von Kunden etc.).

Meist werden Grundstücke von über zwei Hektar nachgefragt. Die Grundflächenzahl richtet sich nach der jeweiligen Funktion des Betriebsstandortes. Da Großunternehmen größere Grundstücke nachfragen (Verhandlungsmacht), zahlen sie bezogen auf den Durchschnittspreis eines Standortes meist durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Grundstückspreise.

Dienstleistungsunternehmen (z. B. Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Rechtsanwälte, Werbe- und Marketingagenturen etc.) sind stark auf die Wirtschaftszentren fokussiert. Sie benötigen ebenfalls wie die Großunternehmen die sogenannten Agglomerationsvorteile von Metropolen. Wichtig ist die gute Erreichbarkeit von Autobahnen, Flughäfen und IC-/ICE-Haltepunkten. Von ebenso großer Bedeutung sind das Arbeitskräftepotenzial und Kunden-/Unternehmensnetzwerke. Dienstleistungsunternehmen benötigen in aller Regel ein urbanes Umfeld. Sie tendieren meist zu zentralen urbanen Standortlagen oder speziellen, verkehrsgünstig gelegenen Büroparks. Bei Büroparks handelt es sich oftmals um Back-Offices, z. B. aus der Finanz- und Versicherungswirtschaft.

Sofern sich Dienstleistungsunternehmen überhaupt in Gewerbegebieten ansiedeln, bevorzugen sie Standortbereiche und Grundstücke mit hoher Qualität (Sichtbarkeit, störungsfreies Umfeld, hoher Grünflächenanteil). Dafür sind sie bereit höhere Grundstückspreise als im Durchschnitt zu zahlen. Dienstleistungsunternehmen haben meist höhere architektonische Ansprüche und setzen sich gern an markante Stellen eines Gebiets. Eine Grundflächenzahl zwischen 0,4 bis 0,6 wird in aller Regel akzeptiert.

Eine Besonderheit stellen **serviceorientierte und technische Dienstleistungen** dar (z. B. Reparatur-, Wartungs- und Servicedienste). Sie haben ähnliche Standortvoraussetzungen wie das Handwerk oder der Mittelstand und agieren meist in einem definierten Markt- und Kundengebiet und sind daher auch in ländlich geprägten Regionen zu finden.

Handwerksunternehmen agieren lokal bis regional und sind auf ein ausreichendes privates und/oder gewerbliches Kundenpotenzial angewiesen. Der Aktionsradius beträgt meist nicht über 50 Kilometer. Handwerksunternehmen fragen kleine Grundstücke (ca. 0,1 bis 0,3 ha) nach. Sofern Handwerksunternehmen nicht auf eine Kundenfrequenz, wie z. B. das Sanitär-, Klima- und Heizungshandwerk, angewiesen sind, können sie auch in der „zweiten Reihe“ von Gewerbegebieten platziert werden. Handwerksunternehmen zahlen bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes erfahrungsgemäß eher unterdurchschnittliche Grundstückspreise.

Einschätzung der Nutzergruppen für die Stadt Cottbus

Im Abgleich mit den aktuellen Rahmenbedingungen vor Ort (u. a. großräumige Lage, Erreichbarkeit, Demografie und Wirtschaftsstruktur) ergeben sich für die beschriebenen Nutzergruppen hinsichtlich ihrer Standortanforderungen unterschiedliche Ansiedlungspotenziale. Für wissensintensive Dienstleistungsunternehmen ergeben sich u. a. aufgrund der ansässigen Universität gute Voraussetzungen. Für technologieorientierte Unternehmen gilt dies vor allem für kleine und mittlere Unternehmen. Größere mittelständische technologieorientierte sowie produktionsorientierte Unternehmen sind auf ein gewisses Fachkräftepotenzial angewiesen, dass durch den geringen Beschäftigungsanteil in der Industrie in Cottbus nicht gegeben ist. In diesem Fall könnten Unternehmen aber Fachkräfte aus dem Umland akquirieren, wo es vergleichsweise viele Industriearbeitsplätze gibt. Dies gilt auch für Großunternehmen insgesamt.

Für Logistik- und Transportunternehmen ergeben sich in Cottbus prinzipiell gute Rahmenbedingungen, jedoch ist darauf hinzuweisen, dass Cottbus kein ausgewiesener Logistikstandort ist. Die A 15 ist bisher keine überregional oder gar international bedeutende Wirtschaftsachse, die hohe Warenströme generiert. Internationale Warenverkehre orientieren sich stark an der ostwestverlaufenden A 2 bzw. A 10, die die sogenannten ARA-Häfen (Amsterdam, Rotterdam, Antwerpen) mit dem Ruhrgebiet und Berlin sowie in der östlichen Verlängerung mit Warschau verbindet. Die nordsüdverlaufenden Verkehrs- und Warenströme zwischen Berlin und Prag verlaufen über die A 13 bzw. Dresden. Zudem fehlen in Cottbus autobahnahe Standorte, die auch ortsdurchfahrtsfrei erreichbar sind. Potenziale ergeben sich somit primär in den Bereichen Lagerhaltung und Spedition für die lokale und regionale Wirtschaft, Großhandel, Konsumgüterlogistik sowie für KEP-Dienste.

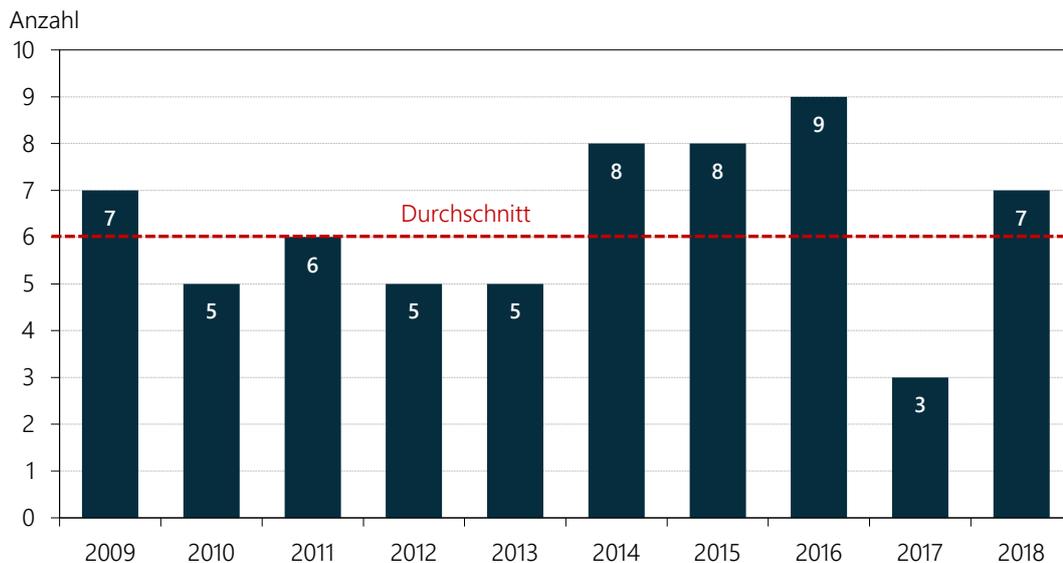
Bei serviceorientierten und technischen Dienstleistungs- sowie Handwerksunternehmen ist die Nachfragestruktur vor allem kleinteilig und stark lokal bis regional geprägt. Als wirtschaftliches Zentrum der Region und aufgrund der guten Verkehrsinfrastruktur bietet Cottbus sehr gute Standortvoraussetzungen für diese beiden Nutzergruppen.

3.4 GEWERBEFLÄCHENMARKT COTTBUS

3.4.1 MARKTDYNAMIK GEWERBEBAULAND STADT COTTBUS

Im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2018 (zehn Jahre) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus 59 Kaufverträge für Gewerbebauland erfasst. Pachtverträge und Verkäufe für artfremde Nutzungen (z. B. Fotovoltaikanlagen) wurden nicht berücksichtigt und Mehrfachverkäufe nur einmal gezählt. Hinzu kamen vier weitere Kauffälle, die darüber hinaus von der EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH erfasst wurden. Insgesamt entspricht dies durchschnittlich rund sechs Grundstücksverkäufen pro Jahr. Im Zeitverlauf zeigen sich jedoch Schwankungen (vgl. Abbildung 33). Der mit den Kauffällen verbundene Flächenumsatz mit Gewerbebauland summierte sich im Betrachtungszeitraum auf insgesamt 37,6 Hektar. Dabei dominierten zwei Logistiksiedlungen am Standort TIP mit insgesamt 22,3 Hektar im Jahr 2012 und 2015. Ohne diese beiden Grundstücksverkäufe lag der durchschnittliche Gewerbeflächenumsatz bei rund 1,5 Hektar pro Jahr. Im Zeitverlauf schwankte der Umsatz (ohne Logistiksiedlungen) zwischen 0,4 bis 2,6 Hektar (vgl. Abbildung 34).

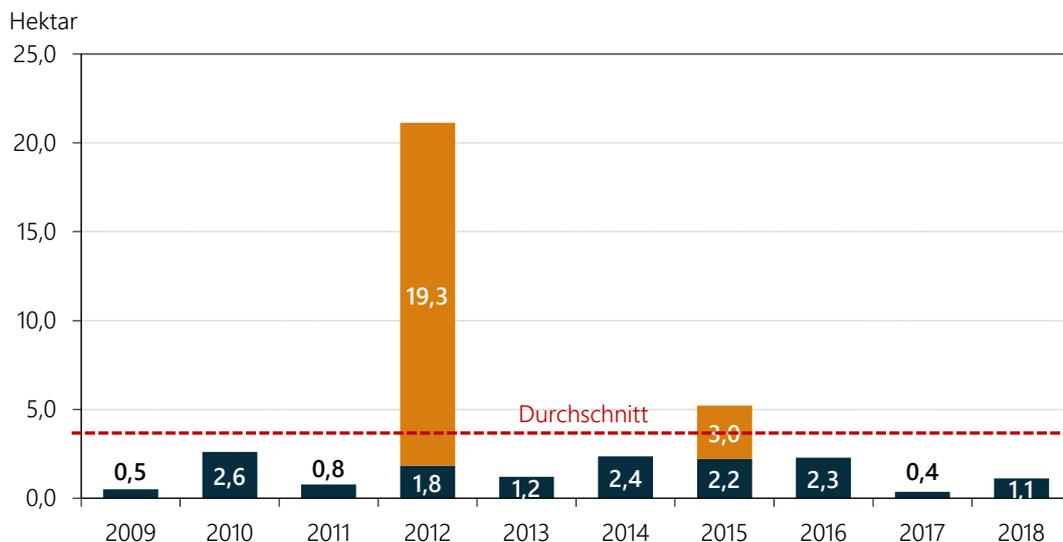
ABBILDUNG 33: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAULAND IN DER STADT COTTBUS 2009–2018



© Georg Consulting

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

ABBILDUNG 34: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAULAND IN DER STADT COTTBUS 2009–2018



© Georg Consulting

■ Flächenumsatz Logistik

■ Restlicher Flächenumsatz

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

Hinsichtlich der Grundstücksgröße lässt sich feststellen, dass mit 54 Kaufverträgen ein Großteil aller erfassten Kauffälle eine Grundstücksfläche von jeweils bis zu 5.000 Quadratmetern umfasste. Lediglich drei Kauffälle bezogen sich auf Grundstücke mit einer Größe von mindestens einem Hektar. Die durchschnittliche Grundstücksgröße pro Kauffall belief sich auf 2.500 Quadratmeter ohne die beiden Logistikansiedlungen (vgl. Tabelle 2). Die Gewerbeflächennachfrage ist also insgesamt eher kleinteilig geprägt, was mit den Schlussfolgerungen der sozioökonomischen Analyse einhergeht. Bei 24 Kauffällen handelte es sich um Zukäufe, welche im Durchschnitt lediglich 708 Quadratmeter pro Kauffall umfassten. Insgesamt wurde durch Zukäufe ansässiger Unternehmen ein Flächenumsatz von rund 1,7 Hektar generiert.

TABELLE 2: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAULAND IN DER STADT COTTBUS 2009–2018 NACH GRUNDSTÜCKSGRÖÖE

GRÖÖENKLASSE	KAUFFÄLLE	FLÄCHENUMSATZ	ANTEIL GESAMTUMSATZ
	Anzahl	qm	%
≤ 0,1 HEKTAR	22	9.260	2,5
> 0,1 BIS 0,2 HEKTAR	10	14.854	4,0
> 0,2 BIS 0,5 HEKTAR	22	77.421	20,5
> 0,5 BIS 1 HEKTAR	6	39.436	10,5
> 1 BIS 2 HEKTAR	1	11.557	3,1
> 2 HEKTAR	2	223.026	59,4
SUMME	63	375.554	
SUMME (OHNE LOGISTIK)	61	152.528	

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

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

TABELLE 3: VERMARKTUNGSGESCHEHEN IN DEN GEWERBEGBEBIETEN IN DER STADT COTTBUS 2009–2018

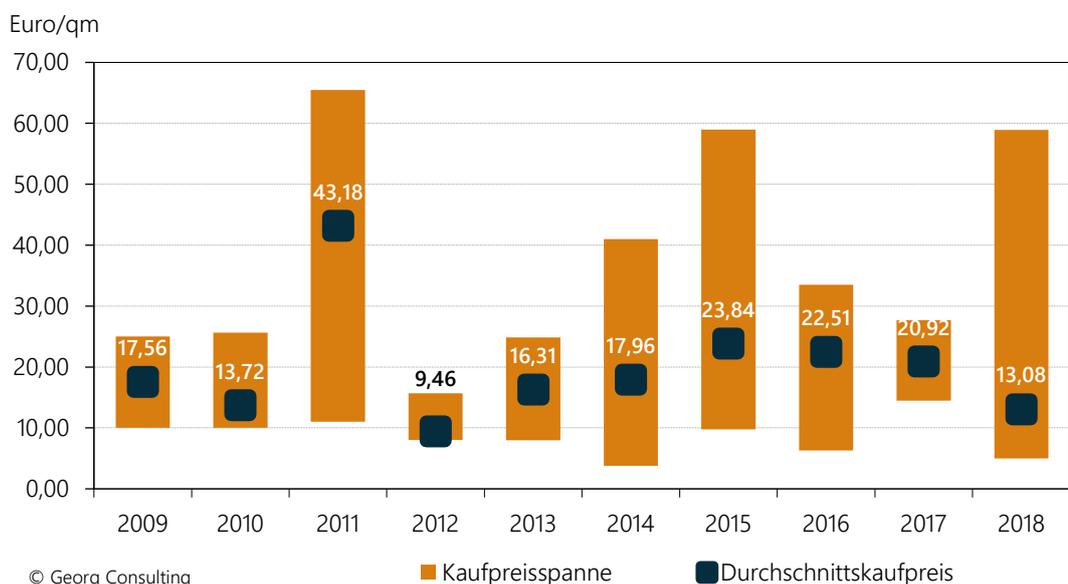
STANDORTE	GEMARKUNG	KAUFFÄLLE	FLÄCHENUMSATZ
		Anzahl	qm
TIP & TIP NORD	BRUNSCHWIG/ STRÖBITZ	7	232.693
EHEM. INDUSTRIEGEBIET OST & UMGEBUNG	SANDOW/ DISSENCHEN	28	75.864
SIEDLUNG NORD & SIELOWER LANDSTRASSE	BRUNSCHWIG/ SCHMELLWITZ	13	24.170
LIPEZKER STRASSE & SEEGRABEN	GROÖ GAGLOW/ SACHSENDORF	6	24.025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

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

Kaufpreise

Der realisierte Kaufpreis für Gewerbebauland im Stadtgebiet Cottbus lag bezogen auf den gesamten Betrachtungszeitraum bei durchschnittlich 18,60 Euro/qm. Im Zeitverlauf zeigen sich deutliche Schwankungen der Kaufpreisspanne. Bei einzelnen Transaktionen wurden Grundstückspreise von unter 10,00 Euro/qm aufgerufen. Gleichzeitig belief sich bei drei Kauffällen der Grundstückspreis auf mehr als 50,00 Euro/qm. Der jeweilige Durchschnittskaufpreis wird durch die Größe und das Preisniveau der in dem Jahr verkauften Flächen beeinflusst, wie z. B. im Jahr 2011. In dem Jahr wurde eine größere Fläche für 65,50 Euro/qm veräußert, wodurch der Durchschnittskaufpreis überdurchschnittlich hoch ausfiel (vgl. Abbildung 35).

ABBILDUNG 35: DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS UND KAUFPREISSPANNE FÜR GEWERBEBAU-GRUNDSTÜCKE IN DER STADT COTTBUS 2009–2018



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

Kauffälle von bebauten Gewerbegrundstücken in der Stadt Cottbus

Die Zahl der Kaufverträge für bebaute Gewerbegrundstücke summierte sich im Betrachtungszeitraum laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus auf insgesamt 88. Dies entspricht durchschnittlich rund neun Grundstücksverkäufen pro Jahr. In drei Jahren wurden jeweils zwölf Kaufverträge abgeschlossen. In zwei Jahren gab es jeweils weniger als sieben Kauffälle (vgl. Abbildung 36).

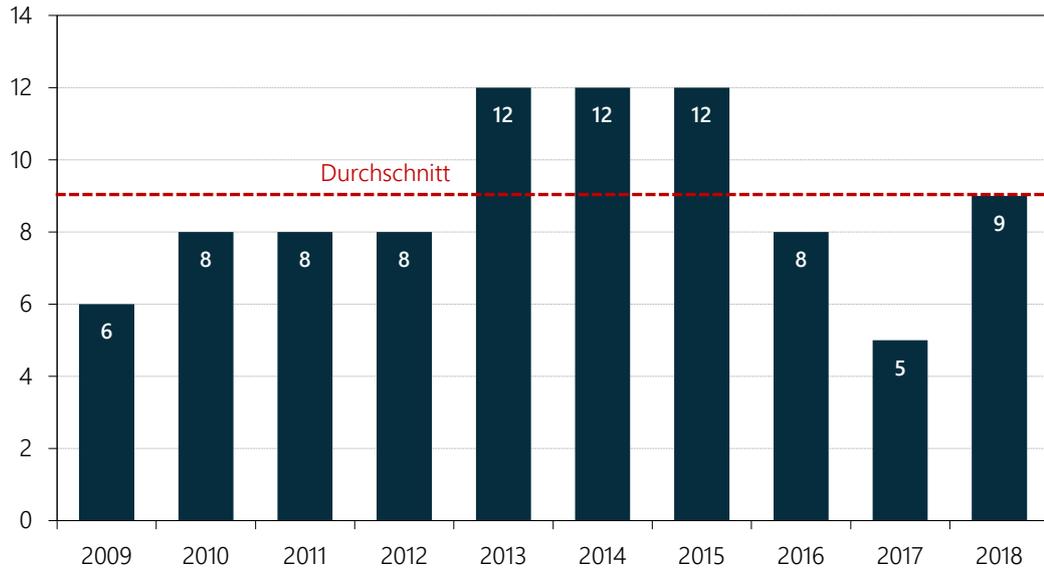
Der Flächenumsatz mit bebauten Gewerbegrundstücken summierte sich im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2018 (zehn Jahre) auf insgesamt 72,0 Hektar. Dies entspricht einem durchschnittlichen Umsatz von rund 7,2 Hektar pro Jahr. In zwei Jahren wurden jeweils über zehn Hektar Gewerbebauland vermarktet. Grund hierfür ist u. a. der Verkauf eines Handelsobjektes mit einer Grundstücksfläche von 8,0 Hektar im Jahr 2015.

Das dargelegte Marktgeschehen lässt darauf schließen, dass der Gewerbeflächenmarkt in Cottbus in den vergangenen Jahren vergleichsweise entspannt war. In den Fachgesprächen wurde darauf hingewiesen, dass es in den vergangenen Jahren ein überwiegend ausreichendes Flächenangebot gab. Hinzu kommt, dass das Kaufpreisniveau vergleichsweise niedrig

ausfiel. Ein weiteres Argument für einen entspannten Markt ist das Umsatzverhältnis von un- bebauten zu bebauten Flächen von etwa 1 : 2 (vgl. Abbildung 37). Zum Vergleich: Ange- spannte Märkte weisen aufgrund ihres geringen Angebotes an Gewerbebauland in der Regel ein Verhältnis von 1 : 3 oder 1 : 4 auf.

ABBILDUNG 36: KAUFFÄLLE VON BEBAUTEN GEWERBEGRUNDSTÜCKEN IN DER STADT COTTBUS 2009–2018

Anzahl

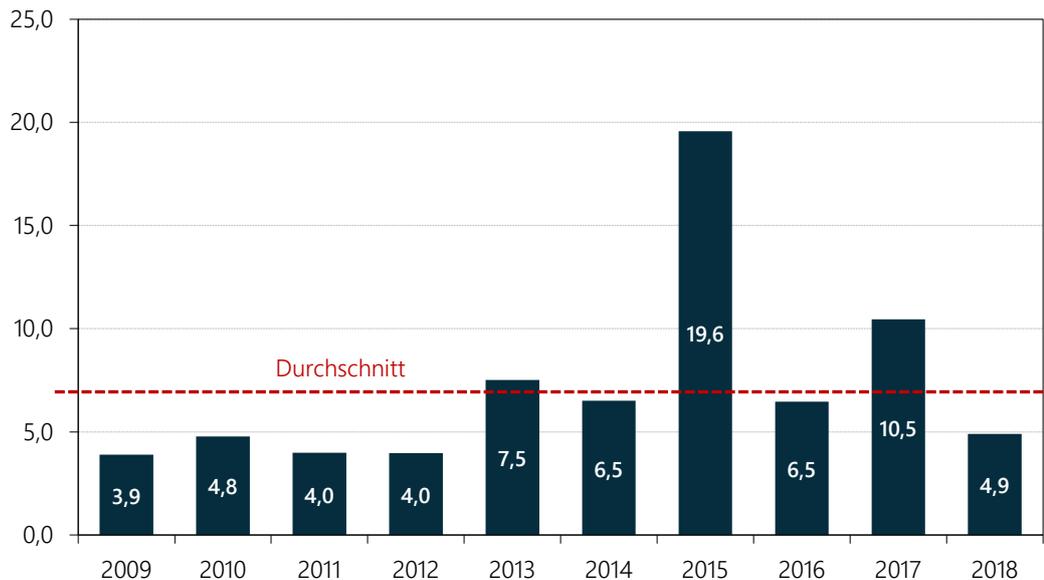


© Georg Consulting

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

ABBILDUNG 37: FLÄCHENUMSATZ MIT BEBAUTEN GEWERBEGRUNDSTÜCKEN IN DER STADT COTTBUS 2009–2018

Hektar



© Georg Consulting

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

Etwa die Hälfte der Kauffälle entfiel auf Lager- und Werkstattgebäude. Danach folgen Büro- und Geschäftshäuser sowie Verkaufshallen und Produktionsgebäude. Warenlager, Maschinen- und Gerätehäuser sowie Industriebauten spielen auf dem Grundstücksmarkt eine untergeordnete Rolle. Ohne Grundstücke, die vorwiegend für den Handel und Dienstleistungen vorgesehen sind (Büro- und Geschäftshäuser, Verkaufshallen), summierte sich der Flächenumsatz auf rund 38,9 Hektar (vgl. Tabelle 4).

TABELLE 4: VERMARKTUNGSGESCHEHEN MIT BEBAUTEN GEWERBEGRUNDSTÜCKEN NACH GEBÄUDEART IN DER STADT COTTBUS 2009–2018

GEBÄUDEART	KAUFFÄLLE	FLÄCHENUMSATZ
	Anzahl	qm
BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER	15	156.679
VERKAUFSHALLE	10	174.532
LAGERGEBÄUDE	24	167.868
WARENLAGER	1	10.880
MASCHINEN-, GERÄTEHAUS, FAHRZEUGHALLE	2	8.828
MEHRZWECKGEBÄUDE	1	1.987
PRODUKTIONSGEBÄUDE	10	81.171
WERKSTATTGEBÄUDE	21	100.787
INDUSTRIEBAU (OHNE BESONDEREN ZWECK)	4	17.573
SUMME	88	720.305

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

3.5 ZWISCHENFAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG

Cottbus bietet generell gute Rahmen- und Standortbedingungen für alle gewerblichen Nutzergruppen (vgl. 3.3). So sind, wie die nachfolgenden Ergebnisse des Flächenmonitorings veranschaulichen (vgl. Kapitel 4), alle relevanten Nutzergruppen am Standort Cottbus vertreten. Im Abgleich mit den sozioökonomischen Rahmendaten ergeben sich für einige Nutzergruppen jedoch Einschränkungen.

In der Industrie allgemein sowie speziell im Verarbeitenden Gewerbe und im Bereich der wissensintensiven Industrien gibt es nur eine vergleichsweise geringe Zahl an Beschäftigten, was die Ansiedlung von größeren Unternehmen mit einem hohen Arbeitskräftebedarf unter Umständen erschweren kann. Ein ausreichendes quantitatives und qualitatives Arbeitskräftepotenzial stellt einen der wichtigsten Standortaspekte dar. Allerdings könnten Unternehmen auch auf das regionale Arbeitskräftepotenzial zurückgreifend. Durch die ansässigen Industriebetriebe geht aufgrund des relativ geringen Besatzes voraussichtlich eine moderate Flächennachfrage hervor.

Einen wichtigen Impuls für die Ansiedlung von international agierenden, technologieorientierten mittelständischen Unternehmen für Cottbus könnte die Inbetriebnahme des internationalen Flughafens Berlin-Brandenburg darstellen, der mit dem PKW in rund einer Stunde Fahrzeit zu erreichen wäre. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass der technologieorientierte Mittelstand aufgrund der hohen Kapitalintensität als wenig mobil gilt.

Cottbus ist kein ausgewiesener Logistikstandort, wenngleich zwei Logistikansiedlungen den Flächenumsatz der vergangenen Jahre deutlich geprägt haben. Die A 15 ist bisher keine überregional oder gar international bedeutende Wirtschaftsachse, die hohe Warenströme generiert. Internationale Warenverkehre orientieren sich stark an der ostwestverlaufenden A 10, die die sogenannten ARA-Häfen (Amsterdam, Rotterdam, Antwerpen) mit dem Ruhgebiet und Berlin sowie in der östlichen Verlängerung mit Warschau verbindet. Die nordsüdverlaufenden Verkehrs- und Warenströme zwischen Berlin und Prag verlaufen über die A 13 bzw. Dresden.

Potenziale für den Logistikstandort Cottbus ergeben sich somit primär in den Bereichen Lagerhaltung und Spedition für die lokale und regionale Wirtschaft, Großhandel, Konsumgüterlogistik sowie für Kurier- Express- und Postdienste.

Positive Standort- und Rahmenbedingungen bietet die Stadt ferner für das Baugewerbe, für Handwerksunternehmen sowie für wissensintensive, serviceorientierte und technische Dienstleistungsunternehmen. Daraus resultiert eine schwerpunktmäßige Nachfrage nach kleineren Grundstücken, wie die durchschnittliche Grundstücksgröße pro Kauffall in Höhe von 2.500 Quadratmetern (ohne Berücksichtigung der Logistikansiedlungen) belegt.

Der Flächenumsatz mit Gewerbebauland fiel in Cottbus relativ gering aus. Im Jahresdurchschnitt gab in den letzten zehn Jahren sechs Kauffälle pro Jahr. Dabei wird es sich nicht generell um Neuansiedlungen oder Neugründungen gehandelt haben. Die Kauffälle beinhalten auch Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe sowie innerstädtische Verlagerungen.

Abseits der beiden genannten Logistikansiedlungen war die Nachfrage nach Gewerbebauland überwiegend kleinteilig geprägt. Hierin spiegelt sich die erwähnte kleinteilige gewerbliche Unternehmensstruktur wider.

Ein erstes Indiz auf einen eher entspannten Gewerbeflächenmarkt (keine Flächenknappheit) zeigt das Umsatzverhältnis von unbebauten zu bebauten Gewerbeflächen von etwa 1 : 2. Wenn es zu wenig Gewerbebaugrundstücke gibt, weichen wachsende Unternehmen zunächst auf den Gebrauchtmarkt aus und kaufen bebaute Grundstücke oder mieten Gewerbeimmobilien (gewerblicher Vermietungsmarkt). Auf angespannten Gewerbeflächenmärkten (zu wenig Gewerbebaugrundstücke) bewegt sich das Umsatzverhältnis von unbebauten zu bebauten Grundstücken bei 1 : 3 oder 1 : 4 und größer.

In Cottbus scheint die geringe Flächennachfrage nach Baugrundstücken aber auch dadurch bedingt zu sein, dass es eine hohe Zahl an gebrauchten Hallen, Werkstätten und anderen Gewerbeimmobilien gibt. Diese sind meist günstig zu erwerben oder anzumieten, sodass die Eigenerrichtung von Betriebsgebäuden auch bei relativ günstigen Grundstückspreisen (Ø 18,60 Euro/qm) in den Hintergrund rückt. In den durchgeführten Fachgesprächen zum Marktgeschehen wurde bestätigt, dass in den vergangenen Jahren ein ausreichendes Gewerbeflächenangebot zur Verfügung stand.

Der Strukturwandel bringt eine Veränderung der Wirtschaftsstruktur in der Region mit sich, wodurch sich für den Gewerbeflächenmarkt neue Herausforderungen ergeben. Die Nachfrage wird sich voraussichtlich verändern und durch gezielte Fördermaßnahmen des Strukturwandels auch zusätzliche Unternehmen nach Cottbus bringen. Das vorliegende Gewerbeflächenkonzept inklusive des Flächenmonitorings sowie der Aufbau einer digitalen Gewerbeflächen-datenbank bieten dahingehend wichtige Potenziale, um den Strukturwandel und damit die zukünftige Fortentwicklung des Wirtschaftsstandort Cottbus zielgerichtet und effizient bestreiten zu können. Beispielsweise können durch die digitale Datenbank schneller geeignete Flächen für Unternehmen gefunden werden und Abstimmungen zwischen verschiedenen Fachämtern untereinander oder mit der Wirtschaftsförderung wesentlich leichter erfolgen. Im Folgenden Kapitel wird die digitale Erfassung der Gewerbeflächen (Flächenmonitoring) umfassend dargelegt.

4 FLÄCHENMONITORING

4.1 ERLÄUTERUNG DES FLÄCHENMONITORINGS

Das Flächenmonitoring für die Stadt Cottbus liefert auf der Basis einer digitalen Erfassung umfassende Daten und Rückschlüsse zur gegenwärtigen Situation an den Gewerbestandorten im Bereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) und des FNP-Vorentwurfs 2019 sowie zu den Entwicklungsperspektiven für Flächenpotenziale. Die Datenerfassung und -auswertung erfolgte durch das Büro für Regionalanalyse (BFR) in intensiver Abstimmung sowie unter aktiver Mitwirkung der Stadtverwaltung Cottbus und EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH. Stichtag der Erfassung ist der 31. Juli 2019. Insgesamt wurden 965,5 Hektar auf 629 Einzelflächen erfasst (vgl. Abbildung 38).

Die Datenerfassung erfolgte zunächst durch eine Begehung und Befragung. Dabei wurde jede einzelne Fläche durch Inaugenscheinnahme auf ihre tatsächliche Nutzung überprüft, die im Vorfeld durch Recherche von Sekundärquellen (Unternehmenshomepages, regionale Berichterstattungen aus den Wirtschaftsteilen der Presse, etc.) erhobenen Informationen korrigiert und ergänzt sowie bei weiterem Klärungsbedarf durch Rücksprache mit der Stadtverwaltung verifiziert. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation von Flächen und zur Einbeziehung aktueller Flächenverkäufe wurden alle Daten mit den kommunalen Verantwortlichen diskutiert. Notwendige Ergänzungen des Datenbestands wurden mit digitalen Vermerken festgehalten und seitens der Stadt Cottbus erneut überprüft.

Dieser Aufwand war erforderlich, um insbesondere bei der Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen auf der Zeitachse (sofort, kurz-, mittel-, langfristig verfügbar) und bei den Verwertungsbeschränkungen zu tragfähigen Einschätzungen zu kommen. Die Auswertung der Flächeninanspruchnahme wurde auf der Grundlage eines Abgleichs zwischen digitalen Orthofotos von 2005 und 2016 durchgeführt.

Das Flächenmonitoring bietet auf Basis der detaillierten digitalen Erhebung eine umfassende transparente und einheitliche Übersicht über die tatsächliche Situation auf dem Cottbuser Gewerbeflächenmarkt – im Wesentlichen Gewerbe- (GE), Industrie- (GI) sowie in wenigen Einzelfällen Sondernutzungs- (SO) und Mischgebietsflächen (MI).

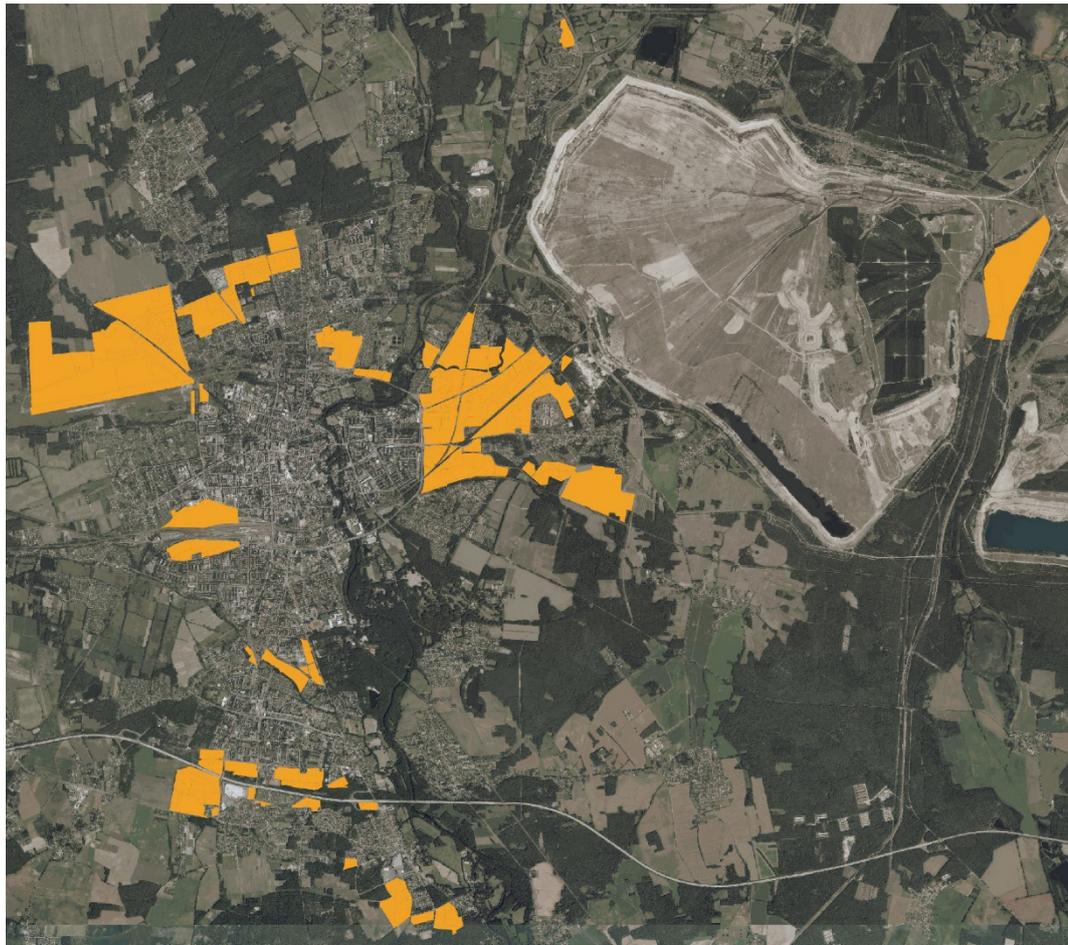
Zu jeder Einzelfläche wurden Adresse, Größe sowie im Falle einer Nutzung meist Firmenbezeichnung, Unternehmenshomepage und der Wirtschaftszweig¹² der betrieblichen Tätigkeit ermittelt. Durch Zusammenführung mit anderen digitalen Rauminformationen (z. B. Luftbilder, Stadtpläne, Flächennutzungs- und Gebietsentwicklungsplan, Flurstückskarte, kommunale Planungsdaten) sind qualifizierte Aussagen zu Struktur, Dichte, Lage oder Verteilung von Branchen, vorhandenen Betrieben und Entwicklungsangeboten möglich.

Neben Aussagen zur aktuellen Nutzungsstruktur ergeben sich auch Erkenntnisse zu den Flächenpotenzialen für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Stadtgebiet, die im Rahmen des Flächenmonitorings ebenfalls ermittelt und hinsichtlich möglicher Verwertungsbeschränkungen, wie etwa Altlasten oder einer fehlenden Erschließung, bewertet wurden.

¹² Erfassung anhand der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes.

Die Datenbasis ermöglicht eine perspektivisch permanente Datenaktualität und fungiert damit als Einstieg in ein langfristiges und fortlaufendes Flächenmonitoring für den Gewerbeflächenmarkt sowie als ein wirtschaftsnahes Informationsangebot für die Stadt Cottbus. Gleichzeitig liefert das erfolgte Flächenmonitoring wichtige Erkenntnisse für die Handlungsempfehlungen und standortpolitischen Leitlinien für eine zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Gewerbeflächenpolitik.

ABBILDUNG 38: ERFASSTE FLÄCHEN IN DER STADT COTTBUS



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019).

Zentrale Erkenntnis des Flächenmonitorings ist, dass die Größe und Anzahl der planerisch gesicherten gewerblichen Bauflächen nicht den tatsächlichen Verfügbarkeiten entspricht, da vielfältige Verwertungsbeschränkungen die tatsächliche Nutzung von Flächenpotenzialen einschränken. Die sofort, kurz-, mittel- und langfristig verfügbaren Flächenpotenziale lagen erheblich unter den bis dahin geschätzten Volumina.

Grundsätzlich werden die Daten des Flächenmonitorings in Quadratmetern erfasst. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind alle Werte in den folgenden Tabellen und Texten in Hektar dargestellt und entsprechend gerundet.

4.2 GEWERBLICHE FLÄCHENNUTZUNG

Die erfassten gewerblich-industriellen Flächen betragen insgesamt 965,5 Hektar. Davon liegen 41,5 Hektar in der Nachbargemeinde Kolkwitz. Erfasst wurden Flächen, die entweder im rechtskräftigen FNP oder im FNP-Vorentwurf (Stand 07/2019) als gewerbliche Baufläche (GE, GI) ausgewiesen wurden. In Einzelfällen wurden auch gemischte Bauflächen (MI) sowie Sonderbauflächen (SO) betrachtet, sofern sie Teil von Gewerbestandorten sind. Die Beurteilung der Flächen erfolgte dann auf Basis des aktuellen FNP-Vorentwurfs. Laut FNP-Vorentwurf liegen rund 711,7 Hektar innerhalb der Festsetzungen als gewerbliche Baufläche und die restlichen 145,4 Hektar innerhalb anderer Festsetzungen, wie Bahnanlagen, gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen (Handelsgärtnerei, Fotovoltaik mit erheblichem Grünanteil, Universität, großflächiger Einzelhandel), Wohnbau- und Grünflächen. Folglich werden im FNP-Vorentwurf gegenüber dem bestehenden FNP erhebliche Flächen in andere Nutzungsarten umgewidmet.

Im Rahmen der Flächenerhebung wurde von den Gutachterbüros eine kritische Bewertung der bisherigen Flächensituation in Cottbus vorgenommen und überprüft, ob eine gewerbliche Nutzung auch zukünftig sinnvoll und zielführend ist. In diesem Zuge wurden vier der insgesamt 44 Standorte ausgewählt, auf denen eine (rein) gewerbliche Nutzung nicht weiterverfolgt werden soll. Dies betrifft zu einem erheblichen Teil die ehemaligen Gewerbestandorte „Am Merzdorfer Weg“ sowie „Dissenchen Nord“, die zukünftig Teil des Stadtentwicklungsprojektes „Seevorstadt“ sein werden. Dort wird eine Ausweisung von gemischten Bauflächen angestrebt. Des Weiteren fallen die Standorte „Eichenstraße“ sowie „Becker & Armbrust“ zukünftig weg. Insgesamt umfassen diese vier Standorte eine Gesamtfläche von 108,4 Hektar. Die weitere Betrachtung umfasst also eine Flächenkulisse von insgesamt 857,1 Hektar.

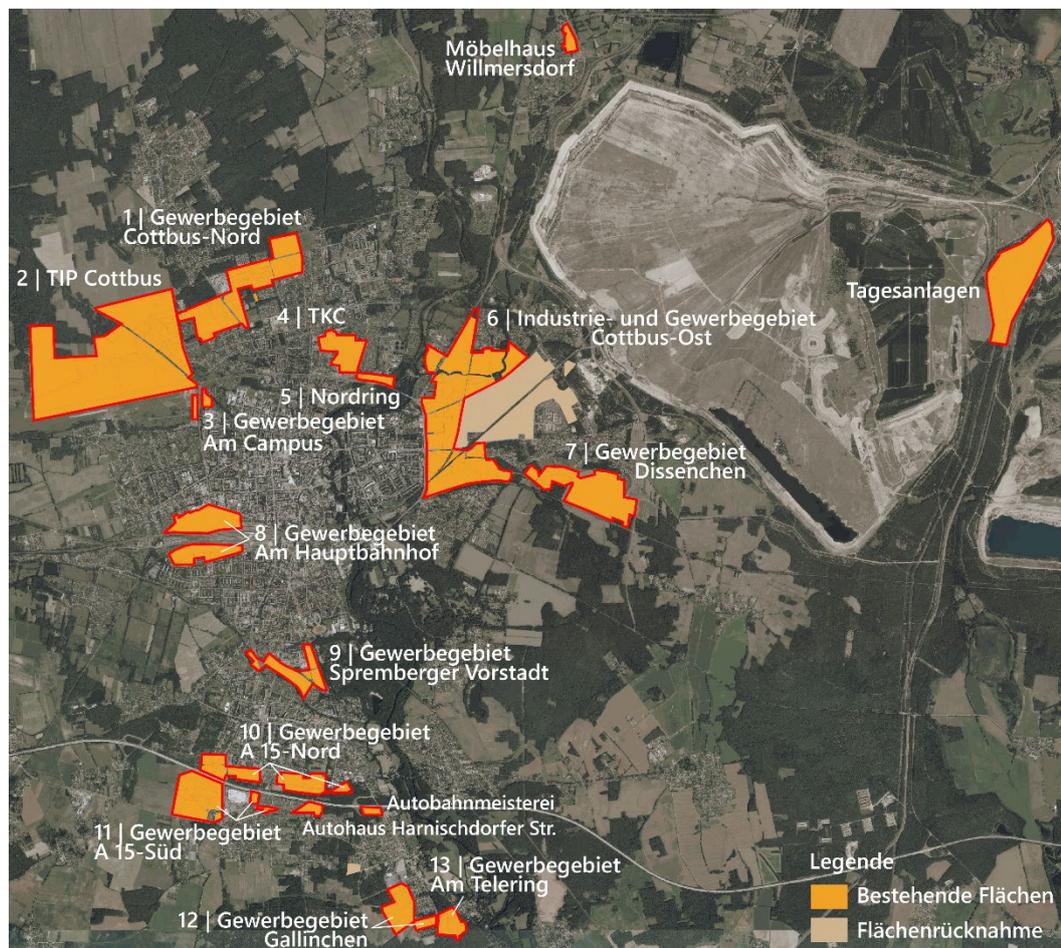
Des Weiteren erfolgte eine Neuordnung der restlichen 40 Standorte. Viele dieser Standorte weisen enge Verflechtungen miteinander auf, weshalb aus Gutachtersicht räumliche zusammenhängende Flächen zukünftig als ein Standort wahrgenommen werden sollen. Des Weiteren wird so eine bessere Übersichtlichkeit über die Gewerbestandorte in Cottbus gewährleistet. Insgesamt gibt es zukünftig noch 13 (Industrie-) und Gewerbegebiete sowie vier weitere Gewerbestandorte. In diesem Zuge wurden ebenfalls neue Gebietsbezeichnungen erarbeitet. Auf der folgenden Karte ist die Neuordnung der Gewerbegebiete und -standorte (Auto-bahnmeisterei, Autohaus Harnischdorfer Str., Möbelhaus Willmersdorf, Tagesanlagen) dargestellt (vgl. Abbildung 39).

Diese Flächen werden wiederum in nachweislich wirtschaftlich genutzte Flächen (440,9 ha) und nicht wirtschaftlich genutzte Flächen (416,2 ha) unterteilt. Etwas weniger als die Hälfte der Flächen wurde also zum Zeitpunkt der Erhebung nicht wirtschaftlich genutzt (vgl. Abbildung 40).

Eine Auswertung der nachweislich wirtschaftlich genutzten Flächen anhand der Klassifikation der Wirtschaftszweige – die auch im Rahmen der sozioökonomischen Analyse angewendet wurde – zeigt, dass der Flächenanteil des Verarbeitenden Gewerbes mit insgesamt 10,3 Hektar gering ausfällt. Auf den Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei entfallen insgesamt rund 85,9 Hektar, womit dieser den höchsten Anteil an den wirtschaftlich genutzten Flächen aufweist. Davon entfallen aber knapp die Hälfte bzw. 38,7 Hektar der Fläche auf den Bahnbetriebshof, das Ausbesserungswerk der Bahn sowie Cottbusverkehr. Das Baugewerbe erreicht mit 29,2

Hektar einen durchschnittlichen Anteil. Insgesamt summiert sich die Flächennutzung der direkt gewerbe­flächen­abhängigen Wirtschaftszweige auf 125,4 Hektar. Dies entspricht 28,4 Prozent aller wirtschaftlich genutzten Flächen. Der vergleichsweise geringe Anteil korrespondiert dabei mit den Ergebnissen der sozioökonomischen Analyse, wonach der Beschäftigtenanteil dieser drei Wirtschaftszweige in Cottbus vergleichsweise niedrig ist.

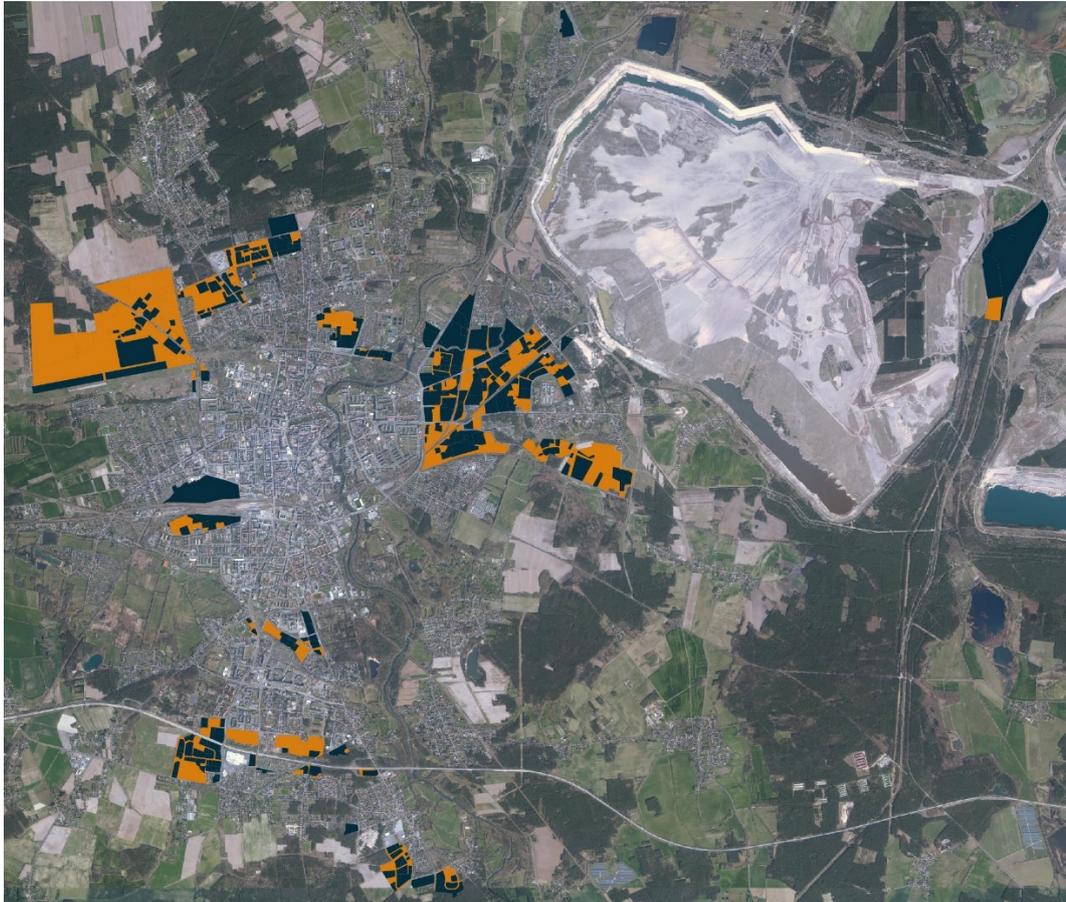
ABBILDUNG 39: NEUZUORDNUNG GEWERBE­GEBIETE UND -STANDORTE IN DER STADT COTTBUS



QUELLEN: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die wichtigsten Nutzungen nach dem Bereich Verkehr und Lagerei sind der Großhandel, der Bergbau – wobei dieser sich allein am Standort Tagesanlagen konzentriert –, Energieversorgung, andere Wirtschaftszweige (verschiedene Dienstleistungen) sowie Handel mit einem Anteil von jeweils mehr als neun Prozent. Bei Dienstleistungen handelt es sich z. B. um Ingenieurbüros und Forschungseinrichtungen, Werbeagenturen, Baumaschinenvermietungen etc. Nach dem Baugewerbe folgen Wasserversorgung und Einzelhandel mit einem Anteil von etwa sechs bzw. fünf Prozent. Der Einzelhandel spielt eine vergleichsweise kleine Rolle. Die nutzungsbezogenen Flächen des Handels (inkl. Kfz-Gewerbe) weisen einen durchschnittlichen Anteil auf. Land- und Forstwirtschaft sowie unklare Zuordnungen spielen nur eine sehr marginale Rolle (vgl. Tabelle 5).

ABBILDUNG 40: RÄUMLICHE VERTEILUNG DER WIRTSCHAFTLICH (BLAU) UND NICHT WIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN (ORANGE) FLÄCHEN



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019).

TABELLE 5: NUTZUNGSSTRUKTUR DER NACHWEISLICH WIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN

NUTZUNGSKATEGORIE (WIRTSCHAFTSZWEIG)		
	ha	%
LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, FISCHEREI	0,4	0,1
BERGBAU*	57,5	13,0
VERARBEITENDES GEWERBE	10,3	2,3
ENERGIEVERSORGUNG	55,7	12,6
WASSERVERSORGUNG*	26,0	5,9
BAUGEWERBE	29,2	6,6
HANDEL (INKL. KFZ-GEWERBE)	40,3	9,1
GROSSHANDEL	60,1	13,6
EINZELHANDEL	22,9	5,2
VERKEHR UND LAGEREI	85,9	19,5
ANDERE WIRTSCHAFTSZWEIGE (DIENSTLEISTUNGEN)	52,3	11,9
WZ-ZUORDNUNG UNKLAR (Z. B. NEUERRICHTUNG EINER BETRIEBSSTÄTTE)	0,3	0,1
SUMME	440,9	100,0

* VOLLSTÄNDIGE BEZEICHNUNGEN: BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN; WASSERVERSORGUNG, ABWASSER- UND ABFALLENTSORGUNG UND BESEITIGUNG VON UMWELTVERSCHMUTZUNGEN. QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019).

Hinweis: Im Rahmen der Flächenerhebung ist zwischen der **Bruttofläche** und der **Nettofläche** zu unterscheiden. Die Bruttofläche bezieht sich auf die Gesamtfläche eines Standortes bzw. Gewerbegebietes. Bei der Nettofläche handelt es sich um die tatsächlich verwertbare Fläche für Unternehmen (Gewerbegrundstücke). Die Nettofläche ergibt sich also aus der Bruttofläche abzüglich der Straßeninfrastruktur, öffentlichen Parkplätze, Abstands- und Grünflächen, Flächen für Entwässerung und Lärmschutz etc. Folglich beziehen sich die Flächenangaben zu den nachweislich wirtschaftlich genutzten Flächen auf die Nettofläche. Bei den nicht wirtschaftlich genutzten Flächen (z. B. westlicher Bereich TIP), für die noch keine Erschließung und Grundstückszuschnitte festliegen, wurden zunächst die Bruttowerte erfasst und zur Einordnung des tatsächlich verwertbaren Flächenpotenzials anteilig Flächen für Straßen, Abstands- und Grünflächen etc. pauschal abgezogen.

Die nicht wirtschaftlich genutzten Flächen unterteilen sich in vier Kategorien. Bei **Ausschlüssen** handelt es sich im Wesentlichen um nicht gewerblich bzw. ungenutzte Flächen an den Gewerbestandorten, wie etwa öffentliche Erschließungsstraßen und Parkplätze, planungsrechtlich vorgeschriebene Grünflächen, Regenrückhaltebecken oder Wohnhäuser und Gärten in Gewerbegebieten.

Bei **Brachen** handelt es sich um industriell vorgegenutzte und zwischenzeitlich für längere Zeiträume brachgefallene Flächen, auch gewerbliche Brachflächen genannt. Besonders viele Brachflächen befinden sich im Industrie- und Gewerbegebiet Cottbus-Ost sowie im TIP.

Der Begriff **Leerstand** bezieht sich auf Grundstücke mit gewerblich vorgegenutzten Gebäuden und Flächen, die zum Zeitpunkt der Erfassung nur für einen kurzen Zeitraum nicht genutzt wurden. Sie stellen insofern ein gewisses Nutzungspotenzial dar. In der Regel werden Leerstände aber über die stetige Neunutzung auf dem Brauchtimmobilienmarkt umgeschlagen. Des Weiteren weisen die Gebäude/Grundstücke sehr betriebsspezifische Eigenschaften auf, weshalb nur Unternehmen mit ähnlichen Anforderungen an ein Betriebsgebäude/-gelände als Nachnutzer infrage kommen. Aufgrund der genannten Aspekte werden Leerstände deshalb nicht pauschal dem allgemeinen Flächenpotenzial zugeordnet.

Eine **freie Fläche** ist eine gewerblich nicht vorgegenutzte, aber planungsrechtlich entsprechend gewidmete Fläche. Auf den erhobenen freien Flächen fand zum Zeitpunkt der Erfassung keine wirtschaftliche Aktivität statt. Sie sind also ungenutzt. Es kann jedoch sein, dass einzelne Flächen bereits vermarktet wurden oder Betriebe freie Flächen bereits vor längerer Zeit erworben haben, aber noch nicht nutzen. In diesem Fall spricht man von betrieblichen Flächenreserven. Dies betrifft zusammen ca. 1,7 Hektar.

Knapp die Hälfte der nicht wirtschaftlich genutzten Flächen entfällt auf gewerbliche Brachflächen, knapp ein Viertel auf Ausschlüsse und etwa ein Fünftel auf freie Flächen. Der Leerstand umfasst rund neun Prozent (vgl. Tabelle 6). Die Brachen und freien Flächen stellen insofern im Allgemeinen das Flächenpotenzial dar, werden im folgenden Unterkapitel aber noch einmal hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit differenzierter betrachtet.

TABELLE 6: NUTZUNGSSTRUKTUR DER NICHT WIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN

KATEGORIE	ha	%
AUSSCHLÜSSE	99,1	23,8
BRACHEN	199,6	48,0
LEERSTAND	37,1	8,9
FREIE FLÄCHEN, DAVON:	80,4	19,3
SUMME	416,2	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019).

4.3 FLÄCHENPOTENZIALE

Ein wesentliches Ziel des Flächenmonitorings ist es, über die planungsrechtliche Verfügbarkeit hinaus Aussagen zur tatsächlichen Verfügbarkeit der Flächenpotenziale – und damit der Verwertung am Markt – treffen zu können. Als potenziell verfügbar gelten dabei zunächst grundsätzlich alle GE-, GI- und SO-Flächen, deren Verwertung auf Grund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und der fachlichen Einschätzung der Beteiligten innerhalb der voraussichtlichen Laufzeit des neuen Flächennutzungsplans (ca. 15 Jahre) grundsätzlich möglich ist. Die derzeit nicht genutzten, gewerblich-industriell gewidmeten Flächen nach dem FNP-Vorentwurf umfassen eine Gesamtgröße von 416,2 Hektar. Abzüglich der 99,1 Hektar für Ausschlüsse sowie 37,1 Hektar Leerstand ergibt sich ein Flächenpotenzial von ca. 280,0 Hektar, das allerdings nur bedingt ein reales Flächenpotenzial für zukünftige Nutzungen darstellt.

Weitere 12,9 Hektar waren zum Stichtag 31.07.2019 zwar noch ungenutzt, aber bereits der Vermarktung zugeführt oder aber als betriebliche Flächenreserven gesichert. Sie stehen also ebenfalls nicht mehr zur Verfügung. Es verbleiben zunächst 267,1 Hektar an potenziell verfügbaren Flächen auf Industriebrachen und auf gewerblich gewidmeten freien Flächen.

Bei der Ermittlung der real nutzbaren Flächenpotenziale muss allerdings die tatsächliche verwertbare Nettofläche zu Grunde gelegt werden. Diese bezieht sich auf die Gewerbegrundstücke, die den Unternehmen letztendlich zur Verfügung stehen. Der Anteil dieser Flächen am Gesamtvolumen beträgt etwa 45,0 Hektar. Daraus ergibt sich also ein rechnerisch verfügbares Potenzial von 222,1 Hektar (netto) auf 69 Einzelflächen für die Laufzeit des Flächennutzungsplans (vgl. Abbildung 41).

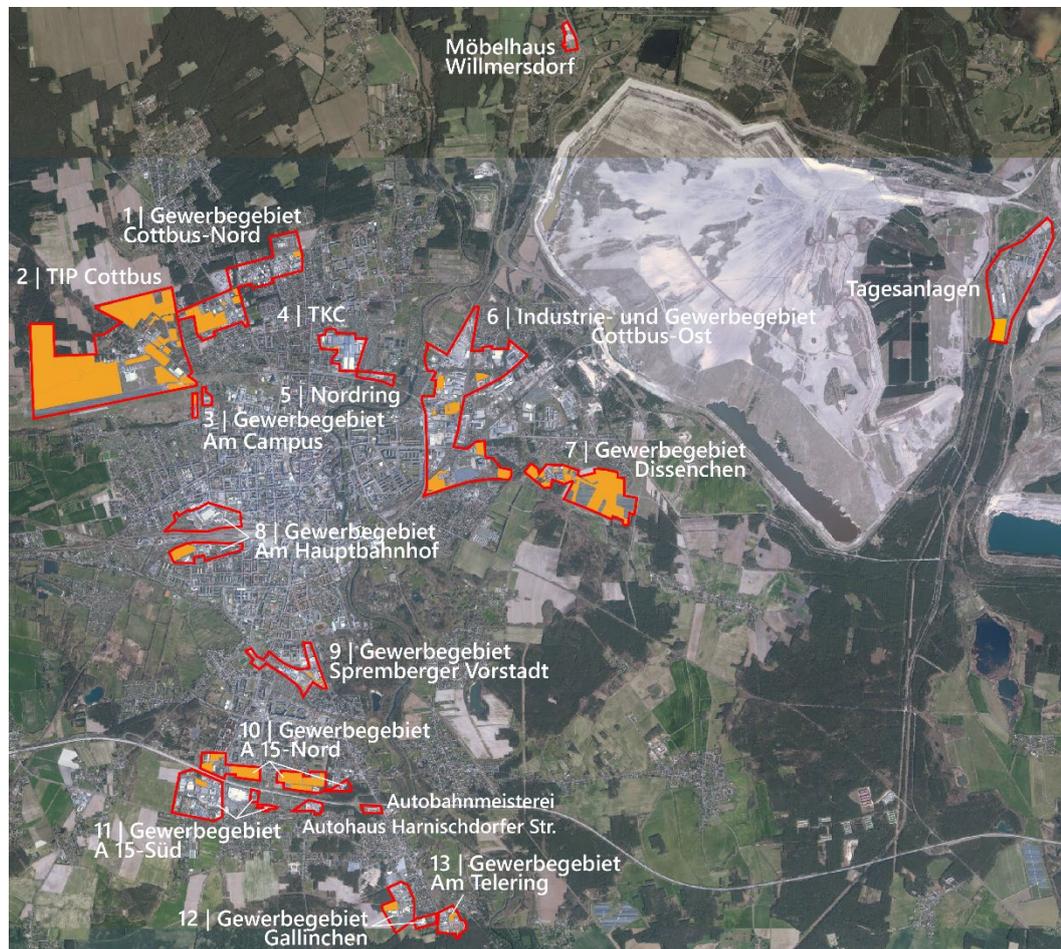
Die potenzielle Verfügbarkeit kann jedoch nicht mit einer tatsächlichen Verfügbarkeit dieser Flächen am Markt gleichgesetzt werden. Vielmehr ist festzustellen, dass ein erheblicher Anteil der potenziell verfügbaren Flächen mit Verwertungsbeschränkungen belegt ist, die einer Verwertung am Markt entgegenstehen. Ein realistisches Bild der tatsächlich sofort, kurz-, mittel- und langfristig verfügbaren Flächen entsteht deshalb nur, wenn die vorhandenen Verwertungsbeschränkungen in der Gesamtdarstellung dokumentiert und berücksichtigt werden.

4.3.1 VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Bundesweit treten häufig Hemmnisse bei der Entwicklung von Gewerbeflächen auf, welche allgemein als Verwertungsbeschränkungen bezeichnet werden. Eine Erhebung von Informationen zu flächenbezogenen Verwertungsbeschränkungen ist ein wichtiger Baustein, um ein

transparentes und detailliertes Bild der aktuellen Flächensituation im Stadtgebiet und der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit zu bekommen.

ABBILDUNG 41: RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERFÜGBAREN FLÄCHENPOTENZIALE



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019).

Des Weiteren können bei Diskussionen und Entscheidungen über die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Cottbus detaillierte standort- und flächenbezogene Erkenntnisse hinzugezogen werden. Sie werten damit den Wissensstand zur Gewerbeflächensituation in Cottbus erheblich auf. Darüber hinaus bilden die gesammelten Informationen eine wichtige Grundlage, um zukünftig ein übergreifendes gewerbliches Flächenmanagement in Cottbus betreiben zu können. Die qualitative Erfassung der Entwicklungshemmnisse erfolgte für jede der 629 Flächen individuell.

Ursache von Verwertungsbeschränkungen können beispielsweise Altlasten und Aufbereitungsbedarfe, schwierige verkehrliche Erschließungssituationen, mangelnde und unzureichende Infrastrukturen oder überhöhte Preisvorstellungen der privaten Eigentümer sein. Die Einschätzung der Verwertungsbeschränkungen ergibt sich jeweils aus der unmittelbaren Ortskenntnis sowie dem Wissen um die Entwicklungsgeschichte und die Entwicklungshemmnisse der Flächen des Fachpersonals der Stadtverwaltung und der Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH. Je nach Ausgangslage wurde eine von zwei Kategorien ausgewählt:

- | **Geringfügige Verwertungsbeschränkungen:** Geringfügige Verwertungsbeschränkungen sind dann zu verzeichnen, wenn öffentliche oder private Eigentümer nicht in der Lage sind, eine überschaubare Startinvestition – z. B. den Bau einer Verkehrsanbindung, die Herstellung der inneren Erschließung oder den Bau eines Lärmschutzwalls – zu tätigen. Oder wenn Eigentümer die Flächen zwar als verfügbar deklarieren, oft aber nur Pachtverhältnisse mit komplizierten Vertragsverhältnissen zulassen. Überdies sind die Finanzierungsmöglichkeiten von Bauvorhaben auf Pachtgrundstücken häufig eingeschränkt. Geringere Aufwände für die Eingriffe in Natur und Landschaft z. B. für Ausgleichs- und Ersatzflächen sind hier ebenfalls zu nennen.
- | **Erhöhte Verwertungsbeschränkungen:** Bei den erhöhten Verwertungsbeschränkungen handelt es sich im Regelfall um gewerbliche Branchen, deren Verwertung nur durch umfassende Aufbereitungs- und/oder Erschließungsmaßnahmen möglich ist, oder um Flächen, für die eine aufwendige äußere Erschließung erstellt werden muss.

Knapp zwei Drittel des Flächenpotenzials weisen erhöhte Verwertungsbeschränkungen auf. Gleichzeitig sind also etwa ein Drittel der Flächenpotenziale mit keinen oder geringen Verwertungshemmnissen belegt. Über die Hälfte des erfassten Flächenpotenzials entfällt auf den Standort TIP. Danach folgen die Gewerbegebiete Dissenchen, A 15-Nord, Cottbus-Ost und Cottbus-Nord. Einige Standorte verfügen über kein oder ein sehr geringes Flächenpotenzial (vgl. Tabelle 7). Standortbezogene Informationen über die jeweiligen Verwertungsbeschränkungen sowie zu anderen Aspekten sind den Standortblättern im Anhang zu entnehmen.

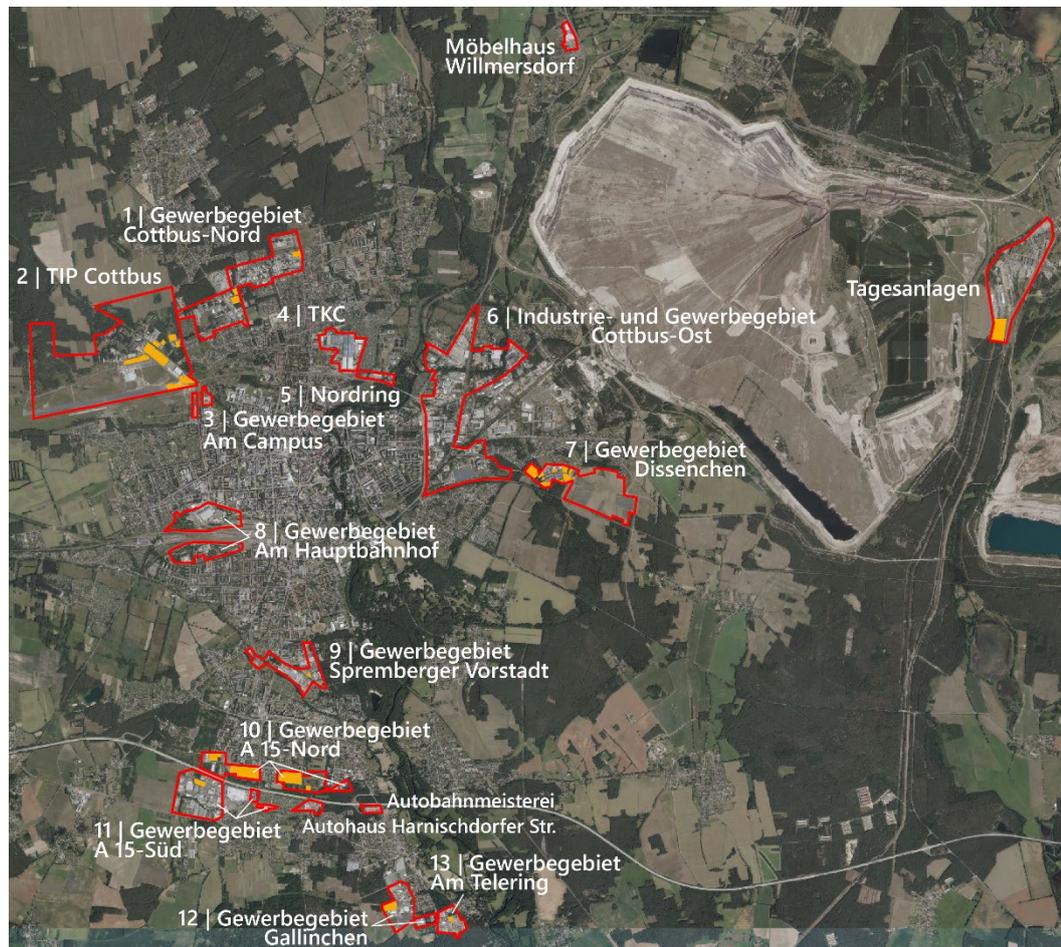
TABELLE 7: FLÄCHENPOTENZIALE NACH STANDORT UND GRAD DER VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNG

STANDORT	OHNE	GERINGE	ERHÖHTE	GESAMT
	ha	ha	ha	ha
1 COTTBUS-NORD	2,4	10,9	1,3	14,6
2 TIP	12,6	11,3	102,8	126,7
3 AM CAMPUS	-	-	-	-
4 TKC	-	-	0,4	0,4
5 NORDRING	-	-	-	-
6 COTTBUS-OST	-	7,6	10,0	17,5
7 DISSENCHEN	7,1	-	23,0	30,1
8 AM HAUPTBAHNHOF	-	-	3,5	3,5
9 SPREMBERGER VORSTADT	0,3	-	0,4	0,7
10 A 15-NORD	11,9	6,4	-	18,2
11 A 15-SÜD	1,2	-	-	1,2
12 GALLINCHEN	1,8	-	-	1,8
13 AM TELERING	0,5	0,4	-	0,9
AUTOBAHNMEISTEREI	-	-	-	-
AUTOHAUS HARNISCHDORFER STR.	-	-	-	-
MÖBELHAUS WILLMERSDORF	-	-	-	-
TAGESANLAGEN	6,6	-	-	6,6
SUMME	44,3	36,5	141,3	222,1

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019).

Von den erfassten 222,1 Hektar Flächenpotenzial sind 177,8 Hektar mit – teilweise kumulativ wirkenden – Verwertungsbeschränkungen belegt. Das tatsächliche Flächenpotenzial ohne Verwertungsbeschränkungen umfasst lediglich 44,3 Hektar. Dies entspricht einem Fünftel der als grundsätzlich verfügbar eingestuften Flächenpotenziale (vgl. Abbildung 42).

ABBILDUNG 42: RÄUMLICHE VERTEILUNG DER FLÄCHENPOTENZIALE OHNE VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019).

4.3.2 FLÄCHENPOTENZIALE NACH ZEITLICHER VERFÜGBARKEIT

Die Bewertung der zeitlichen Verfügbarkeit von gewerblichen Flächenpotenzialen ist nicht vollständig abzuschließen, da die jeweiligen Entwicklungsperspektiven häufig unklar sind. In diesem Fall wird die Verfügbarkeit als unbekannt angegeben. Sofern eine zeitliche Einordnung der Verfügbarkeit erfolgen kann, wird die jeweilige Fläche einer der vier folgenden Kategorien zugeordnet:

- | **sofort:** verfügbar sofort
- | **kurzfristig:** verfügbar innerhalb der nächsten 2 Jahre
- | **mittelfristig:** verfügbar innerhalb der nächsten 3 bis 4 Jahre
- | **langfristig:** verfügbar frühestens in 5 Jahren

Bei 45 Flächen und 72,7 Hektar wird eine sofortige – bzw. in drei Fällen eine kurzfristige – Verfügbarkeit angegeben. Weitere fünf Flächen mit einer Gesamtgröße von 45,0 Hektar werden voraussichtlich mittelfristig dem Markt zur Verfügung stehen können. Lediglich eine Fläche von rund sechs Hektar wird erst langfristig zur Verfügung stehen. Für den größten Anteil der Flächenpotenziale – 18 Flächen mit insgesamt 98,4 Hektar – können derzeit keine Angaben hinsichtlich der zeitlichen Verfügbarkeit gemacht werden (vgl. Tabelle 8). Zusätzliche Potenziale ergeben sich ggf. auf Flächen, die aktuell mit Photovoltaikanlagen belegt sind (z. B. TIP, Dissenchen).

TABELLE 8: FLÄCHENPOTENZIALE NACH IHRER ZEITLICHEN VERFÜGBARKEIT

VERFÜGBARKEIT		
	ha	%
SOFORT	64,9	29,2
KURZFRISTIG	7,8	3,5
MITTELFRISTIG	45,0	20,3
LANGFRISTIG	6,0	2,7
UNBEKANNT	98,4	44,3
SUMME	221,1	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019).

Die zeitliche Verfügbarkeit wird im Wesentlichen durch die Verwertungsbeschränkungen beeinflusst. Lediglich 44,3 Hektar gelten als Flächenpotenziale ohne Verwertungsbeschränkungen, die zu mehr als zwei Dritteln sofort verfügbar sind. Zwei weitere Flächen stehen kurz- bzw. langfristig ohne Verwertungsbeschränkungen zur Verfügung (vgl. Tabelle 9).

TABELLE 9: FLÄCHENPOTENZIALE OHNE VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN NACH IHRER ZEITLICHEN VERFÜGBARKEIT

VERFÜGBARKEIT		
	ha	%
SOFORT	31,7	71,6
KURZFRISTIG	6,6	14,9
LANGFRISTIG	6,0	13,5
SUMME	44,3	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2019).

5 ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBEFLÄCHENBEDARF

5.1 METHODENDISKUSSION

Für die Bestimmung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs gibt es mehrere methodische Ansätze. Die Grundlage für den bedarfs- bzw. nachfrageorientierten Ansatz bildet die zu erwartende Nachfrage durch Unternehmen, welche durch Unternehmensbefragungen zum zukünftigen Flächenbedarf oder durch spezifische Prognosemodelle ermittelt werden kann. Nachteil der Befragungen ist, dass Unternehmen in der Regel nur den kurzfristigen Bedarf beziffern, da der mittel- bis langfristige Bedarf von ihnen nicht eingeschätzt werden kann.

Im Fall von Trend- und Verbrauchsprognosemodellen wird zur Bestimmung des zukünftigen Flächenbedarfs der in der Vergangenheit realisierte lokal- oder regionsspezifische Gewerbeflächenumsatz in die Zukunft fortgeschrieben. Zwar unterstellen Fortschreibungen dieser Art, dass sich der Umsatz in Zukunft so weiterentwickelt wie bisher. Auch ist zu berücksichtigen, dass der realisierte Flächenumsatz vom Flächenangebot und der konjunkturellen Entwicklung beeinflusst wird. Dieser Einfluss zeigt sich auch bei der Entwicklung des Flächenumsatzes zur Zeit der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise. In vielen Regionen fiel der Flächenumsatz im Jahr 2009 vergleichsweise gering aus. Dennoch bieten Trendprognosen, bei einem langfristigen Referenzzeitraum sowie um Sonderfälle geglättete Werte, eine realistische und fundierte Orientierung für den zukünftigen Bedarf. Diese Methode wird oftmals in Kombination mit einem Flächenmonitoring erfolgreich angewendet.

Der zu erwartende Gewerbeflächenbedarf kann außerdem durch Beschäftigungsprognosemodelle ermittelt werden. Breite Anwendung findet in Deutschland das Anfang der 1980er Jahre entwickelte GIFPRO-Modell. Der Flächenbedarf wird hierbei aus der beanspruchten Gewerbefläche je Beschäftigten und Wirtschaftsabteilung sowie der dazugehörigen Flächenkennziffer errechnet, d. h. es gilt vereinfacht ausgedrückt: Fläche = Beschäftigte x Flächenkennziffer. In diese Gleichung werden zusätzlich der Planungszeitraum sowie Quoten für Ansiedlung, Verlagerung und Wiedernutzung von Flächen eingerechnet. Flächenbedarf entsteht bei GIFPRO somit primär aufgrund der Beschäftigtenzunahme. Es zeigt sich aber in der Praxis, dass sich der gewerbliche Flächenbedarf in weiten Teilen (mit Ausnahme der Logistik und des Handels) bereits seit Mitte der 1990er Jahre von der Beschäftigtenentwicklung abkoppelt.

Ein Rückgang der Industriebeschäftigung würde in diesem Fall dazu führen, dass keine oder nur im verminderten Umfang neue Betriebsflächen benötigt würden. Der Abbau von Arbeitsplätzen kann in der Praxis aber auch mit der Anschaffung neuer Maschinen zusammenhängen, die Arbeitsplätze substituieren, für deren Aufstellung aber eine neue Produktionshalle gebaut werden muss. In diesem Fall entsteht Gewerbeflächenbedarf auch bei einem Abbau von Arbeitsplätzen. Dieser typische Fall wird im GIFPRO-Modell nicht abgebildet.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass eine Prognose der Logistikflächennachfrage aufgrund der Besonderheiten der Marktdynamik schwierig ist. Die Logistikwirtschaft ist bundesweit ein wesentlicher Treiber der Gewerbeflächennachfrage. Allerdings ist es nicht zielführend, im Rahmen verbrauchsgestützter Prognosen erfolgte Logistiksiedlungen in die Zukunft zu projizieren, da es sich hierbei meist um besondere Projekte und Standorte handelt, die nicht einfach potenziert werden können. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn wie im Fall der Stadt Cottbus der Logistikflächenumsatz im Vergleich zum Gesamtumsatz vergleichsweise hoch ist

und sich auf lediglich zwei Kauffälle zurückführen lässt. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Ansiedlung von Logistikunternehmen eine standortpolitische strategische Entscheidung erfordert und die benötigten Flächen dementsprechend angebotsorientiert entwickelt werden. Hinzu kommt, dass der Standort Cottbus nicht zu den ausgewiesenen Logistikstandorten in Deutschland gehört.

Unter Abwägung der verschiedenen Methodenansätze erscheint uns ein verbrauchsgestützter Orientierungsrahmen des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs für die Stadt Cottbus am sinnvollsten. Dabei werden die folgenden verschiedenen Varianten berücksichtigt:

- | verbrauchsgestützter Orientierungsrahmen (ohne Logistik)
- | verbrauchsgestützter Orientierungsrahmen (konjunkturelle Entwicklung)
- | angebotsorientierter Orientierungsrahmen für Logistik- und Industrieansiedlungen

5.2 EXKURS: SONDERTHEMEN STRUKTURWANDEL UND SEEVORSTADT

Im Rahmen der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Cottbus sind zwei zentrale Themen abseits der zu erwartenden allgemeinen Flächennachfrage bis zum Jahr 2035 zu berücksichtigen. Erstens betrifft dies den Strukturwandel. Durch den Kohleausstieg ergeben sich für die Stadt Cottbus und die Region Lausitz insgesamt erhebliche wirtschaftsstrukturelle Herausforderungen. Wie auch in anderen Regionen, die vom Kohleausstieg betroffen sind, werden von der Bundesregierung spezielle Förderprogramme zur Bewältigung des Strukturwandels aufgelegt. Das sogenannte Strukturstärkungsgesetz enthält Strukturhilfen von bis zu 40 Mrd. Euro.

Die Stadtverwaltung Cottbus plant mit Unterstützung der Landesregierung deshalb mögliche Investitionen in den Bereichen Wirtschaft, Infrastruktur, Universität und Institute, Ministerien und Behörden, Wohnen, Natur und Umwelt sowie Gesundheit (Erweiterung des CTK Carl-Thiem-Klinikum). Eine Liste dieser Maßnahmen wird fortlaufend aktualisiert. Generell ist aber darauf hinzuweisen, dass die möglichen Investitionen in die Schaffung neuer Arbeitsplätze auch die Gewerbeflächennachfrage beeinflussen wird. Die Ansiedlung von Unternehmen, Instituten, Behörden und Ministerien erfordert die Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken – je nach Nutzung auch auf gewerblichen Bauflächen. Wo eine Ansiedlung erfolgen kann ist dann im Einzelfall zu entscheiden und von den jeweiligen Standortanforderungen des Nutzers abhängig. Zum jetzigen Zeitpunkt kann deshalb noch keine abschließende und fundierte Aussage zum quantitativen Gewerbeflächenbedarf durch Ansiedlungen im Rahmen des Strukturwandels erfolgen.

Zweitens ist auf die zukünftige Seevorstadt hinzuweisen. Laut FNP-Vorentwurf sind in den ehemaligen Gewerbegebieten „Am Merzdorfer Weg“ sowie „Dissenchen Nord“ planungsrechtliche Veränderungen vorgesehen. Dort wird eine Ausweisung von gemischten Bauflächen angestrebt. Aktuell werden bereits knapp 40 Prozent der Flächen nicht (mehr) gewerblich genutzt. Entweder weil es sich um Erschließungsflächen handelt, weil es bereits Grün- und Waldflächen sind oder weil es sich um bereits aufgegebene ehemalige gewerblich genutzte Flächen handelt. Die anderen 60 Prozent der Flächen werden mit unterschiedlicher Intensität genutzt. Zum einen sind dies Tätigkeiten, die der angedachten Entwicklung der Seevorstadt nicht entgegenstehen, zum anderen entstehen durch sie Zielkonflikte.

Die EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH hat bereits eine grobe Ersteinschätzung zur Verträglichkeit der Unternehmen auf den betroffenen Flächen hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit für das geplante Mischgebiet vorgenommen. Eine Befragung der Unternehmen oder tiefere baurechtliche Prüfung sind bisher nicht erfolgt. Die Unternehmen wurden einer von fünf möglichen Kategorien zugeordnet. Demnach ist im Falle von Unternehmen mit einem Grundstücksareal von insgesamt 17,0 Hektar eine Verträglichkeit im Mischgebiet nur eingeschränkt oder nicht gegeben. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich die Flächenbedarfe bei betroffenen Unternehmen von der Größe des aktuellen Betriebsgrundstücks abweichen können, weil man sich z. B. im Rahmen der Verlagerung vergrößert oder verkleinert.

Weitere 9,9 Hektar Umsiedlungspotenzial ergeben sich für Unternehmen, die zwar verträglich sind, aber für die größere Lagerflächen oder eine verkehrsgünstigere Lage von Bedeutung sind. Hinzu kommen 37,3 Hektar verträgliche gewerbliche Nutzungen sowie 18,3 Hektar sonstige Nutzungen, wobei es sich hierbei hauptsächlich um Fotovoltaikanlagen handelt. Der Flächenbedarf, der sich durch die möglichen Verlagerungen aus der zukünftigen Seevorstadt ergibt, kann also mit rund 17 bis 27 Hektar beziffert werden.

TABELLE 10: VETRÄGLICHKEIT DER GEWERBLICHEN NUTZUNG IN DER ZUKÜNFTIGEN SEEVORSTADT

KATEGORIE	ha	%
VERTRÄGLICHES GEWERBE	37,3	45,3
VERTRÄGLICHES GEWERBE, ABER VERKEHRSGÜNSTIGERE LAGE WICHTIG	7,0	8,5
VERTRÄGLICHES GEWERBE, ABER GRÖßERE LAGERFLÄCHE WICHTIG	2,9	3,5
EINGESCHRÄNKT BZW. NICHT VERTRÄGLICHES GEWERBE	17,0	20,6
SONSTIGES (HAUPTSÄCHLICH FOTOVOLTAIKANLAGEN)	18,3	22,1
SUMME	82,5	100,0

QUELLE: EGC ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT COTTBUS MBH (2019).

5.3 ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBEFLÄCHENBEDARF 2035

Wird der durchschnittliche jährliche Verbrauchswert des Flächenumsatzes aus dem Zeitraum 2009 bis 2018 von 3,8 Hektar bis zum Jahr 2035 (Ausgangsjahr 2019) fortgeschrieben, ergibt sich ein Orientierungswert von insgesamt rund 64,6 Hektar (netto). Wird der Vermarktungsumsatz der letzten Jahre um die Flächenverkäufe für Logistikansiedlungen bereinigt, ergibt sich ein durchschnittlicher Flächenumsatz von 1,5 Hektar pro Jahr. Der Orientierungsrahmen bis zum Jahr 2035 beläuft sich dann auf ca. 25,5 Hektar (netto).

Wird der Flächenumsatz (ohne Logistik) in Relation zur konjunkturellen Entwicklung im Zeitraum 2009 bis 2018 (Ø Wirtschaftswachstum: +1,2 %) gesetzt, ergibt sich ein Referenzwert von 1,3 Hektar je einem Prozent Wirtschaftswachstum. In einem etwas optimistischeren Ansatz (Ø Wirtschaftswachstum: +1,3 %) würden in der Stadt Cottbus bis zum Jahr 2035 rund 28,7 Hektar (netto) an neuen Gewerbeflächen benötigt. Fiele das Wirtschaftswachstum etwas moderater aus (Ø Wirtschaftswachstum: +1,1 %), läge der Orientierungsrahmen bei rund 24,3 Hektar (netto).

In der Zusammenschau der Ergebnisse kann bei einem moderaten Prognoseansatz von einem realistischen Flächenbedarf für die Stadt Cottbus in der Größenordnung von rund 25,5 bis

28,7 Hektar (netto) bis zum Jahr 2035 ausgegangen werden. Dies entspricht bei einem pauschalen Anteil der Nettofläche von 75 Prozent (moderater Ansatz) einem Bruttoflächenbedarf von etwa 33 bis 37 Hektar (Faktor 1,3). Sollte das Verhältnis von Netto- zu Bruttofläche geringer als 75 Prozent sein, erhöht sich entsprechend der Bruttoflächenbedarf.

Darüber hinaus wird die Bereitstellung eines zusätzlichen angebotsorientierten Flächenangebotes für Logistik- und/oder Industrieansiedlungen empfohlen, um im Falle eines Ansiedlungsinteresses eines größeren Unternehmens handlungsfähig zu sein. Für diese angebotsorientierten Flächen wurden pauschal 15,0 bis 20,0 Hektar (netto) ergänzt. Somit würde sich der Orientierungsrahmen inklusive der angebotsorientierten Flächen auf ca. 40 bis 49 Hektar (brutto) bis zum Jahr 2035 beziffern.

Hinzu kommen dann weitere rund 17 bis 27 Hektar Verlagerungsbedarf von Unternehmen aus der Seevorstadt sowie zusätzliche Flächenbedarfe durch Ansiedlungen im Rahmen des Strukturwandels, die zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend quantifiziert werden können (vgl. Tabelle 11). Es sollte jedoch ein ausreichendes Flächenportfolio für unterschiedliche Nutzergruppen vorgehalten werden, um den Strukturwandel erfolgreich bestreiten zu können.

5.4 ABGLEICH FLÄCHENPOTENZIALE

Im Abgleich des Flächenbedarfs mit dem erfassten Flächenpotenzial zeigt sich, dass mit insgesamt 44,3 Hektar ohne Verwertungsbeschränkungen und davon 31,7 Hektar sofort verfügbar kurz- bis mittelfristig keine Flächenknappheiten in Cottbus entstehen dürften. In der langfristigen Perspektive über die kommenden fünf Jahre hinaus kann es – insbesondere durch Unternehmensverlagerungen aus der Seevorstadt – zu Engpässen kommen. Darüber hinaus sind angebotsorientierte Flächenentwicklungen im Rahmen des Strukturwandels zu berücksichtigen, die den Bedarf zusätzlich erhöhen. Unter Berücksichtigung oft mehrjähriger aufwendiger Planungsverfahren sind also bereits kurzfristig wichtige Schritte zur Mobilisierung des Flächenpotenzials mit geringen bzw. erhöhten Verwertungsbeschränkungen vorzunehmen. Nur so können Flächenbedarfe auch allumfänglich bedient werden.

Generell weisen die einzelnen (Industrie-) und Gewerbegebiete in Cottbus unterschiedliche Standortqualitäten auf und eignen sich somit für verschiedene Nutzergruppen (vgl. Anhang Gebietseignung in den Standortblättern). Es können aber für bestimmte Nutzergruppen bzw. Flächen mit bestimmten Standortqualitäten Knappheiten entstehen. Im Zuge dessen sollte neben der Gewährleistung eines quantitativ ausreichenden Angebotes auch ein qualitativ vielfältiges Flächenportfolio vorgehalten werden.

TABELLE 11: ORIENTIERUNGSRAHMEN DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS IN DER STADT COTTBUS 2019–2035 (NETTO)

REFERENZWERT	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2019–2035 (17 JAHRE)	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2019–2035 Ø +1,1 % BIP-WACHSTUM/JAHR	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2019–2035 Ø +1,3 % BIP-WACHSTUM/JAHR	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2019–2035 Ø +1,5 % BIP-WACHSTUM/JAHR
	ha	ha	ha	ha
Ø HEKTAR/JAHR FLÄCHENUMSATZ 2009–2018 (ZEHN JAHRE)	3,8	64,6	-	-
Ø HEKTAR/JAHR FLÄCHENUMSATZ 2009–2018 (ZEHN JAHRE) OHNE LOGISTIK	1,5	25,5	-	-
Ø HEKTAR FLÄCHEN- UMSATZ PRO 1 %-BIP- WACHSTUM 2009–2018 OHNE LOGISTIK*	1,3	-	24,3	28,7
ORIENTIERUNGSRAHMEN FLÄCHENBEDARF 2035 (NETTO)			25,5–28,7	
ORIENTIERUNGSRAHMEN FLÄCHENBEDARF 2035 (BRUTTO)			ca. 33,2–37,3	
ZUSÄTZLICH: ANGEBOTSORIENTIERTE FLÄCHEN FÜR LOGISTIK- UND INDUSTRIE- ANSIEDLUNGEN (NETTO)			+ ca. 15,0–20,0	
ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035 INKL. ANGEBOTS- ORIENTIERTE FLÄCHEN (BRUTTO)			ca. 52,7–63,3	
zzgl. Flächenbedarf Be- triebsverlagerungen aus dem Entwicklungsgebiet „Seevorstadt“ (netto)			ca. 17,0–26,9	
zzgl. Flächenbedarf zu- sätzliche Ansiedlungen durch Strukturwandel			nicht quantifizierbar	

* DAS DEUTSCHE BRUTTOINLANDSPRODUKT ERHÖHTE SICH IM ZEITRAUM 2009 BIS 2018 UM DURCHSCHNITTLICH 1,2 PROZENT PRO JAHR. QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

6 STANDORTPOLITISCHE LEITLINIEN

Da die Entwicklung neuer Gewerbeflächen entsprechende Planungs- und Realisierungszeiträume erfordert, ist eine mittel- bis langfristig ausgerichtete Flächenpolitik zielführend. Auch die jährlichen Schwankungen der Nachfrage sowie das differenzierte Nachfragespektrum legen eine vorausschauende Flächenentwicklung nahe. Abschließend werden deshalb im folgenden Kapitel die standortpolitischen Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung in den kommenden Jahren erläutert, die sich aus gutachterlicher Sicht auf Basis der Analyseergebnisse des Wirtschafts- und Gewerbeflächenstandortes, der umfangreichen Flächenerhebung sowie der Ermittlung des Flächenbedarfs für die Stadt Cottbus ergeben.

Eine ausreichende Flächenvorsorge ist wichtig, um den Wirtschaftsstandort fortentwickeln zu können sowie zusätzliche Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen zu generieren, wovon auch der Wohnstandort Cottbus profitiert. Dies gilt einerseits für ansässige Unternehmen, damit diese bei Expansionsbedarf nicht abwandern und andererseits für ansiedlungsinteressierte Unternehmen von außerhalb. Da Unternehmen mit Flächenbedarf und Ansiedlungsinteresse in aller Regel zeitnah Flächenlösungen benötigen, sind Gewerbeflächen – insbesondere im Hinblick auf den Strukturwandel in Cottbus und der Region Lausitz – auch angebotsorientiert vorzuhalten.

Handwerksbetriebe, produzierende, technologieorientierte Unternehmen, Logistik- oder Dienstleistungsunternehmen haben unterschiedliche Standort- und Grundstücksanforderungen. Deshalb sollten ausreichend Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Lage- und Standortqualitäten bereitgestellt werden. Die parallele Entwicklung von unterschiedlichen Standorten erlaubt es zudem, Gewerbegebiete konsequent gemäß ihrer Gebietseignung zu profilieren. Damit wird das Risiko von Fehlentwicklungen verringert. Insgesamt sollte es das Ziel sein, die Gewerbeflächenentwicklung bedarfsgerecht auszurichten. Gleichzeitig sind ein entsprechendes Standortmarketing und Ansiedlungsstrategie für die Stadt insgesamt und die Industrie- und Gewerbegebiete im Speziellen von zentraler Bedeutung.

Profilierung der Bestandsgebiete

Die Stadt Cottbus verfügt über eine Vielzahl von historisch gewachsenen Industrie- und Gewerbebeständen. Im Zuge der Stadtentwicklung und -erweiterung sind viele Standorte für Industrie und Gewerbe heute eingebettet in den Siedlungsraum. Hieraus ergeben sich teilweise Nutzungskonflikte mit angrenzenden Quartieren (z. B. Wohngebiete), aber auch Potenziale zur Revitalisierung und Neupositionierung dieser Standorte.

Die Fortentwicklung und Optimierung von Bestandsgebieten ist erfahrungsgemäß eine langfristige Aufgabe. Sie erfordert eine entsprechende personelle und finanzielle Ressourcenausstattung und bedarf der Mitwirkung von Unternehmen und Flächeneigentümern. Der Optimierungsprozess muss also organisatorisch und kommunikativ aktiv gesteuert und begleitet werden. Diese Aufgabe ist am besten über die Etablierung eines gebietsbezogenen Standortmanagements lösbar, das z. B. von der Wirtschaftsförderung übernommen werden kann. Dadurch kann ein nachhaltiger Beitrag zur Gewerbeflächenversorgung geleistet werden.

Neben dem infrastrukturellen Optimierungs- und Anpassungsbedarf bestehen in einigen älteren Industrie- und Gewerbegebieten auch (erhebliche) städtebauliche Missstände. Diese beziehen sich z. B. auf brachgefallene oder mindergenutzte Grundstücke, den schlechten

baulichen Zustand älterer Gebäude sowie auf Erschließungsmängel. Ein Beispiel hierfür ist das Industrie- und Gewerbegebiet Cottbus-Ost.

Misstände sollten konkret erfasst und gemeinsam mit Unternehmen und Grundstückseigentümern bewertet werden. Lösungswege und Lösungsmodelle zur Behebung der Probleme sind gemeinsam mit ihnen zu entwickeln und umzusetzen. Hierbei sind die verschiedenen Handlungsmöglichkeiten der einzelnen Akteure (Stadt, Unternehmen, Eigentümer und Mieter) zu berücksichtigen. Ist der Revitalisierungs- und Aufwertungsbedarf hoch, ist es u. U. sinnvoll, den Standort als Sanierungsgebiet auszuweisen. Für diese Einschätzung müssten jedoch zunächst sogenannte Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Förderprogramme zur Revitalisierung von Brachflächen, z. B. Städtebauförderung oder erhöhte Förderquoten bei GRW-Förderung, bestehen. Zusätzlich könnten sich im Rahmen des Strukturwandels neue Fördermöglichkeiten ergeben.

Bei der Profilierung von Bestandsgebieten sowie auch bei der Entwicklung zukünftiger Gewerbebestandorte in Cottbus sollten die genannten Aspekte der Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft selbstverständlich Berücksichtigung finden (vgl. Abbildung 32). Sie sollten in die gesamtstädtischen flächen-, verkehrs- und infrastrukturelevanten Entwicklungen integriert sein. Dabei stehen Städte im Allgemeinen vor der schwierigen Aufgabe, die Flächenbedarfe für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche miteinander in Einklang zu bringen.

Hinsichtlich ökologischer Aspekte stellen der Klimaschutz und Energieumbau Herausforderungen für Gewerbegebiete dar. Dabei geht es u. a. darum, effizient mit Energie, Rohstoffen und der Ressource Boden umzugehen, Abfälle zu verwerten sowie Emissionen und Schadstoffe zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Der Begriff der Nachhaltigkeit schließt ferner die Verbesserung der verkehrlichen, funktionalen und energetischen Abläufe in Gewerbegebieten sowie die nachhaltige Optimierung von Produktionsprozessen ein. Zu den sozioökonomischen Aspekten nachhaltiger Gewerbegebiete gehört es, Synergien zwischen Unternehmen und Branchen zu fördern sowie Kommunikations- und Austauschmöglichkeiten zu schaffen. Auch Angebote sozialer Infrastruktur wie Kinderbetreuung und Nahversorgungsangebote sind wichtige Aspekte moderner Industrie- und Gewerbebestandorte.

Flächenrevitalisierung

Die Flächenerhebung hat ergeben, dass sich die gewerblichen Brachflächen im Stadtgebiet auf rund 200 Hektar summieren. Hinzu kommen weitere 37 Hektar Grundstücksfläche mit Leerständen. Eine standortpolitische Leitlinie sollte es daher sein, einen Teil dieser Brachflächen wieder einer Nutzung zuzuführen (Flächenrecycling) oder ggf. – sofern dies aus stadtentwicklungspolitischen Gründen sinnvoll wäre – der gewerblichen Nutzung zu entziehen. Vorteil dieser Flächen ist, dass sie oftmals bereits erschlossen sind, wodurch sich Erschließungskosten potenziell verringern könnten. Aufgrund der zahlreichen Brachflächen in den bestehenden Gewerbegebieten sollte dieser Aspekt der Gewerbeflächenentwicklung stärker in den Fokus von Politik und Verwaltung rücken. Neben der Schonung unbebauter Flächen kann damit auch zur Aufwertung von Bestandsgebieten beigetragen werden (vgl. Profilierung der Bestandsgebiete).

Im Kontext einer tragfähigen Gewerbeflächenentwicklung stellt die Aktivierung von Brachflächen und Innenentwicklungspotenzialen in den Bestandsgebieten ein Potenzial dar, um die Gewerbeflächennachfrage anteilig bedienen zu können. Oftmals scheitert die Aktivierung jedoch an fehlenden personellen und finanziellen Ressourcen in den Kommunen – insbesondere in den Bereichen Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung. Zudem erschweren erfahrungsgemäß Eigentümerstrukturen, Wirtschaftlichkeit (z. B. durch Kosten für die Altlastenbeseitigung) und Erschließungsmöglichkeiten die Flächenentwicklung. In diesem Fall kann ein temporärer Erwerb der Flächen durch die Stadt ein sinnvolles Instrument darstellen (vgl. strategischer Flächenerwerb), wofür wiederum finanzielle Mittel zur Verfügung stehen müssen.

Die Flächenerhebung hat gezeigt, dass von den erfassten Flächenpotenzialen nur ein geringer Anteil ohne Verwertungsbeschränkungen und/oder in absehbarer Zeit verfügbar sein wird. Ein erheblicher Teil davon bezieht sich auf Brachflächen. Zentrales Ziel der Stadt Cottbus sollte es deshalb sein, die Verwertungsbeschränkungen der nicht absehbar aktivierbaren Flächen, sofern möglich, zu beseitigen und diese Flächen zu mobilisieren. Die Problemlagen sind dabei je nach Standort sehr individuell. Mobilisierung bedeutet, dass die Flächen bis zur Vermarktungsreife (erschlossene Baugrundstücke) entwickelt werden. Erst aus dem Zusammenspiel der Baureifmachung von Flächen ohne Verwertungsbeschränkungen und des Verkaufsinteresses des Eigentümers stehen Gewerbeflächen dem Markt zur Verfügung.

In einem nächsten Schritt sollten die im Rahmen der Flächenerhebung gesammelten Informationen zu den Verwertungsbeschränkungen bei Brachflächen von der Stadtverwaltung weitergehend analysiert werden. Dank der Erfassung verfügen Politik und Verwaltung nun über einen umfangreichen Überblick über die tatsächliche Flächensituation. Diese Informationen werden sich fortlaufend verändern, weshalb auch zukünftig ein regelmäßiges Monitoring des Flächenangebotes von den städtischen Akteuren der Wirtschaftsförderung und Stadtplanung erfolgen sollte (vgl. Flächenmonitoring).

Innovative Flächennutzung

Weitere Potenziale ergeben sich durch eine Nachverdichtung – insbesondere, wenn Gewerbeflächen knapp sind. Unter Nachverdichtung wird im Allgemeinen die Erhöhung der baulichen Dichte durch eine aktive Bodenordnung verstanden. Dabei können z. B. einzelne oder mehrere zusammenhängende Flächen durch eine Neuordnung als Gewerbebauland entwickelt werden. Für eine Nachverdichtung kommen mindergenutzte und nicht mehr betriebsnotwendige Gewerbeflächen in Frage. Auch die Schließung von Baulücken in der vorhandenen Bebauung trägt zur Nachverdichtung bei, ebenso wie die Erhöhung der Geschossanzahl. Das Thema „gestapeltes Gewerbe“ wird aktuell im Zusammenhang mit dem Aufkommen neuer Produktionstechnologien in Städten mit hoher Flächenkonkurrenz verstärkt diskutiert.

Die Verwertbarkeit solcher Flächen und Grundstücke wird erfahrungsgemäß primär durch die Erschließungsmöglichkeiten bestimmt. Sie können in der Regel kurzfristig mobilisiert werden, da die Flächen bereits planungsrechtlich für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen sind und eine Erschließung meist schon vorhanden ist.

Während der Standortbesichtigungen wurden zahlreiche Grundstücke identifiziert, die ein Nachverdichtungspotenzial aufweisen. Oft handelt es sich dabei um Flächen an Altstandorten. Viele der Grundstücke zeichnen sich durch eine sehr flächenextensive Nutzung aus, die man

auch als Mindernutzung bezeichnen kann. Von Mindernutzungen kann gesprochen werden, wenn Gewerbegrundstücke z. B. nicht oder in geringem Maße bebaut sind und lediglich als Abstellplätze für Güter und Fahrzeuge genutzt werden. In diesen Fällen ist mit der Nutzung keine bzw. nur eine sehr geringe Arbeitsplatzdichte und Produktivität und dementsprechend eine geringe Flächeneffizienz verbunden. Beispiele für mindergenutzte Fläche sind Schrottplätze, Abstellplätze für Gebrauchtwagenhandel, Wohnmobile, Container etc., Lagerung von Bauschutt, Autoreifen und anderen Teilen (ohne Recyclingtätigkeit) sowie nur zu einem geringen Teil bebaute/genutzte Grundstücke.

Insbesondere im Industrie- und Gewerbegebiet Cottbus-Ost gibt es viele solcher Beispiele. Aus Sicht des Gutachters könnte mithilfe von Fördergeldern ein Modellstandort für innovative Flächennutzung durch Nachverdichtung bzw. Flächenneuordnung in Bestandsgebieten entwickelt werden. Die Stadt Cottbus könnte damit landesweit eine Vorreiterrolle einnehmen. Diesbezüglich ist auf einen Modellstandort in Neubrandenburg (Mecklenburg-Vorpommern) hinzuweisen. Das dortige Landesministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit fördert die Aufwertung eines bestehenden Gewerbegebietes mit erheblichen städtebaulichen Missständen. Mithilfe der bereitgestellten Fördergelder werden über einen mehrjährigen Zeitraum jährlich 1,0 Mio. Euro für Grunderwerbs-, Abriss- und Erschließungskosten zur Verfügung gestellt, über 80 Prozent davon vom Land. Die restlichen 20 Prozent muss die Stadt selbst aufbringen. Die Stadt Cottbus sollte eruieren, inwiefern Fördermöglichkeiten ähnlicher Art in Brandenburg möglich sind.

Strategischer Flächenerwerb

Einen relevanten Aspekt einer vorrausschauenden Gewerbeflächenpolitik stellt die frühzeitige Flächensicherung durch die Kommune dar. Hierzu zählt u. a. der Ankauf von Schlüsselgrundstücken, die zentral für die Erschließung eines Gewerbegebietes sind. Langfristig zielt der strategische Flächenerwerb auf den Ankauf von Rohbauland bzw. Bauerwartungsland wie auch auf den Ankauf von Flächen außerhalb des Flächennutzungsplans. Ferner nimmt aus gutachterlicher in diesem Zusammenhang auch der Erwerb von Brachflächen mit dem Ziel der Profilierung bzw. Neuordnung von Bestandsgebieten eine wichtige Rolle ein. Mit dem frühzeitigen Flächenerwerb wird nicht nur ein Portfolio an städtischen Flächen aufgebaut, er wirkt zudem Bodenpreisspekulationen entgegen. Der strategische Flächenerwerb sollte sich jedoch nicht nur auf potenzielle Gewerbeflächen beziehen, sondern auch Ausgleichsflächen mit einbeziehen. Ferner ist ein Portfolio an Ausgleichsflächen ein wichtiges Instrument der Flächenmobilisierung. Um den Gestaltungsspielraum der Stadt Cottbus im Bereich der stadtentwicklungspolitischen und wirtschaftspolitischen Ziele zu erhöhen, sind entsprechende finanzielle Mittel für den (temporären) Flächenerwerb notwendig.

Ein hinreichendes Portfolio an städtischen Flächen gewährleistet, dass Unternehmen Grundstücke zur Ansiedlung unabhängig vom Marktverhalten Dritter zur Verfügung gestellt werden können. Eine Flächenentwicklung durch die Stadt bzw. die EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH kann im Sinne standortpolitischer Zielvorstellungen erfolgen. So ist es auf städtischen Flächen möglich, über strategisch angesetzte Preise besondere Nachfrager zu berücksichtigen. Diese Möglichkeit ist gerade für Handwerksunternehmen und Kleingewerbe relevant, für die ein günstiger Kaufpreis ein wichtiger Standortaspekt darstellt. Ein kontinuierliches

Monitoring der aktuellen Entwicklungen auf dem Gewerbeflächenmarkt trägt zu einer strategischen Ausrichtung der Flächenankäufe bei (vgl. Flächenmonitoring).

Flächenmonitoring (Konzept)

Mit der umfangreichen digitalen Erfassung der Situation auf dem Gewerbeflächenmarkt wurde ein zukunftsweisender Grundstein für eine zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Gewerbeflächenpolitik für die Stadt Cottbus gelegt. Das entwickelte digitale Informations- und Standortsystem bildet das Konzept und damit die Ausgangslage für ein regelmäßiges und permanentes Flächenmonitoring.

Die Informationen zum Flächenangebot (Bestandsgebiete, Flächenpotenziale) sollten hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit (Status, zeitliche Perspektive) und der Entwicklungsmöglichkeiten (Verwertungsbeschränkungen) sowie weiterer qualitativer und quantitativer Aspekte fortlaufend evaluiert und aktualisiert werden. Es wird eine jährliche Aktualisierung empfohlen.

Darüber hinaus sollte das Monitoring die Gewerbeflächennachfrage quantitativ und qualitativ erfassen. Dabei sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden, die sich eng an der Systematik zur Erfassung des Flächenangebotes orientieren :

- | Art der Nachfrage (Betriebserweiterung, innerörtliche Verlagerung, Neuansiedlung),
- | beabsichtigte Nutzung (nach Wirtschaftszweig-Systematik, vgl. Tabelle 5),
- | Herkunft des Unternehmens (lokal: Cottbus und Umland bzw. Landkreis Spree-Neiße, regional: Berlin und Brandenburg, überregional: restliches Bundesgebiet, international: Ausland)
- | Lage (Gewerbegebiet, Straße),
- | Grundstücksart (Brache, Leerstand, freie Fläche, vgl. Tabelle 6),
- | Grundstücksgröße und
- | Kaufpreis

Des Weiteren könnten in einem jährlichen Monitoringbericht auch ausgewählte sozioökonomische Daten aufgeführt werden. Es wird empfohlen den Fokus des Berichtes eher auf grafische Darstellungen zu legen und mit kurzen textlichen Passagen (Kernaussagen, wesentliche Erkenntnisse) zu ergänzen. Der Bericht sollte als PowerPoint-Präsentation erstellt werden. So kann der Bericht auch z. B. im Rahmen einer Ausschusssitzung präsentiert werden.

Folgende Gliederung für einen jährlichen Monitoringbericht wird von Georg Consulting vorgeschlagen:

- | Hintergrund
- | Ziele des Gewerbeflächenmonitorings
- | Makrolage Wirtschaftsstandort Cottbus
- | Ausgewählte sozioökonomische Rahmendaten, z. B.
 - Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung
 - Beschäftigtenstruktur und -entwicklung nach Wirtschaftszweigen

- Gewerbeflächenabhängige Beschäftigung
 - Wissensintensive Beschäftigung
 - Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen (absolut, Quote)
 - Entwicklung der Zahl der Betriebstätten nach Wirtschaftszweigen
- | Fazit Wirtschaftsstandort (Implikation für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik)
- | Gewerbeflächennachfrage (Aspekte s. o.)
- | Flächenangebot und Flächenpotenziale (Aspekte vgl. Kapitel 4)
- | Fazit Gewerbeflächenmarkt Cottbus (Erkenntnisse, Handlungsbedarfe)

Das Flächenmonitoring trägt damit auch zukünftig zu einer hohen Transparenz des Gewerbeflächenmarktes in Cottbus bei. Nur so sind, unter Berücksichtigung von oft mehrjährigen Planungsprozessen, eine vorausschauende Flächenentwicklung und eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Baugrundstücken möglich. Des Weiteren können die gesammelten Daten und Fakten die Entscheidungsfindung in Politik und Verwaltung positiv unterstützen sowie eine gute Argumentationsbasis gegenüber der Landesplanung bzw. Landespolitik bilden.

7 QUELLENVERZEICHNIS

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019): [online] <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>

Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (2019): Auskunft zu Grundstücksverkäufen

GfK Geomarketing GmbH (2019): RegioGraph 2019.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus (2019): Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 20.03.2019.

Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2010): Listen wissens- und technologieintensiver Güter und Wirtschaftszweige. Zwischenbericht zu den NIW/ISI/ZEW-Listen 2010/2011, [online] http://www.e-fi.de/fileadmin/Stu-dien/Studien_2010/StuDIS_19-2010.pdf

Stadt Cottbus (2019): Bevölkerungsentwicklung in Cottbus 2018 bis 2040

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019): [online] <http://statistik.arbeitsagen-tur.de/>

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019): [online] <https://www.regionalstatistik.de/>

Statistisches Bundesamt (2007): Gliederung der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2019): [online] <http://www.vgrdl.de/VGRdL/>

8 ANHANG: STANDORTBLÄTTER

LEGENDE

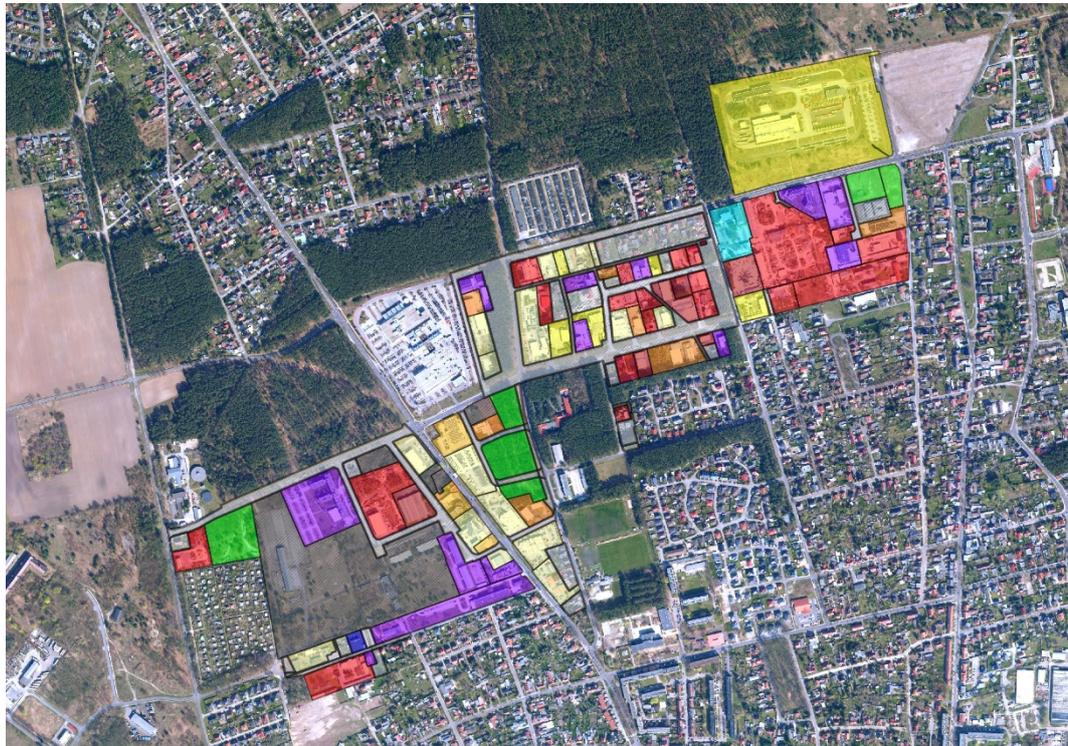
Wirtschaftszweige

-  Verarbeitendes Gewerbe
-  Baugewerbe
-  Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden
-  Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung, Beseitigungen von Umweltverschmutzungen
-  Energieversorgung
-  Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
-  Freiflächen, vormals gewerblich nicht genutzt
-  Großhandel
-  Einzelhandel
-  Verkehr und Lagerei
-  Kfz Gewerbe
-  Andere Wirtschaftszweige
-  verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung
-  WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung einer Betriebsstätte)
-  Brachen
-  Leerstand
-  Sonstige nicht gewerbliche Nutzungen

QUELLEN: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019); STADTVERWALTUNG COTTBUS (2020).

STANDORT 1: GEWERBEGEBIET COTTBUS-NORD

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	16,3	20,5
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	2,5	3,1
Energieversorgung	1,0	1,3
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	0,2	0,2
Baugewerbe	12,3	15,4
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	7,3	9,2
Großhandel	2,6	3,3
Einzelhandel	1,2	1,5
Verkehr und Lagerei	11,6	14,7
Andere Wirtschaftszweige	8,1	10,2
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	11,7	14,7
Leerstand	0,4	0,5
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	4,3	5,5
Summe	79,4	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

EIGENTÜMER 60,3 | 16,4 | 2,7 Hektar
(PRIVAT | STADT | ANDERE)

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Nutzungsstruktur zeichnet sich durch einen breiten Branchenmix aus (kein klares Standortprofil): Baubranche, Dienstleistungen, Kfz-Handel, Betriebshof Cottbusverkehr, teilweise Einzelhandel
| Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Cottbusverkehr GmbH, Kotzur Baumaschinen GmbH, Krautz Bau GmbH, GE-MAG, Bundeswehr, Rohrleitungs-Tiefbau GmbH, Autohaus Wilke, SpreeGas GmbH, Waury GmbH, Frahnow GmbH, IK-Bau Cottbus, Wernecke GmbH, DEKRA GmbH
| Ungenutzte Flächen vorhanden, z. B. Areal der Telekom AG mit 10,2 Hektar
| Brache, Leerstand und freie Flächen machen über 20 Prozent des Standortes aus

VERKEHRERSCHLIESSUNG | Straßenseitig voll erschlossen
| Inneres Straßennetz ist in Teilbereichen ggf. zu ergänzen
| Anbindung an Landesstraße L 51
| ÖPNV-seitig z.T. erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Fläche ist mit Trinkwasser, Schmutzwasserableitung, Gas, Elektroenergie und Nachrichten erschlossen
| Fernwärmesatzungsgebiet

BODENRICHTWERT (2018): 25–30 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: B-Plan nach § 30 BauGB; außer ehemals Sielower Landstraße West (kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB)

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort; Nutzung der bestehenden Potenziale (Brachen, Leerstand, freie Flächen); städtebaulicher Handlungsbedarf in Teilbereichen (Neuordnung, Aufwertung, Nachverdichtung); Sielower Landstraße West: Aufgrund der Nachfrage wird die gemischte Nutzung (MI) in Teilbereichen empfohlen.

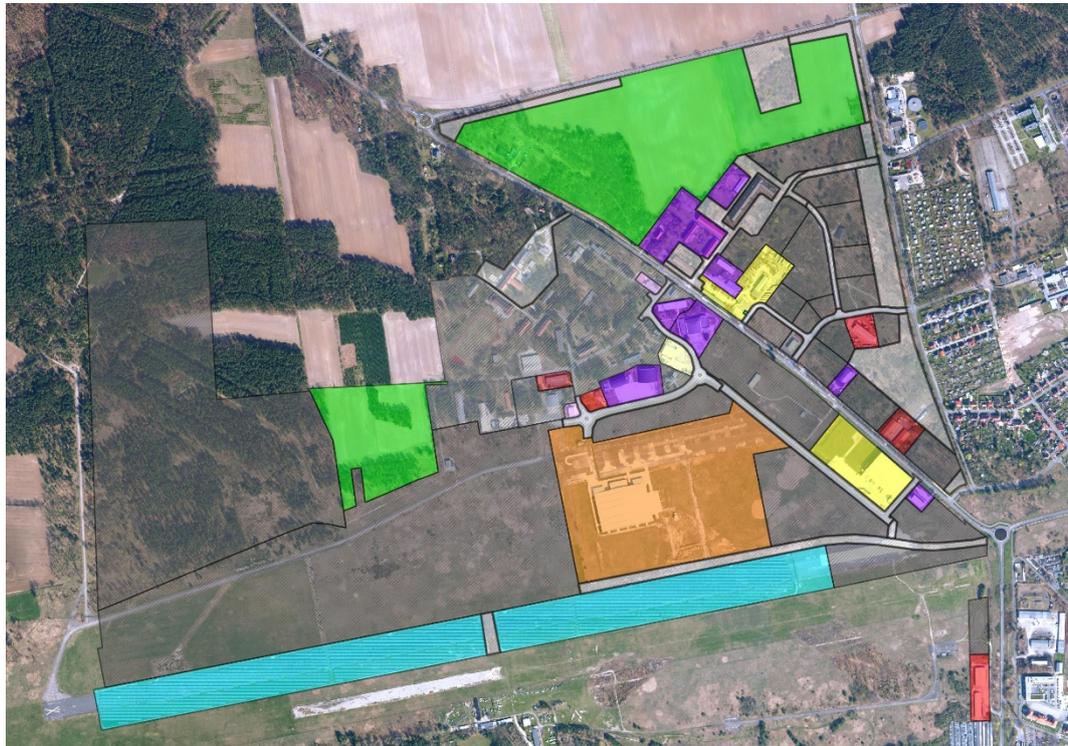
GEBIETSEIGNUNG: Handwerk, Baugewerbe, Dienstleistungen, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: geringfügig bzw. auf einem Grundstück erhöht (Sukzessionswald)

FLÄCHENPOTENZIAL: 14,6 Hektar

STANDORT 2: TIP COTTBUS

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	22,8	9,1
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	1,1	0,5
Energieversorgung	20,7	8,2
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	1,7	0,7
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	0,6	0,2
Großhandel	19,3	7,7
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	4,9	1,9
Andere Wirtschaftszweige	-	-
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	6,9	2,8
WZ-Zuordnung noch unklar	0,3	0,1
Brachen	126,2	50,2
Leerstand	21,6	8,6
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	25,2	10,0
Summe	251,5	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 141,6 | 101,4 | 8,5 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG**

- | Standort mit erheblich untergenutzten Flächen TIP Nord
- | Im Gebiet ansässige Unternehmen: TÜV Rheinland AG, Horst Knocha, THW Cottbus
- | Standort TIP ebenfalls mit erheblich untergenutzten Flächen
- | Im Gebiet ansässige Unternehmen: PX Company Ltd., BKO nature Power GmbH, barth Spedition GmbH, BTU, EURO-K GmbH, Brandenburgische TU, Wankel SuperTec,

VERKEHRSERSCHLIESSUNG

- | Straßenseitig z. T. erschlossen, inneres Straßennetz ergänzen (bei TIP Nord und TIP), Anbindung an L 51
- | durch Stadtbuss ÖPNV-seitig z. T. erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG**

- | Äußere Erschließung (TIP Nord) mit Trinkwasser, Schmutzwasserableitung, Elektroenergie, Gas und Nachrichten von der Burger Chaussee und vom Fehrower Weg aus möglich
- | Äußere Erschließung (TIP) mit Trinkwasser, Schmutzwasserableitung, Elektroenergie möglich, Gas und Fernwärme nicht direkt anliegend
- | Innere Erschließung für TIP und TIP Nord ist neu zu ordnen und aufzubauen

BODENRICHTWERT (2018): 13 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: ehemals TIP-Nord (B-Plan nach § 30 BauGB); ehemals TIP (B-Plan in Aufstellung, aktuell § 33/34/35 BauGB)

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Industrie- und Gewerbestandort; insgesamt hohes Flächenpotenzial und insbesondere für größere (Industrie-)Unternehmen (110 Hektar GI-Ausweisung) im südwestlichen Bereich; Fokus auf höherwertiges Gewerbe und Dienstleistungen (z. B. Ausgründungen aus der Universität) nördlich und südlich der Burger Chaussee; keine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz, was sich restriktiv auf die Flächenvermarktung auswirkt; Potenziale durch innovative Vermarktungskonzepte im Rahmen des Strukturwandels (z. B. bundesweiter Ansiedlungswettbewerb, Nähe zur BTU und RCGC); Standortattraktivität verbessert sich durch einen Autobahnanschluss im Bereich Hänchen sowie einen Anschluss an das Schienennetz

GEBIETSEIGNUNG: Industriebetriebe, Technologie- und produktionsorientierter Mittelstand, Dienstleistungen, Institute, Behörden, Start-ups; ggf. Transport und Logistik, große Unternehmen im südwestlichen Bereich; ggf. Standort für Rechenzentrum; Standort für Verlagerungsbedarf aus der Seevorstadt

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: geringfügig (Sukzessionswald, Altlastenverdacht, Bodenkontamination, Schutthügel, Müllablagerung, schützenswerte Eiche), erhöht (ungenügende Verkehrsanbindung, Altlasten/-verdacht, Sukzessionswald, Artenschutzbelange, Gebäuderückbau, teilweise aufwendige Erschließung, Denkmalschutz, Eigentümerstruktur)

FLÄCHENPOTENZIAL: 126,7 Hektar

STANDORT 3: GEWERBEBEBIET AM CAMPUS

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	0,7	28,3
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	-	-
Großhandel	-	-
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	1,8	71,7
Andere Wirtschaftszweige	-	-
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	2,5	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

EIGENTÜMER 0,5 | 0,7 | 1,3 Hektar
(PRIVAT | STADT | ANDERE)

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** -

VERKEHRERSCHLIESSUNG | Neuaufbau der äußeren und inneren Verkehrserschließung

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Heranführung der stadttechnischen Erschließungsleitungen von
außen und Aufbau der inneren stadttechnischen Erschließung

BODENRICHTWERT (2018): 100 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** Sonstige Sondergebiete (§11BauNVO)

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Entwicklung als höherwertiger Forschungs- und Gewerbestandort mit Fokus auf Institute und Unternehmen im Rahmen des Strukturwandels, die die Nähe zur Universität benötigen (z. B. Ausgründungen, technologieorientierte Unternehmen); hohe Standortqualität durch die Nähe zum BTU Hauptcampus; zum Regionalen Cottbuser Gründungszentrum (RCGC) und zum TIP

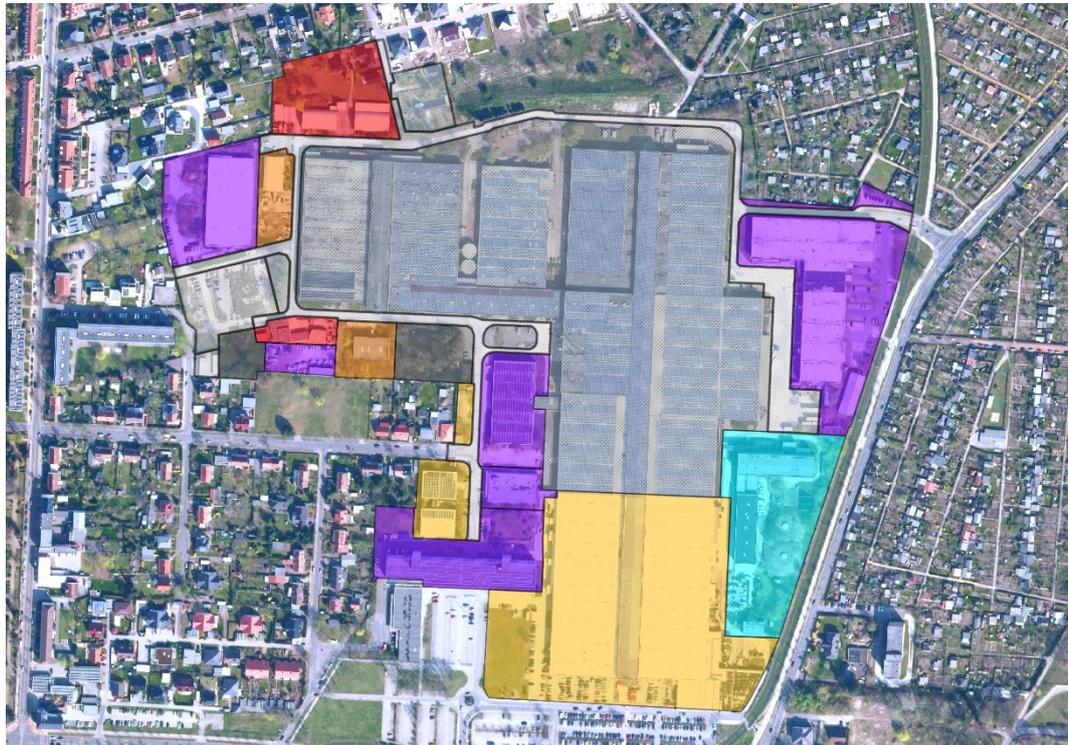
GEBIETSEIGNUNG: Institute, Dienstleistungen, Start-ups (mit Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Forschung und Entwicklung" wird der Standort dem Teilbereich 2 als Entwicklungspotenzial zugeordnet.)

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: geringfügig, bestehende Pachtverträge Garagen

FLÄCHENPOTENZIAL: -

STANDORT 4: TKC COTTBUS

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	2,6	10,8
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	1,4	5,9
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	0,9	3,9
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	-	-
Großhandel	0,5	2,2
Einzelhandel	4,2	17,5
Verkehr und Lagerei	-	-
Andere Wirtschaftszweige	4,4	18,5
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	0,5	2,1
Leerstand	9,4	39,1
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	24,0	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

EIGENTÜMER 21,1 | 2,9 | 0,0 Hektar
(PRIVAT | STADT | ANDERE)

AKTUELLE SITUATION | GRUNDSTÜCKSNUTZUNG | Gebäude des ehemaligen Textilkombinates TKC
| Branchenmix vorwiegend Dienstleistungen, Nutzung der Lagerhallen durch Speditionen und Handelsbetriebe
| Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Stadtwerke Cottbus GmbH, walter services GmbH, Krause Haustechnik, K & S Computerservice, Büro Organisation Roland Zeller GmbH, Meißner Sicherheitstechnik GmbH, Sodexo Services GmbH, ESA Elektro GmbH

VERKEHRERSCHLIESSUNG | straßenseitig voll erschlossen, innere Erschließung ist Betriebsstraßensystem und muss neu geordnet werden
| Anbindung an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz
| durch Straßenbahn ÖPNV-seitig sehr gut erschlossen

STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG | äußere und innere Erschließung mit Fernwärme, Trinkwasser, Schmutzwasserableitung, Gas, Elektroenergie und Nachrichten vorhanden

BODENRICHTWERT (2018): 25 €/m²

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Aufgrund des städtebaulichen Handlungsbedarfs wird eine Umnutzung von Teilflächen in Randlagen zu angrenzenden Wohnbereichen in eine gemischte Nutzung (MI) und Wohnnutzung empfohlen.

GEBIETSEIGNUNG: Transport und Logistik (kleinteilig: Großhandel, Speditionen), Handwerk, serviceorientierte und technische Dienstleistungen

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: erhöht (Sukzessionsbewuchs, Brandschutz, Denkmalschutz, Zustand Immobilien)

FLÄCHENPOTENZIAL: 0,4 Hektar

STANDORT 5: GEWERBEBEBIET NORDRING

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	0,7	12,2
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	1,8	29,3
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	-	-
Großhandel	-	-
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	2,1	34,0
Andere Wirtschaftszweige	1,5	24,4
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	6,1	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 5,5 | 0,6 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: LWG, Gewässer-
und Bodenverband, Poredda LogisticService

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Straßenseitig erschlossen
| Lage am innerstädtischen Hauptverkehrsstraßennetz, jedoch
| ÖPNV-seitig nicht erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Äußere Erschließung mit Trinkwasser, Schmutzwasserableitung,
Gas, Elektroenergie und Nachrichten vorhanden
| Innere Erschließung ist neu aufzubauen

BODENRICHTWERT (2018): 15–40 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung, keine
bauliche Verdichtung, Konfliktpotenzial mit LSG Spreeaue

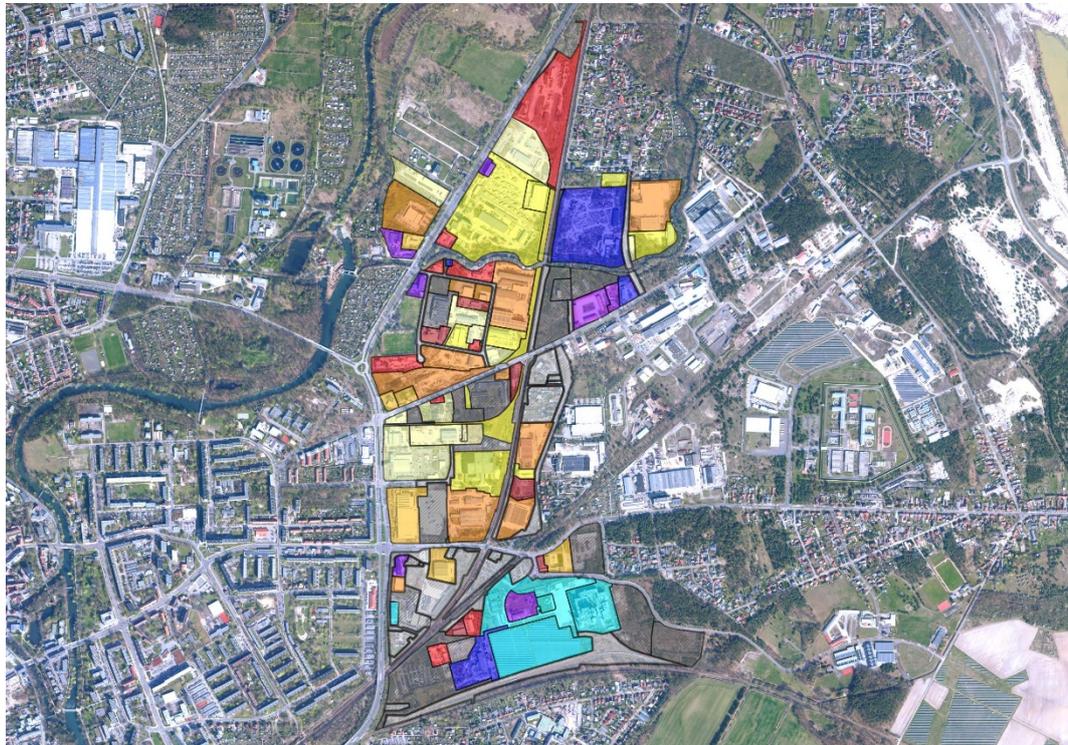
GEBIETSEIGNUNG: -

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: in Entwicklungsperspektive beschränkt durch LSG Spreeaue

FLÄCHENPOTENZIAL: -

STANDORT 6: INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET COTTBUS-OST

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	22,4	14,5
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	2,8	1,8
Energieversorgung	13,5	8,8
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	10,4	6,7
Baugewerbe	9,8	6,4
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	14,4	9,4
Großhandel	22,3	14,4
Einzelhandel	5,9	3,8
Verkehr und Lagerei	20,6	13,3
Andere Wirtschaftszweige	4,9	3,2
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	24,4	15,8
Leerstand	3,0	1,9
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	154,4	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

EIGENTÜMER 139,8 | 9,0 | 5,6 Hektar
 (PRIVAT | STADT | ANDERE)

**AKTUELLE SITUATION |
 GRUNDSTÜCKSNUTZUNG**

- | Traditionelles Industrie- und Gewerbegebiet mit Branchenmix in Nachbarschaft zum Zukunftsstandort Seevorstadt
- | Schwerpunkt der Flächennutzung auf (Kfz-)Handel, Verkehr und Lagerei sowie Energieversorgung (Heizkraftwerk, PV-Anlage)
- | Standort mit teilweise (erheblich) untergenutzten Flächen sowie Gewerbebrachen (16 %)
- | Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Uhlhorn GmbH, ETS GmbH, Enerparc AG, Stadtwerke Cottbus, AHC GmbH, Holz-zentrum Wöhlk, Transgourmet GmbH, Frigolanda GmbH, IN-TRANS GmbH, BÄR & OLLENROTH KG, HKW Cottbus

VERKEHRERSCHLIESSUNG

- | Straßenseitig erschlossen, inneres Straßennetz ggf. zu ergänzen
- | Anbindung an die B 169 und Stadtring sowie an die neue Orts-umgehung (B 168) mit Anschluss an die A 15
- | Zukünftige Anbindung an die B 168 über W.-v.-S.-Straße
- | Perspektivisch weitere Verbesserung der Anbindung an die A 15 durch den geplanten Weiterbau der Ortsumgehung sowie der dritten Anschlussstelle Cottbus-Ost
- | Durch Stadtbus ÖPNV-seitig z. T. erschlossen
- | Anschluss an die Regionalbahn über Bahnhof Cottbus-Merzdorf
- | Südlich des Standortes besteht am Bahnhof Cottbus-Sandow Anschluss an die Regional- und Straßenbahn
- | Gleisanschluss im südlichen Bereich durch Erweiterung An-schlussbahn HKW möglich

**STADTTECHNISCHE
 ERSCHLIESSUNG**

- | Äußere Erschließung vorhanden (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Fernwärme, Elektroenergie, Nachrichten)
- | Leitungstrassen teilw. außerhalb des öffentlichen Straßenraums
- | Ergänzung bzw. Anpassung innere Erschließung in Teilbereichen

BODENRICHTWERT (2018): 15–20 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
 SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
 Planungsrecht: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB; außer ehemals altes und neues HKW (B-Plan nach §30 BauGB)

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbebestandort; teilw. erheblicher städtebaulicher Handlungsbedarf (Neuordnung, Aufwertung, Nachverdichtung) unter Berücksichtigung der vorhande-nen gewerblichen Nutzungen (z. B. Schrottplatz); Standort geeignet für Verlagerungen aus der See-vorstadt; Schaffung einer höherwertigen städtebaulichen Struktur zur Aufwertung des Übergangs zur Seevorstadt wichtig; im Bereich An der Pastoa werden ggf. Flächen für eine Erweiterung der Verkehrs-infrastruktur benötigt; im Bereich HKW Ansiedlungen von Betrieben mit hohem Energiebedarf sinnvoll

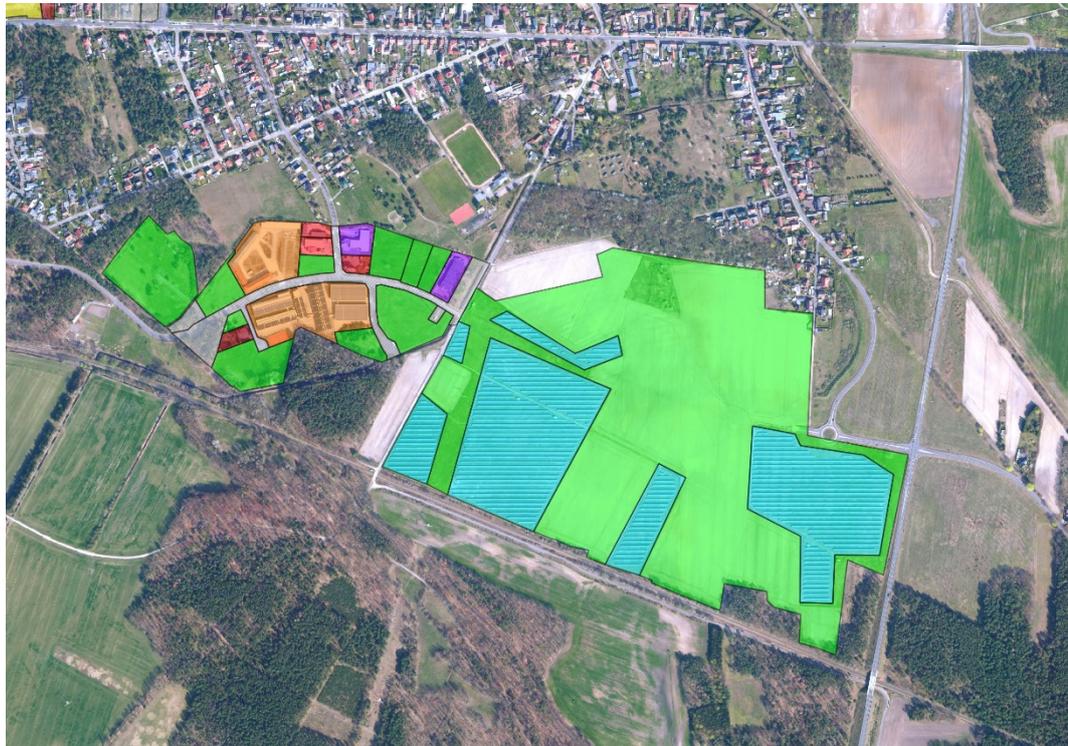
GEBIETSEIGNUNG: Handwerk, Baugewerbe, Kfz-bezogene Nutzungen, produktionsorientierter Mittel-stand, Transport und Logistik (kleinteilig), serviceorientierte und technische Dienstleistungen

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: geringfügig/erhöht (Altlastenverdacht, Preisvorstellungen und fehlende Verkaufsbereitschaft Privateigentümer, Gebäuderückbau, Sukzessionsbewuchs, fehlende Er-schließung, erforderliche Leitungsumverlegungen, Grundwassergefährdung)

FLÄCHENPOTENZIAL: 17,5 Hektar

STANDORT 7: GEWERBEGEBIET DISSENCHEN

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	2,6	4,1
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	0,2	0,3
Energieversorgung	16,5	25,9
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	0,6	0,9
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	-	-
Großhandel	3,8	6,0
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	-	-
Andere Wirtschaftszweige	0,8	1,3
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormalig nicht gewerblich genutzt	39,0	61,4
Summe	63,5	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

EIGENTÜMER 52,5 | 11,0 | 0,0 Hektar
 (PRIVAT | STADT | ANDERE)

**AKTUELLE SITUATION |
 GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Hoher Anteil des Standortes noch nicht parzelliert
 | Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: seltronik Nachrichtentechnik, STYLE WORK, Brockner Werbung, Gohr GmbH, Adams Industriemontage GmbH, CBS Bau- und Sanierung GmbH, R. & J. Gehrman

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | straßenseitig erschlossen über Werner-von-Siemens-Straße, inneres Straßennetz ist zu ergänzen
 | zukünftige Anbindung über Werner-von-Siemens-Straße an Ortsumgehung Cottbus (B 168) sowie A 15
 | ÖPNV-seitig nicht erschlossen

**STADTTECHNISCHE
 ERSCHLIESSUNG** | Äußere und innere Erschließung mit Trinkwasser, Schmutzwasserableitung, Elektroenergie, Gas und Nachrichten im Bereich westlich der Branitzer Straße vorhanden
 | Fernwärme ist nicht vorhanden
 | Äußere und innere Erschließung im Bereich östlich der Branitzer Straße muss noch erfolgen

BODENRICHTWERT (2018): 15 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
 SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
 Planungsrecht: B-Plan nach §30 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als hochwertiger Gewerbestandort für KMU mit Fokus auf nachhaltige Energieversorgung (100 % Ökostrom) mit hohem Potenzial; Beibehaltung der FNP-Ausweisung als Gewerbestandort; Anbindung an die Ortsumgehung im Osten der Stadt notwendig. Die gewerbliche Nutzung ist mit den touristischen und landschaftsgestalterischen Zielen zum Ostsee-Umfeld abzustimmen. Eine nördlich angrenzende Wohnnutzung entlang der zukünftigen Ortsumgehung ist nicht zu empfehlen. Lagevorteile durch Nähe Ortsumgehung, Werner-von-Siemens-Straße, Cottbuser Ostsee

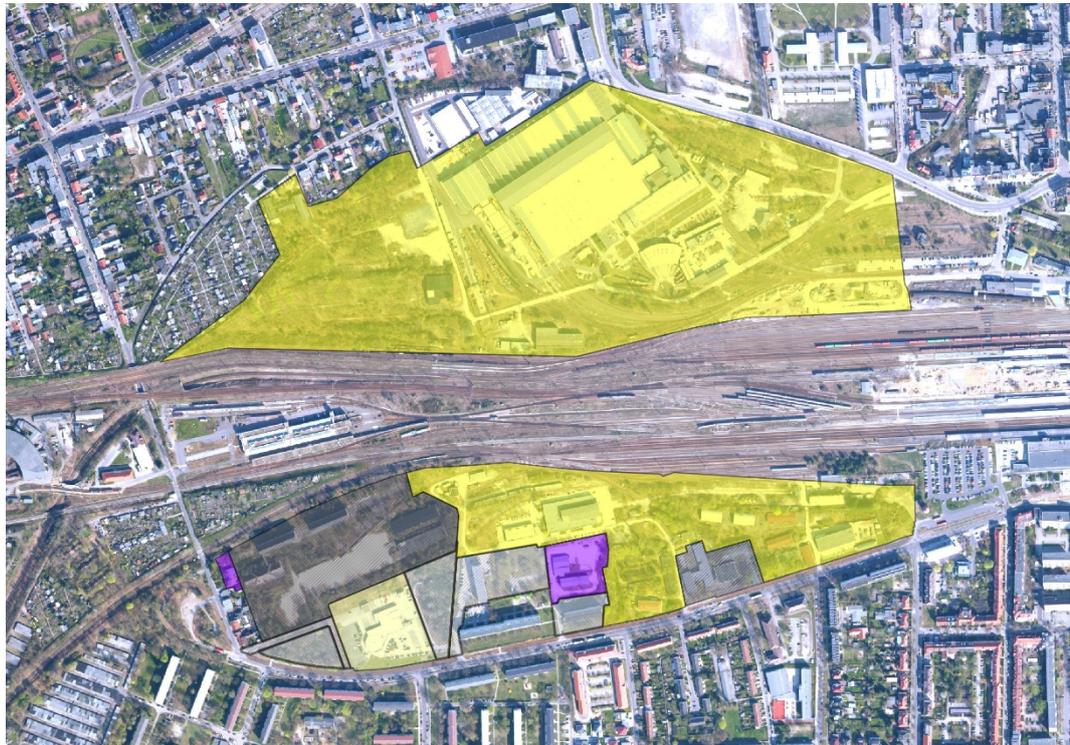
GEBIETSEIGNUNG: Handwerk, Baugewerbe, technologie- und produktionsorientierter Mittelstand, serviceorientierte und technische Dienstleistungen

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: erhöht (erforderlicher Lückenschluss/Erschließung Werner-von-Siemens-Straße, Gründungsproblem aufgrund von Torflinsen im Boden, kleinteilige Eigentümerstruktur)

FLÄCHENPOTENZIAL: 30,1 Hektar

STANDORT 8: GEWERBEGEBIET AM HAUPTBAHNHOF

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	2,9	5,9
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	1,5	3,1
Großhandel	-	-
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	37,8	78,0
Andere Wirtschaftszweige	0,9	1,8
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	4,5	9,4
Leerstand	0,9	1,8
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	48,5	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 41,6 | 0,8 | 6,1 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Untergenutzte Flächen im südlichen Bereich
| Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: DB Netz AG,
Genge Automobile, COSA GmbH, Kubo & Pietschmann GmbH

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Nord- und Südseite sind Straßenseitig erschlossen, inneres Stra-
ßennetz ist ggf. zu ergänzen
| Anbindung an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz
| durch Straßenbahn und Stadtbus ÖPNV-seitig gut erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | südliche Fläche erschlossen, Neuordnung erforderlich, öffentli-
che Erschließung im Bereich Vetschauer Straße (Trinkwasser, Ab-
wasser, Fernwärme, Gas, Elektroenergie, Nachrichten)
| Ergänzung innere Erschließung/evtl. Leitungsumverlegungen er-
forderlich
| Nördliche Fläche erschlossen, auch mit Fernwärme, Neuordnung
öffentliche Erschließung (Bahnanlagen)

BODENRICHTWERT (2018): 15–25 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche (Süd) und Bahnfläche (Nord)
Planungsrecht: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung der südlichen Fläche als innerstädtischer Gewerbestand-
ort für nicht störendes Gewerbe (auch Büros) und bahnaffine Nutzungen mit der Nähe zu Schienen und
Hauptbahnhof als Standortvorteil – auch im Kontext für Ansiedlungen im Rahmen des Strukturwandels;
städtebaulicher Handlungsbedarf (Neuordnung, Aufwertung, Nachverdichtung); im dem Zuge sollte
auch eine höhere Bebauungsdichte erzielt werden; nördliche Fläche Standort für Strukturwandel mit
Schwerpunkt bahnaffine Nutzungen

GEBIETSEIGNUNGEN: Handwerk, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, technologieori-
entiertere (bahnaffine) Nutzungen, Dienstleistungen, Start-ups; innenstadtverträgliche Nutzungen mit ge-
ringem Verkehrsaufkommen, nachgeordnet Beherbergung, z. B. Hotel/Hostel

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: erhöht (fehlende Erschließung, Beseitigung oder Sicherung der
Kontaminationen im Boden und in den Gebäuden, Gebäuderückbau notwendig)

FLÄCHENPOTENZIAL: 3,5 Hektar

STANDORT 9: GEWERBEGEBIET SPREMBERGER VORSTADT

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	7,1	34,2
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	1,8	8,6
Großhandel	0,5	2,3
Einzelhandel	2,2	10,6
Verkehr und Lagerei	2,5	11,9
Andere Wirtschaftszweige	4,6	21,9
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	0,8	4,0
Leerstand	1,0	4,9
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	0,3	1,5
Summe	20,9	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

EIGENTÜMER 18,4 | 2,5 | 0,0 Hektar
(PRIVAT | STADT | ANDERE)

AKTUELLE SITUATION | GRUNDSTÜCKSNUTZUNG | Nördlicher Teilbereich relativ neu erschlossen, südlicher Teilbereich älterer Gebäudebestand
| Branchenmix mit Schwerpunkt Einzel- und Kfz-Handel sowie Büros (Landesbehörden, LEAG)
| Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Lausitz Energie Bergbau AG, Staatstheater Cottbus, Deutsche Post, Autohaus Schön GmbH, BAUTEC Beteiligung GmbH, STAHLGRUBER GmbH, SB-Möbel Boss GmbH, Autohaus Förster,

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Straßenseitig gut erschlossen, Lage an der B 97 sowie B 169 mit Anbindung an die A 15
| Durch Straßenbahn und Stadtbus ÖPNV-seitig gut erschlossen

STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG | Erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme, Elektroenergie, Nachrichten)
| Fernwärmesatzungsgebiet

BODENRICHTWERT (2018): 33 €/m² (südlicher Bereich) 100 €/m² (nördlicher Bereich)

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: ehemals Ringstraße (kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB); ehemals Südeck (B-Plan nicht rechtskräftig, §33/34 BauGB)

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung; städtebaulicher Handlungsbedarf im Bereich Dresdener Straße/Ringstraße (potenziell nutzbare Fläche von ca. 1,0 ha); Teilflächen evtl. als Standort für Strukturwandel (Landesbehörden, CTK-Erweiterung?) sowie Wohnungsbau (östlicher Teil als Arrondierung zur bestehenden Nutzung)

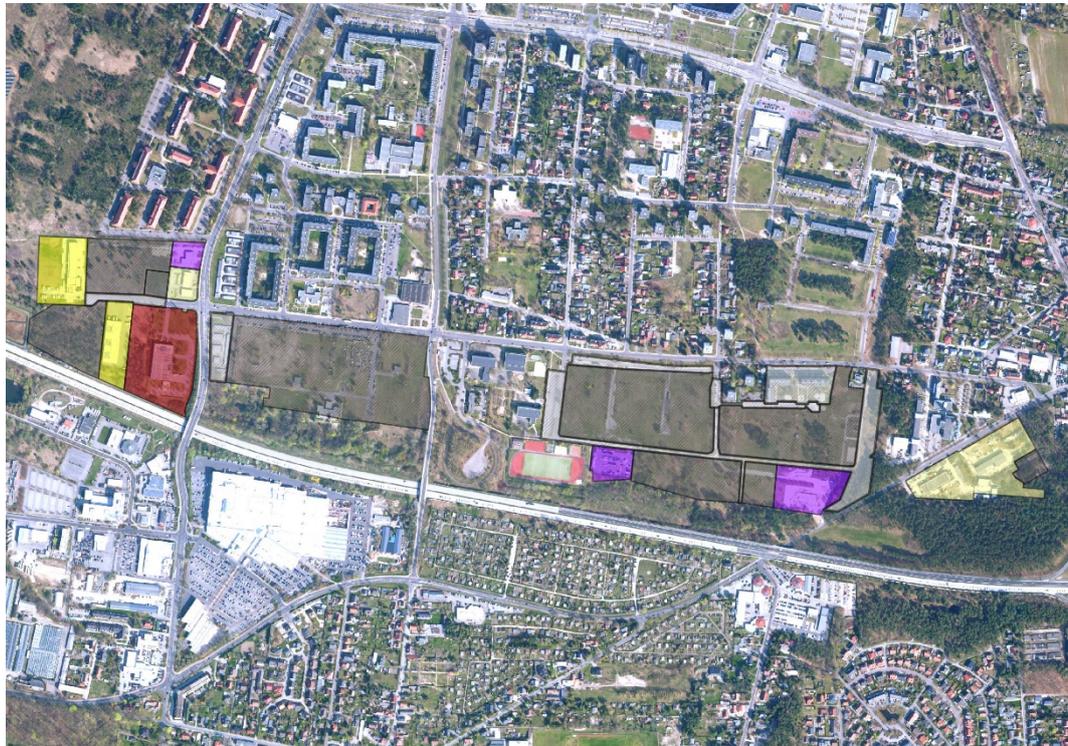
GEBIETSEIGNUNG: serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen, Dienstleistungen, Institute, Behörden; ggf. Standort für Rechenzentrum

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: erhöht (aufwendige Erschließung notwendig, sinnvolle Bebauungsstruktur schwer herzustellen)

FLÄCHENPOTENZIAL: 0,7 Hektar

STANDORT 10: GEWERBEGEBIET A 15-NORD

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	5,2	13,8
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	2,8	7,3
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	3,0	7,8
Großhandel	-	-
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	2,4	6,2
Andere Wirtschaftszweige	2,2	5,8
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	22,5	59,1
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	38,1	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

EIGENTÜMER 28,7 | 9,3 | 0,0 Hektar
(PRIVAT | STADT | ANDERE)

AKTUELLE SITUATION | GRUNDSTÜCKSNUTZUNG

- | Knapp 60 Prozent der Fläche entfällt auf Brachen (Rückbauflächen des Stadtumbaus, ehemals Wohnnutzung)
- | Lage an der A 15, jedoch ohne ortsdurchfahrtsfreie Anbindung
- | Großflächige Grün- und Freiflächen
- | Schulnutzung im mittleren Standortbereich
- | Branchenmix aus Verarbeitendem Gewerbe, Kfz-Handel, Logistik
- | Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Feuerwehr, GLS, ALBA Wertstoffhof, Carglass GmbH, Hermes Logistik, Kfz-Werkstatt, MSM Sicherheitsdienst,

VERKEHRERSCHLIESSUNG

- | Straßenseitig erschlossen, inneres Straßennetz ggf. zu ergänzen
- | Lage an innerstädtischen Hauptverkehrsstraße (u. a. B 97, L 50)
- | Anbindung an die A 15 über Lipezker Straße bzw. Chausseestr.
- | Durch Straßenbahn und Stadtbus ÖPNV-seitig z. T. erschlossen

STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

- | Flächen westlich Lipezker Straße erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme, Elektroenergie, Nachrichten)
- | Brachflächen entsprechend der bisherigen Wohnnutzung erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme, Elektroenergie, Nachrichten)
- | Flächen an der Gaglower Landstraße teilerschlossen (Trinkwasser, Elektroenergie, Nachrichten)
- | Trassen teilweise außerhalb der öffentlichen Straßenräume, innere Erschließung ist ggf. anzupassen und zu ergänzen
- | Trinkwasserschutzzone

BODENRICHTWERT (2018): 15–30 €/m²

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: ehemals Lipezker Straße (kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB), ehemals Schopenhauerstraße (B-Plan nach §30 BauGB WA), ehemals Hegelstraße (B-Plan nach §30 BauGB)

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort; erhebliches Flächenpotenzial; städtebaulicher Handlungsbedarf (Neuordnung, Aufwertung, Nachverdichtung) sowie Fokus auf nicht störendes Gewerbe im Bereich Hegelstraße und Schopenhauerstraße; städtebaulicher Handlungsbedarf ebenfalls im Bereich Gaglower Landstraße

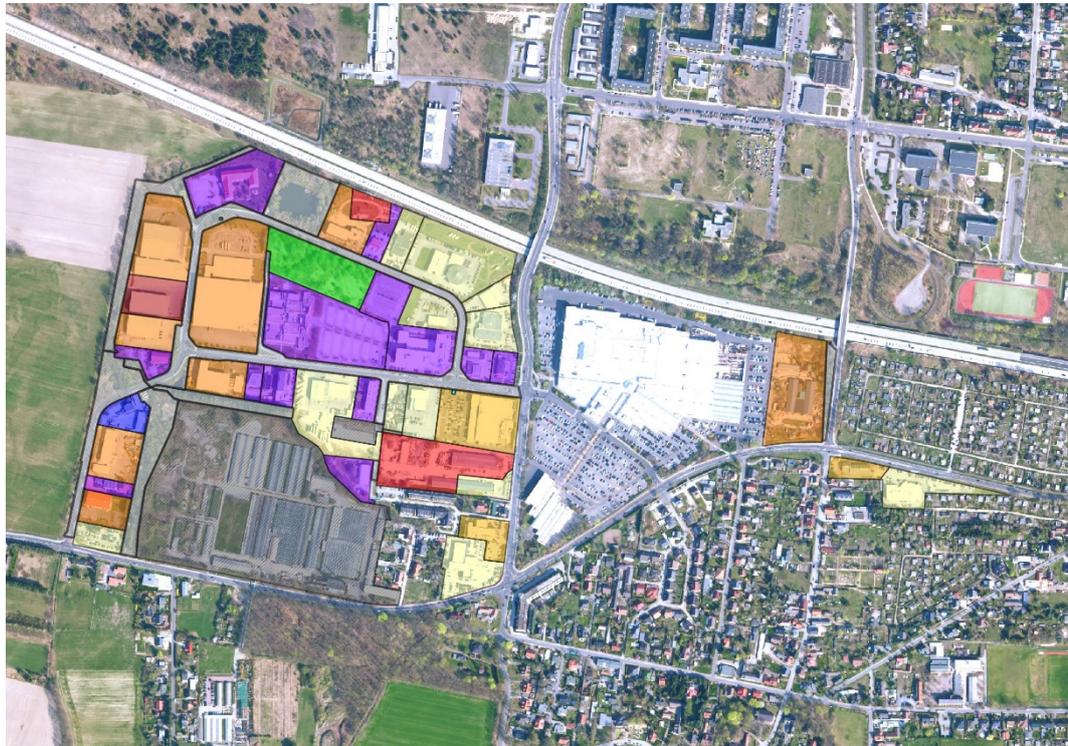
GEBIETSEIGNUNG: Kfz-bezogene Nutzungen, Logistik und Transport (kleinteilig, da kein direkter Autobahnanschluss), Handwerk, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen; umfeldverträgliche Nutzungen mit geringen Emissionen

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: geringfügig (Sukzessionsbewuchs, nutzbare Fläche durch A 15 und Regenwasserkanal verringert, Leitungsquerungen)

FLÄCHENPOTENZIAL: 18,2 Hektar

STANDORT 11: GEWERBEBEBIET A 15-SÜD

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	6,2	15,2
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	0,6	1,5
Energieversorgung	0,01	0,01
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	0,4	0,9
Baugewerbe	1,6	4,0
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	6,7	16,2
Großhandel	7,3	17,8
Einzelhandel	1,7	4,2
Verkehr und Lagerei	-	-
Andere Wirtschaftszweige	6,5	15,8
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	8,9	21,7
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	1,2	2,8
Summe	41,1	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 35,4 | 5,7 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Handels- und Dienstleistungsbetriebe prägend
| Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Autohäuser, EDEKA
Großhandel, UCI, Garten- und Forsttechnik, VLC GmbH, Cramo
AG, Wisheit, Media Markt, Elbenwald, ATLAS, Hansa Flex AG
| Großflächiger Gartenbaubetrieb im südlichen Bereich als Brach-
fläche
| Verkehrsfläche (Parkplatz) für EHZ, Handwerkerhof
| Direkte Lage an der A 15, jedoch ohne ortsdurchfahrtsfreie An-
bindung

VERKEHRERSCHLIESSUNG | Straßenseitig voll erschlossen
| Lage an der L 50
| Durch Stadtbus ÖPNV-seitig erschlossen
| Anbindung an die A 15 über Ringstraße und B 169

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Teilbereich Am Seegraben erschlossen (Trinkwasser, Abwasser,
Gas, Elektroenergie, Nachrichten)
| Äußere Erschließung östlich Lausitz-Park vorhanden (Trinkwas-
ser, Abwasser, Gas, Elektroenergie, Nachrichten), ggf. Ergänzung
innere Erschließung erforderlich

BODENRICHTWERT (2018): 35 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche (Am Seegraben), eingeschränkte Ge-
werbliche Baufläche (östlich Lausitz-Park)
Planungsrecht: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort; städtebaulicher Handlungsbedarf (Nachverdichtung, Nachnutzung der Brachfläche) im Bereich Am Seegraben

GEBIETSEIGNUNG: Dienstleistungen, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene Nutzungen, Logistik und Transport (kleinteilig)

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: nicht bekannt (Umgang Insolvenzmasse Floralia)

FLÄCHENPOTENZIAL: 1,2 Hektar

STANDORT 12: GEWERBEGEBIET GALLINCHEN

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	4,8	19,5
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,4	1,7
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	0,4	1,4
Energieversorgung	2,5	10,1
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	1,9	7,5
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	0,3	1,2
Großhandel	1,1	4,4
Einzelhandel	0,4	1,6
Verkehr und Lagerei	0,4	1,4
Andere Wirtschaftszweige	9,6	38,8
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	3,0	12,3
Summe	24,7	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 20,6 | 4,1 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Branchenmix, relativ kleinteilige Nutzungen
| Teilweise noch ungenutzte Flächen
| Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Handwerkskammer
Cottbus, Betriebe des Baugewerbes, Schimmelschmidt Enginee-
ring, SHS UG, Hensel Systeme Handel

VERKEHRERSCHLIESSUNG | Straßenseitig erschlossen, inneres Straßennetz ist zu ergänzen
| Anschluss an die B 97
| Durch Stadtbus ÖPNV-seitig z. T. erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Äußere Erschließung vorhanden (Trinkwasser, Abwasser, Gas,
Elektroenergie, Nachrichten), ggf. innere Erschließung erforder-
lich

BODENRICHTWERT (2018): 25 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche, teilweise eingeschränkte gewerbliche
Baufläche
Planungsrecht: B-Plan nach § 30 BauGB; außer ehemals GE 2
Lange Straße (B-Plan nicht rechtskräftig, §34 BauGB)

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort; Vermarktung der Restflächen; per-
spektivisch weiteres Flächenpotenzial (Fotovoltaikanlage)

GEBIETSEIGNUNG: Handwerk, Baugewerbe, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-be-
zogene Nutzungen

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: -

FLÄCHENPOTENZIAL: 1,8 Hektar

STANDORT 13: AM TELERING

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	2,2	18,5
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	0,001	0,01
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	1,6	13,7
Großhandel	2,7	22,6
Einzelhandel	1,8	15,3
Verkehr und Lagerei	1,9	16,1
Andere Wirtschaftszweige	-	-
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	0,8	6,5
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	0,9	7,2
Summe	12,0	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

EIGENTÜMER 9,7 | 2,3 | 0,0 Hektar
(PRIVAT | STADT | ANDERE)

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Überwiegend Handelsnutzung
| Auswahl im Gebiet ansässiger Unternehmen: Autohaus Heyde-
mann, Brömmelhaupt Großhandel, Cottbuser Presse Vertrieb,
FaMo Kfz-Ersatzteile, Lagerverkauf Cottbus, Zweirad Hübner, en-
via Mitteldeutsche Ebergie AG, Omnibuscenter, Euro Automo-
bile

VERKEHRERSCHLIESSUNG | Straßenseitig erschlossen
| Anschluss an die Bundesstraße B 97
| Durch Stadtbus ÖPNV-seitig erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Standort erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroener-
gie, Nachrichten)

BODENRICHTWERT (2018): 25 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: B-Plan nichts rechtskräftig, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung; Ver-
marktung der Restflächen

GEBIETSEIGNUNG: Dienstleistungen, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Kfz-bezogene
Nutzungen, Transport und Logistik (kleinteilig)

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: geringfügig (Sukzessionsbewuchs, Preisvorstellungen der priva-
ten Eigentümer)

FLÄCHENPOTENZIAL: 0,9 Hektar

AUTOBAHNMEISTEREI

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	0,9	33,0
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	-	-
Großhandel	-	-
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	-	-
Andere Wirtschaftszweige	1,8	67,0
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	2,7	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 0,0 | 0,0 | 2,7 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Ausschließliche Nutzung Autobahnmeisterei

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Straßenseitig erschlossen, eingeschränkte Grundstückszufahrt
| unmittelbare Lage an der Anschlussstelle Cottbus-Süd (A 15)
und B 97
| Durch Stadtbus ÖPNV-seitig erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Standort erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie,
Nachrichten)

BODENRICHTWERT (2018): -

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung

GEBIETSEIGNUNG: -

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: -

FLÄCHENPOTENZIAL: -

AUTOHAUS HARNISCHDORFER STRAÙE

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	1,4	31,7
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	3,1	68,3
Großhandel	-	-
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	-	-
Andere Wirtschaftszweige	-	-
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	4,6	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 4,5 | 0,1 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Ausschließliche Nutzung durch Autohaus

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Straßenseitig erschlossen, inneres Straßennetz ist ggf. zu ergänzen
| Anschluss an die L 50
| Unmittelbare Lage an der A 15, nächstgelegene Anschlussstelle jedoch ca. 1,5 km entfernt und nicht ortsdurchfahrtsfrei erreichbar
| ÖPNV-seitig erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Standort erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie, Nachrichten)

BODENRICHTWERT (2018): 70 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Eingeschränkte Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: B-Plan nach § 30 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung

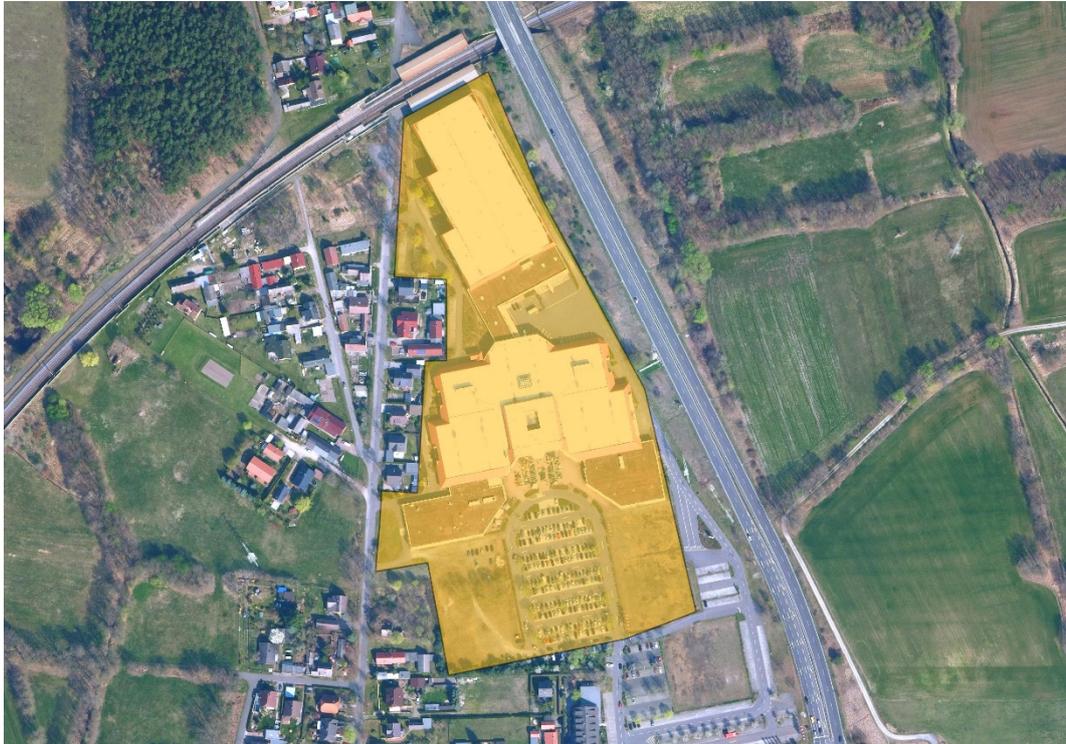
GEBIETSEIGNUNG: -

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: -

FLÄCHENPOTENZIAL: -

MÖBELHAUS WILLMERSDORF

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	-	-
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	-	-
Baugewerbe	-	-
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	-	-
Großhandel	-	-
Einzelhandel	5,4	100,0
Verkehr und Lagerei	-	-
Andere Wirtschaftszweige	-	-
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	-	-
Summe	5,4	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 5,4 | 0,0 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Spezielle Nutzung Möbelhaus mit nördlich angeschlossenen Lager

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Straßenseitig voll erschlossen
| Anbindung an die B 168
| Durch Regionalbahn und Stadtbus ÖPNV-/SPNV-seitig erschlossen

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Äußere und innere Erschließung mit Trinkwasser, Schmutzwasserableitung, Gas, Elektroenergie und Nachrichten vorhanden
| Fernwärme ist nicht möglich

BODENRICHTWERT (2018): 45 €/m²

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche (Lager), Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (Möbelhaus, Parkplatz)
Planungsrecht: B-Plan nichts rechtskräftig, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Fortentwicklung als Gewerbestandort mit bestehender Nutzung

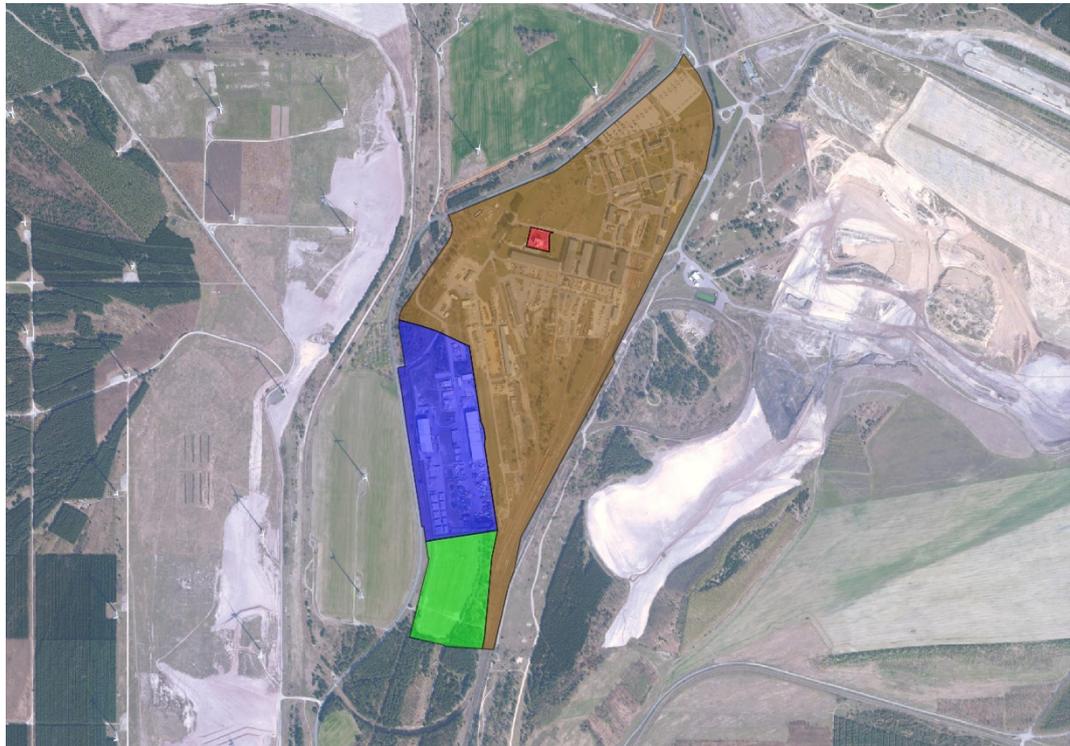
GEBIETSEIGNUNG: -

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: -

FLÄCHENPOTENZIAL: -

TAGESANLAGEN

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR (AUSZUG GIS-SYSTEM)



QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

GEBIETSBEZOGENE NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGSKATEGORIEN	ha	%
Ausschlüsse (sonstige nicht gewerbliche Nutzungen)	-	-
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	57,5	73,9
Verarbeitendes Gewerbe	-	-
Energieversorgung	-	-
Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	13,3	17,1
Baugewerbe	0,4	0,5
Kfz-Gewerbe (Handel mit Kfz, Instandhaltung und Reparatur von Kfz)	-	-
Großhandel	-	-
Einzelhandel	-	-
Verkehr und Lagerei	-	-
Andere Wirtschaftszweige	-	-
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzungen	-	-
WZ-Zuordnung noch unklar	-	-
Brachen	-	-
Leerstand	-	-
Freie Flächen, vormals nicht gewerblich genutzt	6,6	8,5
Summe	77,8	100,0

QUELLE: BFR - BÜRO FÜR REGIONALANALYSE DORTMUND (2019).

STANDORTINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSMERKMALE

**EIGENTÜMER
(PRIVAT | STADT | ANDERE)** 77,8 | 0,0 | 0,0 Hektar

**AKTUELLE SITUATION |
GRUNDSTÜCKSNUTZUNG** | Betriebsgelände der LEAG

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | Straßenseitig erschlossen, inneres Straßennetz ist zu ergänzen
| Lage an der Bundesstraße B 97
| ÖPNV-seitig nicht erschlossen
| Gleisanschluss vorhanden (Betriebsbahn)

**STADTTECHNISCHE
ERSCHLIESSUNG** | Äußere und innere Erschließung ist nicht vorhanden
| Medienversorgung des Bergbauunternehmens

BODENRICHTWERT (2018): -

**PLANUNGSRECHTLICHE
SITUATION** FNP: Gewerbliche Baufläche
Planungsrecht: kein B-Plan vorhanden, § 34 BauGB

QUELLE: STADTVERWALTUNG COTTBUS (2019).

STANDORTEINSCHÄTZUNG: Perspektivisch Standort für emittierende Unternehmen aufgrund der isolierten Lage mit Erweiterungspotenzial auf einer GI-Fläche im südlichen Bereich, in Abstimmung mit den touristischen und landschaftsgestalterischen Zielen zum Ostsee-Umfeld

GEBIETSEIGNUNG: Industrieunternehmen, Unternehmen der Entsorgungswirtschaft (z. B. Recycling)

VERWERTUNGSBESCHRÄNKUNGEN: -

FLÄCHENPOTENZIAL: 6,6 Hektar