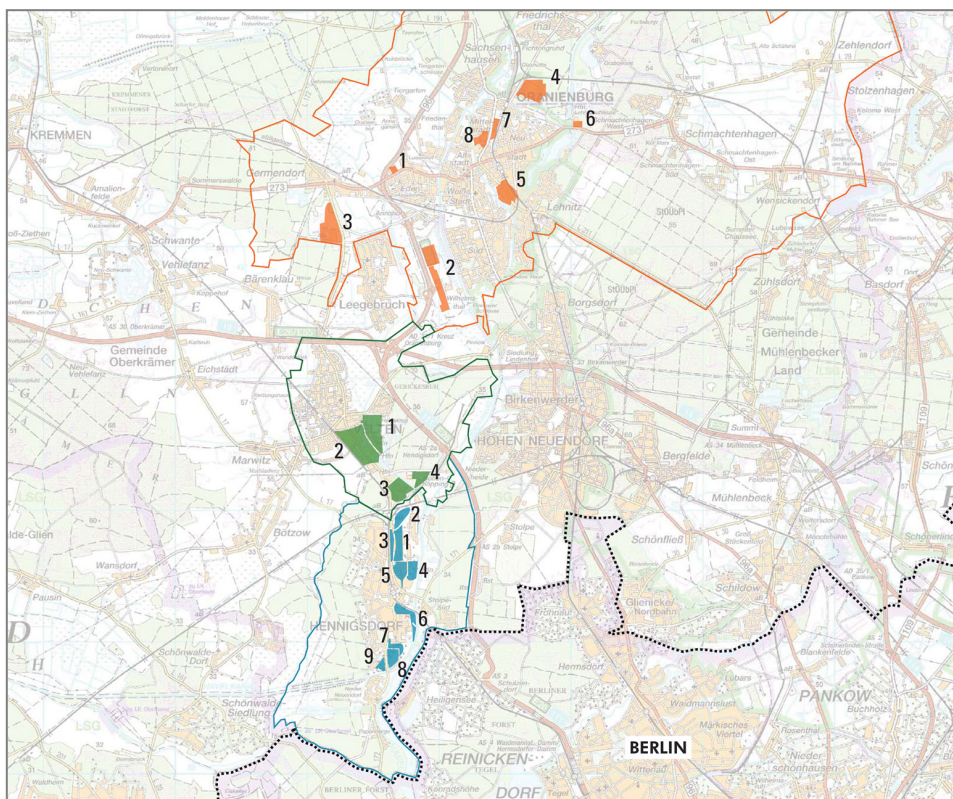




Gewerbeflächenprofilierung im RWK O-H-V

**Konzept zur weiteren Profilierung von Gewerbeflächen im Regionalen Wachstumskern
Oranienburg – Hennigsdorf – Velten**



Endbericht

Stand | Februar 2010

complan Kommunalberatung
Voltaireweg 4 - 14469 Potsdam

mit

Prognos AG
Goethestraße 85 - 10623 Berlin

Gewerbeflächenprofilierung im RWK O-H-V

Konzept zur weiteren Profilierung von Gewerbeflächen im Regionalen Wachstumskern Oranienburg – Hennigsdorf – Velten

Auftraggeber: BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH
Eduard-Maurer-Straße 13
16761 Hennigsdorf

vertreten durch die Geschäftsführerin
Sylvia Weise

Im Auftrag der Städte des Regionalen Wachstumskerns
Oranienburg – Hennigsdorf – Velten (RWK O-H-V)

Auftragnehmer: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam

mit

Prognos AG
Goethestraße 85
10623 Berlin

Ansprechpartner: Sylvia Weise, BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH
Christian Kielczynski, Stadt Oranienburg
Andrea Harupa, Stadt Hennigsdorf
Petra Guhr / Reiner Schacht, Stadt Velten
Matthias von Popowski / Ralf Zarnack, complan GmbH
Dr. Olaf Arndt / Daniel Brünink, Prognos AG

Stand: Februar 2010
Endbericht

Die Erstellung dieser Studie wurde gefördert mit Mitteln der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GA-I).

Inhalt

Abbildungen / Tabellen / Karten	5
Abkürzungen	6
Teil A: Analyse und Prognose	7
1. Anlass und Ziel	8
2. Wirtschaftsstandort RWK O-H-V	10
2.1 Wirtschaftsstruktur	10
2.2 Branchenkompetenzfelder	13
2.3 Standortfaktoren	14
2.4 Positionsbestimmung RWK O-H-V	15
2.5 Fazit	17
3. Gewerbeflächensituation RWK O-H-V	18
3.1 Flächenangebote	18
3.1.1 Standort Oranienburg	18
3.1.2 Standort Hennigsdorf	19
3.1.3 Standort Velten	20
3.2 Flächennachfrage und Flächennutzung	21
3.2.1 Standort Oranienburg	21
3.2.2 Standort Hennigsdorf	21
3.2.3 Standort Velten	22
3.3 Zusammenfassende Bewertung	23
4. Unternehmensbefragung RWK O-H-V	29
4.1 Vorbemerkung	29
4.2 Ergebnisse der Befragung	30
4.3 Fazit	35
5. Gewerbeflächenprognose 2020	36
5.1 Vorgehensweise und Methodik	36
5.2 Rahmenprognose zur Branchenentwicklung und zum Strukturwandel in Deutschland	38
5.3 Regionale Gewerbeflächennachfrage für den RWK O-H-V bis 2020	43
5.3.1 Bewertung der regionalen Beschäftigungsentwicklung	43
5.3.2 Prognose der regionalen Beschäftigungsentwicklung bis 2020	45
5.3.3 Prognose des Büro- und Gewerbeflächenbedarfs bis 2020	49
5.4 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage	53
6. Entwicklungs- und Umsetzungsempfehlungen	56

Teil B: Standortbezogene Vertiefungen	60
7. Gewerbestandort Innovationsforum, Lehnitzstraße Oranienburg	60
7.1 Ausgangssituation	61
7.2 Handlungsbedarfe	62
7.3 Zieldefinition und Entwicklungsempfehlungen	68
8. Sicherung und Weiterentwicklung des Biotechnologiestandortes Hennigsdorf	70
8.1 Betrachtungsraum	71
8.2 Ausgangssituation	72
8.3 Handlungsbedarfe	77
8.4 Zieldefinition und Entwicklungsmaßnahmen	78
9. Standort Am Heidekrug, Velten	80
9.1 Ausgangssituation	80
9.2 Ansiedlungsoptionen	83
9.3 Exkurs: Entwicklungsfläche Hohenschöpping	85
10. Fazit	85
 Anhang	 88
Fragebogen für die Unternehmensbefragung	
Standortprofile	

Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung im RWK O-H-V.....	11
Abbildung 2: Prognose der bundesweiten Entwicklung der Erwerbstätigkeit nach Branchen bis 2020 (indizierte Entwicklung, 2000 = 100)	40
Abbildung 3: Prognose der Erwerbstätigen im RWK O-H-V (indizierte Entwicklung, 2000 = 100).....	43
Abbildung 4: Branchenanalyse des Wirtschaftsstandortes RWK O-H-V im Deutschland-Vergleich.....	44
Abbildung 5: Prognose der Erwerbstätigen im RWK O-H-V bis 2020 (indizierte Entwicklung, 2000 = 100).....	46
Abbildung 6: Prognose der Erwerbstätigen im RWK O-H-V bis 2020 (nach Sektoren, indizierte Entwicklung, 2000 = 100).....	47
Abbildung 7: Prognose der Erwerbstätigen im RWK O-H-V bis 2020 (absolut).....	48
Abbildung 8: Überblick über die Anforderungen der gewerbliche Flächennachfrager	54
Abbildung 9: Betrachtungsraum Biotechnologiestandort Hennigsdorf.....	71

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppenverteilung	11
Tabelle 2: Vergleich Bevölkerungsentwicklung.....	15
Tabelle 3: Vergleich Beschäftigung und Pendlerbeziehungen.....	16
Tabelle 4: Standortübersicht Stadt Oranienburg	18
Tabelle 5: Standortübersicht Stadt Hennigsdorf.....	19
Tabelle 6: Standortübersicht Stadt Velten	20
Tabelle 7: Gewerbeflächenübersicht.....	26
Tabelle 8: Gewerbeflächenbewertung / Matrix	27
Tabelle 9: Prognose der Erwerbstätigen im RWK O-H-V auf Gewerbeflächen	49
Tabelle 10: Prognose des Büro- und Gewerbeflächenbedarfs bis 2020	52
Tabelle 11: Überblick über das gewerbliche Flächenangebot im RWK O-H-V	53
Tabelle 12: Überblick über das gewerbliche Flächenangebot im RWK O-H-V nach Flächengröße..	55

Karten

Regionaler Wachstumskern (RWK), Oranienburg, Hennigsdorf, Velten,	
Verortung der Gewerbeflächen	28
Gewerbestandort Innovationsforum, Lehnitzstraße, Oranienburg, Nutzung und Erschließung	64
Gewerbestandort Innovationsforum, Lehnitzstraße, Oranienburg, Eigentumsverhältnisse	65
Gewerbestandort Innovationsforum, Lehnitzstraße, Oranienburg, Restriktionen und Flächenverfügbarkeiten	67
Gewerbestandort Innovationsforum, Lehnitzstraße, Oranienburg, Geplante Maßnahmen	70
Stadt Hennigsdorf - Biotechnologiestandort Hennigsdorf, Nutzungen	73
Stadt Hennigsdorf - Biotechnologiestandort Hennigsdorf, Bestand (Eigentümer / Nutzer)	74
Stadt Hennigsdorf - Biotechnologiestandort Hennigsdorf, Eigentumssituation	76
Stadt Velten - Am Heidekrug, Erschließung (Bestand)	81
Stadt Velten - Am Heidekrug, Flächenverfügbarkeit	82
Stadt Velten - Am Heidekrug, Ansiedlungsoptionen	84
Stadt Velten - Am Heidekrug, Entwicklungsflächen (Gewerbe / Industrie)	86

Abkürzungen

s. Abb.	siehe Abbildung
abs.	absolut
A0	Arbeitsort
BAB	Bundesautobahn
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBi	Flughafen Berlin-Brandenburg-International
BKF	Branchenkompetenzfeld
EBO	Entwässerungsbetrieb Oranienburg
EW/km ²	Einwohner je km ²
F&E	Forschung und Entwicklung
GA	Gemeinschaftsaufgabe
GE	Gewerbegebiet
ggü.	gegenüber
GI	Industriegebiet
GVZ	Güterverkehrszentrum
ha	Hektar
IHK	Industrie- und Handelskammer
IKT	Informations- und Kommunikationstechnologien
ILB	Investitionsbank des Landes Brandenburg
inkl.	inklusive
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Kap.	Kapitel
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen
KWK	Kraft-Wärme-Kopplung
LEP BB	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MW	Ministerium für Wirtschaft
o. g.	oben genannt
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RB	Regionalbahn
rd.	rund
RE	Regionalexpress
RWK	Regionaler Wachstumskern
SPNV	Schienengebundener Personennahverkehr
s. u.	siehe unten
s. o.	siehe oben
sog.	so genannte
SVB	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
u. a.	unter anderem
WInTO	Wirtschafts-, Innovations- und Tourismusförderung Oberhavel GmbH
WO	Wohnort
ZAB	ZukunftsAgentur Brandenburg
z. T.	zum Teil

Teil A: Analyse und Prognose

- 1. Anlass und Ziel**
- 2. Wirtschaftsstandort RWK O-H-V**
- 3. Gewerbeflächensituation RWK O-H-V**
- 4. Unternehmensbefragung RWK O-H-V**
- 5. Gewerbeflächenprognose 2020**
- 6. Entwicklungs- und Umsetzungsempfehlungen**

1. Anlass und Ziel

Ausgangssituation

Unter dem strategischen Ansatz „Stärken stärken“ wurde die Wirtschaftsförderpolitik des Landes Brandenburg im Jahr 2005 grundlegend neu ausgerichtet. Mit der Ausweisung von 15 Regionalen Wachstumskernen (RWK) sowie der Bestimmung von 16 Branchenkompetenzfeldern sollen die Standorte und Wirtschaftsbranchen gezielt unterstützt werden, die die meisten Beschäftigungseffekte und Impulse für das Wirtschaftswachstum erwarten lassen. Die RWK sollen eine Motorfunktion für ihre Region erfüllen und in ihr Umland ausstrahlen. Von den insgesamt 15 ausgewiesenen RWK umfassen fünf RWK als so genannte „Mehrlinge“ zwei bis fünf zu einem Städteverbund zusammengeschlossene Kommunen. Die drei Städte Oranienburg, Hennigsdorf und Velten bilden gemeinsam den RWK O-H-V. Auch die seit Herbst 2009 neu tätige Landesregierung beabsichtigt, die Konzentration auf die Regionalen Wachstumskerne fortzusetzen.

Im Rahmen der Statusberichte zum Umsetzungsstand der RWK-Maßnahmen und Entwicklungsstrategie wurde vom RWK O-H-V Handlungsbedarf hinsichtlich der Entwicklung und weiteren Profilierung der Gewerbe- und Industrieflächen im RWK O-H-V formuliert. Insbesondere die Stadt Hennigsdorf benannte bereits im Jahr 2007 Handlungs- und Unterstützungsbedarf für die Entwicklung des sog. Rathenau-Campus¹ in Hennigsdorf mit dem Ziel, an diesem Standort das Branchenkompetenzfeld Biotechnologie / Life Sciences in Hennigsdorf weiter zu stärken. Im Kabinettsbeschluss vom Dezember 2007 ist das Vorhaben als Maßnahme mit weiterem Prüfungs- und Konkretisierungsbedarf geführt.

Vor diesem Hintergrund hat das Ministerium für Wirtschaft (MW) gemeinsam mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) die Erarbeitung eines Konzeptes zur weiteren Profilierung der Gewerbeflächen im RWK O-H-V insgesamt empfohlen, und hier verschiedene Standorte zu prüfen. Ziel des Gutachtens ist es, über die Maßnahmen zur Profilierung der Gewerbeflächen einen maßgeblichen Beitrag zur Stärkung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit, zur zielgerichteten Unterstützung von Unternehmensansiedlungen insbesondere in den Branchenkompetenzfeldern sowie zur Erhöhung der Innovationskraft des Standortes insgesamt zu leisten. Ergänzend sollen zukünftige gemeinsame Maßnahmen und Aufgaben des RWK O-H-V insbesondere zum Gewerbeflächenmarketing und -management formuliert werden.

Dazu ist unter Berücksichtigung einer Gewerbeflächenprognose bis 2020 die Formulierung der notwendigen kommunalen Aufgaben und Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Infrastruktur sowie der landesseitigen Unterstützungsbedarfe im Hinblick auf den Einsatz möglicher GRW-I und GRW-G-Investitionen insbesondere für die von den Kommunen benannten Vertiefungsstandorte erforderlich. Hier handelt es sich um

- den Gewerbestandort Innovationsforum, Lehnitzstraße, Oranienburg im Kontext mit der Gewerbegebietsentwicklung der Stadt Oranienburg insgesamt,
- den Biotechnologiestandort Hennigsdorf inkl. des Rathenau-Campus und
- den Standort Am Heidekrug in Velten.

Vorgehensweise und Methodik

In Teil A „Analyse und Prognose“ wird zunächst anhand der Auswertung von Expertengesprächen sowie auf Grundlage der Zusammenstellung und Analyse von Daten, Unterlagen und Recherchen eine Übersicht des Industrie- und Gewerbeflächenbestandes sowie des Unternehmensbestandes

¹ Hier handelt es sich um das denkmalgeschützte, derzeit leer stehende ehemalige Puschkin-Gymnasium.

als wesentliche Arbeitsgrundlage erfasst. Hier konnte auf eine 2006/7 erfolgte Zusammenstellung und Bewertung der Industrie- und Gewerbeflächenstandorte in allen drei Städten sowie eine erste einheitliche Aufbereitung zu den Rahmenbedingungen im Internet zurückgegriffen werden. Im Anschluss erfolgte die Auswertung und Analyse der Bestandsaufnahme mit dem Ergebnis einer vergleichenden Gegenüberstellung und Bewertung von Flächen- und Standortmerkmalen der einzelnen Industrie- und Gewerbestandorte. Dazu wurden unterschiedliche Indikatoren geordnet und nach den Einzelstandorten je Kommune in einer Bewertungsmatrix zusammengeführt. Die Bewertungsmatrix bietet eine gute Grundlage zur Identifikation der Flächen, die für die Flächenprofilierung sowie für die Stärkung der Branchenkompetenzfelder von besonderer Bedeutung sind.

Parallel dazu wurden insbesondere die auf den Gewerbestandorten ansässigen Unternehmen sowie weitere Struktur bestimmende Unternehmen in eine Unternehmensbefragung einbezogen. Die Unternehmensbefragung identifizierte u. a. die Handlungserfordernisse sowie die Entwicklungsmöglichkeiten und die erforderlichen Flächenbedarfe.

Ergänzend zu der Bestandsbewertung und Unternehmensbefragung wurde auf Basis einer Branchenanalyse sowie der Auswertung sozioökonomischer Daten die Entwicklung der Wirtschaftsstruktur des Untersuchungsraumes dargestellt. Die darin prognostizierte zukünftige Arbeitsplatz- sowie Branchenentwicklung ermöglicht die Bewertung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes und ist Bestandteil der Gewerbeflächenbedarfsprognose. Dieser Baustein wurde von der Prognos AG, Berlin erarbeitet. Hier wurde die künftige Gewerbeflächennachfrage über sektorale Flächenkennziffern je Beschäftigten abgeleitet. Aus der Gegenüberstellung der Bestandsanalyse mit der prognostizierten Gewerbeflächennachfrage kann bilanziert werden, inwieweit das Gewerbeflächen- und Infrastrukturangebot zur voraussichtlichen zukünftigen Nachfrage passt, wo Angebotsdefizite existieren und mit welchen Maßnahmen diese zu beseitigen sind.

Die wesentlichen Flächen- und Standortmerkmale der Einzelflächen wurden in Standortprofilen zu einem Standortkatalog zusammengefasst (s. Anlage). Im Ergebnis dienen der Standortkatalog sowie die Gewerbeflächenprognose der Identifikation von Angebotsdefiziten, der Formulierung der standortbezogenen Entwicklungsperspektiven sowie des kommunalen und landesseitigen Handlungsbedarfes zur Flächenoptimierung.

Im Teil B „Standortbezogene Vertiefungen“ wurden für die festgelegten Vertiefungsstandorte abschließend jeweils einzelstandortbezogene Untersuchungen und Bewertungen hinsichtlich der notwendigen Handlungserfordernisse durchgeführt. Daraus werden Ziele für die Standortentwicklung definiert und abgeleitet sowie die dafür erforderlichen Maßnahmen formuliert.

Die BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH Hennigsdorf beauftragte complan Kommunalberatung im Frühjahr 2009 mit den oben beschriebenen Leistungen. Die Prognos AG war im Unterauftrag der complan für den Baustein „Gewerbeflächenprognose 2020“ (Kap. 5) tätig. Die Ergebnisse und Zwischenschritte wurden mit den Städten im RWK O-H-V abgestimmt. Gesonderte Abstimmungen fanden darüber hinaus mit der WInTO und dem Landkreis Oberhavel statt.

Im Februar 2010 wurden die Ergebnisse mit Vertretern des Ministeriums für Wirtschaft und Europaangelegenheiten (MWE), der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) und der Zukunfts-Agentur Brandenburg (ZAB) abgestimmt. Die Ergebnisse wurden entsprechend eingearbeitet.

2. Wirtschaftsstandort RWK O-H-V

2.1 Wirtschaftsstruktur

Wirtschaftliche Genese des RWK O-H-V

Die Städte Oranienburg, Hennigsdorf und Velten bilden als RWK O-H-V den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Landkreises Oberhavel mit überregionaler Bedeutung. Des Weiteren zeichnen sich die Städte durch eine traditionelle Gewerbeprägung aus. Insbesondere in Hennigsdorf hat sich bereits mit der zweiten Berliner Industriewanderung am Anfang des 20. Jahrhunderts ein industrielles Standortprofil herausgebildet. Mit der Gründung der AEG und deren Fertigung und Reparatur von Lokomotiven sowie der Errichtung eines Stahl- und Walzwerkes entstanden zwei profilbestimmende industrielle Großbetriebe, deren Nachfolgeunternehmen – der Schienenfahrzeughersteller Bombardier sowie die zur RIVA-Gruppe zugehörigen Hennigsdorfer Elektrostahlwerke (H.E.S.) – noch heute die Stadt als bedeutenden Industriestandort kennzeichnen und die zu den größten Arbeitgebern und umsatzstärksten Unternehmen im Land Brandenburg zählen.

In Oranienburg bestimmen die Branchen Pharmazie und Chemie in einem kleinen- und mittelständischen Unternehmensbesatz die Wirtschaftsstruktur, die insgesamt heterogener ist als in Hennigsdorf. Nachdem sich die Stadt Velten auf Grundlage von Tonvorkommen als Standort von Ofenfabriken sowie Ziegeleien und Töpfereien entwickelte, haben sich nach 1990 vor allem kleine- und mittelständische Unternehmen der Umweltbranche sowie der Branchen Logistik, Metall- und Kunststoffbearbeitung und Recycling angesiedelt.

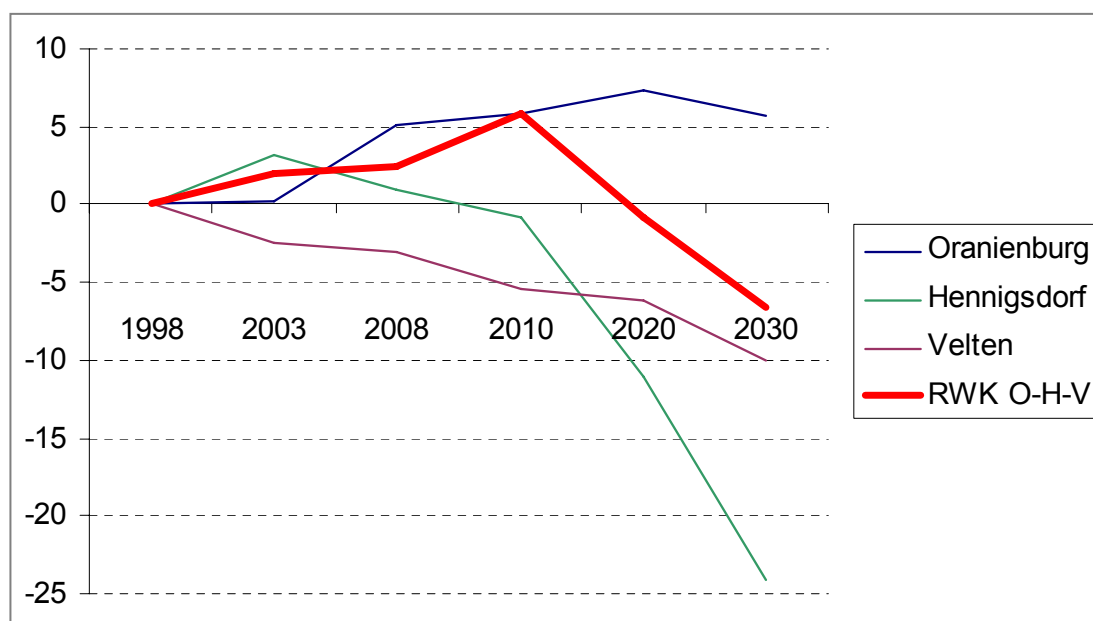
Trotz des hohen Industrialisierungsgrades vollzog sich auch innerhalb des RWK O-H-V ein wirtschaftlicher Strukturwandel hin zu einer Tertiärisierung der Wirtschaftsstruktur, so dass aufgrund der Vielzahl von öffentlichen Dienstleistungen sowie Unternehmensdienstleistungen dieser Sektor den größten Anteil an Erwerbstätigen umfasst, gefolgt von dem verarbeitenden Gewerbe sowie dem Wirtschaftssektor Handel und Verkehr. Diese Rangfolge bleibt in der Prognose der Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2020 voraussichtlich bestehen. Demnach werden gegenüber dem Jahr 2009 die unternehmensnahen und öffentlichen Dienstleistungen mit einer Steigerung der Beschäftigtenzahl von rd. 6 % auch künftig am stärksten ausgeprägt sein, während die Zahl der Beschäftigten des verarbeitenden Gewerbes weiterhin leicht rückläufig ist (-1 % bis 2020). Nach starken Beschäftigungsschwankungen ist insgesamt jedoch eine zunehmende Konsolidierung der Beschäftigtenentwicklung, mit sich stabilisierenden Beschäftigtenzahlen in den jeweiligen Wirtschaftssektoren, zu erwarten (s. auch Kap. 5.3.2).

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl des RWK O-H-V beträgt rd. 78.800 Einwohner (Stand: Dezember 2009), dies sind rd. 40 % der Gesamtbevölkerung des Landkreises Oberhavel. Gegenüber der Bevölkerungszahl von rd. 77.000 Einwohnern im Jahr 1998 resultiert daraus ein Bevölkerungsanstieg von rd. 3 % (rd. 1.800 Einwohner), der vor allem auf Wanderungsgewinne der Städte Oranienburg sowie in kleinem Umfang Hennigsdorf zurückzuführen ist. Dagegen ist die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Velten seit Ende der 1990er Jahre rückläufig. Dieser Trend wird sich in der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung voraussichtlich für den gesamten RWK O-H-V fortsetzen, was verdeutlicht, dass es auch im Berliner Umland partiell zu Schrumpfungerscheinungen kommt, wenn auch markant schwächer als in den peripheren Landesteilen Brandenburgs. So ist für den RWK O-H-V im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2020 einen Bevölkerungsrückgang von rd. 3 % zu erwarten (-2.600 Einwohner), im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 beträgt der Bevölkerungsrückgang voraussichtlich rd. 9 % (- 7.000 Einwohner). Die Stadt Oranienburg ist von dieser Entwicklung nicht betrof-

fen, wodurch sich die negative Bevölkerungsentwicklung des RWK O-H-V insbesondere aus den Bevölkerungsprognosen der Städte Hennigsdorf und Velten ergibt.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung im RWK O-H-V



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, LDS, eigene Auswertung und Darstellung.

Wie anderen Orts auch ist die demografische Entwicklung des RWK O-H-V von einer Generationenverschiebung der Altersgruppenverteilung insbesondere zugunsten der Jahrgänge im Seniorenalter (65-jährige und ältere Personen) geprägt, deren relativer Anteil an der Gesamtbevölkerung von 22 % im Jahr 2009 auf 31 % im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 steigt. Zeitgleich ist der relative Bevölkerungsanteil der Kinder und Jugendlichen (0- bis 15-jährige Personen) von 12 % im Jahr 2009 auf 11 % bis zum Jahr 2030 rückläufig, was das Nachwuchskräftepotenzial für die regionale Wirtschaft verringert. Ebenso ist für den künftigen Arbeitsmarkt ein geringes Erwerbspersonenpotenzial vorhanden, da der prozentuale Bevölkerungsanteil der Altersgruppe der Personen im erwerbsfähigen Alter (15-jährige bis 65-jährige Personen) im Jahr 2030 voraussichtlich nur noch 57 % beträgt, gegenüber einem relativen Bevölkerungsanteil von 65 % im Jahr 2009.

Tabelle 1: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppenverteilung

	Altersgruppe < 15 Jahre		Altersgruppe 15 bis 65 Jahre		Altersgruppe > 65 Jahre	
	abs.	Bev.-Anteil in %	abs.	Bev.-Anteil in %	abs.	Bev.-Anteil in %
2009	9.473	12	51.485	65	17.522	22
2020	9.759	13	48.036	62	18.656	24
2030	7.722	11	41.362	57	22.357	31

Quelle: LBV, Bevölkerungsvorausschätzung 2007 bis 2030, eigene Auswertung.

Arbeitsplatzentwicklung

Der RWK O-H-V kann eine insgesamt positive Arbeitsplatzentwicklung verzeichnen. Demnach stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Arbeitsort von rd. 25.000 SVB im Jahr 2003 auf rd. 26.500 SVB im Jahr 2008 (Stand: Juni 2008) an. Bezogen auf die einzelnen Städte des RWK O-H-V verlief die Arbeitsplatzentwicklung jedoch unterschiedlich. So ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Oranienburg deutlich angestiegen, wodurch die rückläufige Arbeitsplatzentwicklung in den Städten Hennigsdorf sowie Velten auf Ebene des RWK O-H-V kompensiert werden konnte. Aus der Zahl der SVB am Arbeitsort im Verhältnis zu der Einwohnerzahl des RWK O-H-V ergibt sich im Jahr 2008 eine Arbeitsplatzquote von 34 %; im Jahr 2003 lag die Arbeitsplatzquote des RWK O-H-V noch bei 31 %. Entsprechend der Steigerung der Arbeitsplatzquote hat die Bedeutung des RWK O-H-V als Arbeitsplatzstandort in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen.

Beschäftigtenentwicklung am Wohnort

Die Zahl der innerhalb des RWK O-H-V wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg ebenfalls an. Während im Jahr 2003 insgesamt rd. 26.700 SVB am Wohnort arbeiteten, waren im Jahr 2008 rd. 27.800 SVB am Wohnort registriert. Dies resultiert insbesondere aus der positiven Entwicklung der SVB am Wohnort in Oranienburg. Hingegen stagniert die Entwicklung der SVB am Wohnort in der Stadt Velten (- 0,2 %) bzw. ist in der Stadt Hennigsdorf (- 2 %) leicht rückläufig. Im Jahr 2008 beträgt die Beschäftigtenquote (SVB am Wohnort bezogen zu der Einwohnerzahl in Prozent) 35 %, was den Bedeutungszuwachs des RWK O-H-V als Wohnstandort darlegt.

Pendlerdaten

Aus der höheren Erwerbstätigenquote gegenüber der Arbeitsplatzquote resultiert ein hohes Pendleraufkommen. Demnach beträgt die Zahl der täglichen Auspendler rd. 19.200 SVB, wobei Berlin das vorrangige Ziel des Auspendlervolumens ist. Dagegen ist die Zahl der täglichen Einpendler mit rd. 18.000 SVB geringer. Daraus ergibt sich ein negativer Pendlersaldo von rd. 1.200 SVB, d. h. um diese Zahl übersteigt die Gruppe der täglichen Auspendler die der täglichen Einpendler. Gegenüber dem Auspendlerüberschuss aus dem Jahr 2003 von rd. 1.700 SVB hat sich die Zahl der Einpendler somit um rd. 500 SVB erhöht, was für die stärkere Bedeutung des RWK O-H-V als Arbeitsplatzstandort spricht.

2.2 Branchenkompetenzfelder

Schienenverkehrstechnik

Dem BKF Schienenverkehrstechnik sind im RWK O-H-V die Städte Hennigsdorf und Velten als Branchenschwerpunktorte zugewiesen, wobei Hennigsdorf als europaweit größter Standort des kanadischen Schienenverkehrstechnikherstellers Bombardier der Hauptstandort der Bahnindustrie in Berlin-Brandenburg ist und zudem zu den wichtigsten Standorten der Bahnindustrie in Europa zählt. Am Traditionsstandort Hennigsdorf sind bei Bombardier Transportation GmbH derzeit rd. 1.600 Mitarbeiter in der Fertigung und Entwicklung von S- und U-Bahnen, Regionalzügen, Reisezugwagen sowie Fern- und Hochgeschwindigkeitszügen tätig. Im Jahr 2008 konnte das Werk einen großen Auftragseingang für die Lieferung einer fahrerlosen Metro nach Singapur gewinnen. Zudem errichtet der Bombardierkonzern seit November 2008 eine hochmoderne Endmontagehalle, was die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Hennigsdorf zusätzlich stärkt. Neben dem Leitunternehmen Bombardier ist das BKF Schienenverkehrstechnik im RWK O-H-V zusätzlich von der Stadler Pankow GmbH, ein Unternehmen der Schweizer Stadler Rail Group, geprägt, das in Velten einen Servicestandort für die Inbetriebnahme und die Modernisierung von Schienenfahrzeugen mit insgesamt rd. 40 Mitarbeitern betreibt.

Metallerzeugung, Metallbe- und -verarbeitung/Mechatronik

Die Metallbranche im RWK O-H-V besitzt insbesondere mit der Stahlindustrie in Hennigsdorf eine bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts zurückreichende Standorttradition. Die Hennigsdorfer Elektrostahlwerke (H.E.S.) der italienischen RIVA-Gruppe mit rd. 1.400 Mitarbeitern das Unternehmen mit der größten Branchengewichtung innerhalb der Stahlindustrie im RWK O-H-V. Des Weiteren zählen zur Metallbranche am Standort RWK O-H-V mittlere Unternehmen mit unterschiedlichen Metallerzeugnissen im Zuliefererbereich. Beispielhaft sind das Unternehmen Hennigsdorfer Stahl Engineering GmbH sowie die in Velten ansässigen Unternehmen WALL (Stadtmöblierung), Freudenberg (Schwingungstechnik, Fahrzeugkomponenten) sowie Würfel (Werkzeugbau) genannt. Im Zuge der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise sowie hoher Energie- und Rohstoffpreise waren im Jahr 2009 viele Stahl- und Metallbetriebe im Zuliefererbereich von starken Auftrags- und Umsatzrückgängen betroffen, die jedoch durch Kurzarbeit kompensiert werden konnten.

Kunststoffe / Chemie

Als Branchenschwerpunktorte des BKF Kunststoffe / Chemie sind Oranienburg und Velten ausgewiesen. Insbesondere für die Wirtschaftsstruktur der Stadt Oranienburg ist die Kunststoff- und Chemiebranche von hoher Bedeutung. So ist der größte Arbeitgeber in Oranienburg mit rd. 520 Beschäftigten das auf Folienprodukte und Klebemittel spezialisierte Unternehmen Orafol Europe GmbH. Des Weiteren ist der Arzneimittelproduzent Nycomed mit rd. 580 Beschäftigten ebenfalls ein wichtiger Branchenvertreter mit Sitz in Oranienburg. Ferner ist auch das Unternehmen Plastimat GmbH – ein Zuliefererunternehmen der Automobil- und Elektroindustrie – als Kunststoffverarbeiter sowie Produzent von Kabelsätzen ein wichtiges Unternehmen des BKF Kunststoffe / Chemie in Oranienburg.

Biotechnologie / Life Sciences

Das BKF Biotechnologie / Life Sciences ist vorrangig am Standort Hennigsdorf präsent und ergänzt das klassische Industrieprofil der Stadt. Des Weiteren zählt die Stadt Oranienburg zu den Branchenschwerpunktorten. Das BKF ist von kleineren und innovativen Unternehmen wie *Acri.Tec GmbH, ein Unternehmen der Carl Zeiss Meditec, der co:bios Technologiezentrum GmbH, Thermo Fisher (ehemals B.R.A.H.M.S. AG mit dem zugehörigen Technologiezentrum), Flemming Dental

GmbH, Revotar, InVivo u. a. geprägt, die inzwischen aus der Gründungsphase in die Gruppe international agierender Unternehmen aufgestiegen sind. Neben Potsdam und Luckenwalde hat sich Hennigsdorf zunächst als Standort der roten Biotechnologie entwickelt, bietet inzwischen jedoch auch weitere Funktionen an. Im Zuge der Gewerbeflächenprofilierung prüft die Stadt Hennigsdorf die Möglichkeiten, auch für die nächste Generation von Unternehmen aus der Biotechnologiebranche optimale Ansiedlungsoptionen bereit zu halten (s. u., Kap. 8).

Logistik

Das BKF Logistik ist insbesondere in Velten von Bedeutung und wird durch verschiedene kleine und mittlere Unternehmen mit Standorten an der Berliner Straße sowie im Gewerbegebiet Am Heidekrug geprägt. Die Unternehmen profitieren hier von der sehr guten Verkehrsanbindung über Straße, Schiene und Wasser. Als Logistikstandort hat sich in den vergangenen Jahren auch der Standort Gewerbepark Süd (ehem. Alter Flugplatz) in Oranienburg herauskristallisiert.

2.3 Standortfaktoren

Lage im Raum und Funktion

Der RWK O-H-V liegt im südlichen Teil des Landkreises Oberhavel und grenzt im Süden mit der Stadt Hennigsdorf an die Berliner Stadtbezirke Reinickendorf und Spandau an. Zudem grenzt Hennigsdorf an den Landkreis Havelland. Im Westen des RWK O-H-V grenzt Oranienburg an den Landkreis Barnim. Die Kreisstadt Oranienburg ist die größte der drei RWK-Städte und zugleich Mittelzentrum – eine Funktion, die im seit Sommer 2009 gültigen LEP BB auch Hennigsdorf zugewiesen ist, deren Mittelbereich u. a. Velten umfasst.

Verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit

Die zu den wichtigsten Standortkriterien der Unternehmen zählende überregional verkehrliche Einbindung der drei Städte in das Bundesautobahnnetz ist über den nördlichen Autobahnring (BAB 10) sowie über den vom Autobahnkreuz Oranienburg ausgehenden nordwestlichen Zubringer nach Berlin (BAB 111) auf hohem Niveau gewährleistet. Die Anbindung der zwei Autobahnen erfolgt in Nord-Süd-Richtung der BAB 111 über die Anschlussstellen Hennigsdorf und Stolpe (BAB 111) sowie in Ost-West-Richtung der BAB 10 über die Anschlussstellen Birkenwerder und Oberkrämer. Hier ist auch eine zügige Anbindung an den Flughafen Tegel (rd. 15 Min Fahrzeit PKW) gesichert, wobei sich die beabsichtigte Schließung von Tegel 2011/12 als Standortnachteil herauskristallisiert. Innerhalb des RWK O-H-V sind die Städte sowie Autobahnanschlussstellen durch das regionale Straßennetz der B 273 und der Oranienburger Ortsumgehung B 96 sowie der Landstraßen L 17, L 20, L 172 und L 211 zu erreichen.

Des Weiteren ist über die zwei radialen Bahnstrecken von Berlin nach Rostock bzw. Wittenberge und den S-Bahn-Endhaltepunkten in Hennigsdorf und Oranienburg eine schnelle Schienenerreichbarkeit Berlins gegeben. Seit Mai 2006 beträgt die Fahrzeit von Oranienburg bis zum Berliner Hauptbahnhof mit dem Regionalexpress rd. 30 Minuten, was zu deutlich höheren Fahrgastzahlen führte. Über den Berliner Außenring verbindet zudem eine RB-Linie, bei einer Fahrzeit von rd. 40 Minuten, die Landeshauptstadt Potsdam mit Hennigsdorf. Ferner sind Oranienburg und Hennigsdorf sowie Hennigsdorf und Velten ebenfalls über jeweils eine RB-Linie miteinander verknüpft; hierbei beträgt die Fahrzeit zwischen Oranienburg und Hennigsdorf rd. 20 Minuten sowie zwischen Hennigsdorf und Velten rd. 6 Minuten. Für die Direktverbindung von Velten nach Berlin bzw. Potsdam ist mindestens ein Umsteigevorgang in Hennigsdorf nötig.

Für Schienen gebundene Wirtschaftsverkehre verfügen mehrere Gewerbestandorte über Industrieleisanschlüsse, wobei die Standorte Gewerbepark Nord in Oranienburg sowie der Unternehmensstandort H.E.S. in Hennigsdorf jeweils mit einer Güterverteilungsfunktion ausgestattet sind.

Eine für den RWK O-H-V wichtige Anbindung für schiffbare Transporte ist der Oder-Havel-Kanal. Der Kanal ist Teil der HOW (Havel-Oder-Bundeswasserstraße) und durchquert den Wachstumskern in Nord-Süd-Richtung. In Hennigsdorf sind mehrere Anlegestellen vorhanden. Velten ist über einen Stichkanal mit einer Anlegestelle am „Weißen Schwan“ angeschlossen und in Oranienburg wurde am Schloss eine neue Anlegestelle errichtet. Oranienburg hat darüber hinaus keinen Hafen für den Güterverkehr, hat jedoch mit der Lehnitzschleuse eine wichtige Funktion für die Wasserstraße.

2.4 Positionsbestimmung RWK O-H-V

Die nachfolgende Gegenüberstellung des RWK O-H-V mit den RWK-Mehrlingen „Westlausitz“ sowie „Schönefelder Kreuz“ und den als RWK ausgewiesenen Einzelstädten Schwedt/Oder und Eberswalde soll anhand sozioökonomischer Kriterien das Arbeitskräftepotenzial sowie die Bedeutung als Arbeitsplatzstandort des Untersuchungsraumes im Vergleich zu anderen Wirtschaftsregionen verdeutlichen.

Tabelle 2: Vergleich Bevölkerungsentwicklung

	RWK O-H-V	RWK Westlausitz	RWK Schönefelder Kreuz	RWK Schwedt/Oder	RWK Eberswalde
Einwohner 2008	78.800	90.030	55.866	35.541	41.262
Entwicklung bis 2020	- 3 %	- 17 %	9 %	- 16 %	- 8 %
Entwicklung bis 2030	- 9 %	- 29 %	6 %	- 28 %	- 20 %
Veränd. Anteil Kinder und Jugendliche 2030 ggü. 2008	- 1 %	2 %	- 2 %	- 2 %	- 3 %
Veränd. Anteil Personen im erwerbsfähigen Alter 2030 ggü. 2008	- 8 %	- 11 %	- 7 %	- 16 %	- 10 %
Veränd. Anteil Personen im Rentenalter 2030 ggü. 2008	9 %	14 %	10 %	18 %	14 %

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen, Stand: Dezember 2008.

Der demografische Wandel ist in allen Vergleichsregionen vorhanden, jedoch zwischen den an Berlin angrenzenden und den peripher gelegenen Wirtschaftsregionen unterschiedlich stark ausgeprägt. Begünstigt durch die Nähe zu Berlin verzeichnet der RWK „Schönefelder-Kreuz“ einen durch Wanderungsgewinne induzierten Bevölkerungsanstieg, während der ebenfalls an Berlin angrenzende RWK O-H-V voraussichtlich Einwohner verliert. Dagegen werden für den RWK Westlausitz sowie für den RWK Schwedt/Oder und RWK Eberswalde massive Bevölkerungsverluste prognostiziert.

In allen im Vergleich stehenden Wirtschaftsregionen ist der prozentuale Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter rückgängig, bei einem jeweils parallel steigenden Bevölkerungsanteil der Personen im Rentenalter. Trotz der zwischen den Wirtschaftsräumen unterschiedlich starken Dy-

namik dieser Entwicklung sind ein erhöhter Fachkräftebedarf sowie ein steigender Ersatzbedarf für ausscheidende ältere Arbeitnehmer allen Wirtschaftsregionen gemeinsam. Die an Berlin angrenzenden RWK können jedoch durch ein höheres Erwerbspersonenpotenzial den prognostizierten Fachkräftemangel besser bewältigen als die RWK im äußeren Entwicklungsraum mit deren deutlich stärkeren prognostizierten Bevölkerungsrückgängen.

Tabelle 3: Vergleich Beschäftigung und Pendlerbeziehungen

	RWK O-H-V	RWK West- lausitz	RWK Schöne- felder Kreuz	RWK Schwedt/Oder	RWK Ebers- walde
SVB Arbeitsort	26.512	29.213	24.037	12.380	15.955
SVB Wohnort	27.845	27.112	19.908	11.405	12.372
Arbeitsplatzquote (SVB AO/Einw.)	34 %	32 %	43 %	35 %	39 %
Beschäftigungsquote (SVB WO/Einw.)	35 %	30 %	36 %	32 %	30 %
Einpendler	15.349	18.992	18.144	4.217	8.659
Auspendler	16.682	16.891	14.015	3.242	5.076
Pendlersaldo	- 1.333	2.101	4.129	975	3.583

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen, Stand: Juni 2008.

Bis auf den RWK O-H-V verzeichnen die im Vergleich stehenden Wirtschaftsräume eine, gegenüber der Beschäftigungsquote, höhere Arbeitsplatzquote. Daraus wird die Bedeutung der jeweiligen Wirtschaftsräume als regionaler Arbeitsplatzstandort ersichtlich. Des Weiteren werden die jeweilige Ausstrahlungskraft sowie die eigenständige Position als Arbeitsplatzstandort durch die Einpendlerüberschüsse der Vergleichsregionen dargestellt. Einzig der RWK O-H-V verzeichnet durch die starken Pendlerverflechtungen mit dem Berliner Arbeitsmarkt einen Auspendlerüberschuss. Dennoch wird, bezogen auf die absoluten Zahlenwerte der SVB am Arbeitsort, auch für den RWK O-H-V eine starke Arbeitsplatzfunktion deutlich.

2.5 Fazit

Der RWK O-H-V verfügt durch die räumliche Nähe zu Berlin sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit über eine hohe Lage- sowie Standortgunst, wenngleich die Schließung des Flughafens Tegel ein zukünftiges Erreichbarkeitsdefizit für den Standort darstellt. Des Weiteren kann die wirtschaftliche Entwicklung des RWK O-H-V von der am Standort verankerten industriellen Tradition sowie dem breiten Angebot an Gewerbeflächen profitieren. Bedingt durch die Lage der RWK-Städte innerhalb des Berliner Umlandes hat sich eine Wohnortfunktion der Städte herausgebildet, was die positive Bevölkerungsentwicklung sowie das Pendlervolumen verdeutlichen.

Anhand der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für die Städte Hennigsdorf und Velten lässt sich jedoch auch erkennen, dass innerhalb des Berliner Umlandes eine Einwohnerschrumpfung zu verzeichnen ist. Einzig Oranienburg kann voraussichtlich weiterhin von einem wanderungsinduzierten Anstieg der Bevölkerungszahl profitieren.

Die Stadt Oranienburg ist der größte Arbeitsplatzstandort, wobei mit den Global Playern Bombardier und H.E.S. die industrielle Stärke des RWK O-H-V insbesondere am Standort Hennigsdorf verankert ist. Die Abhängigkeit der international agierenden Konzerne von konjunkturellen Schwankungen – mit möglichen Produktionsrückgängen und beschäftigungsrelevanten Standortentscheidungen – steht hier einer wachsenden Basis regional verankerter Unternehmen gegenüber. Durch die heterogene Wirtschaftsstruktur der drei Einzelstandorte ist der RWK O-H-V insgesamt breit und wettbewerbsfähig aufgestellt.

3. Gewerbeflächensituation RWK O-H-V

3.1 Flächenangebote

3.1.1 Standort Oranienburg

Tabelle 4: Standortübersicht Stadt Oranienburg

Standortbezeichnung	Gesamtfläche in ha	Kategorie	sofortige Flächen- verfügbarkeit in ha	Eigentümer
Gewerbepark Süd (ehem. Alter Flugplatz)	89,0	GI, GE	32,0	Land / privat
Germendorf	50,0	GI, GE	9,0	privat
Gewerbepark Nord	50,0	GI, GE	5,0	Stadt / privat
Innovationsforum, Lehnitzstraße	20,0	GE / GEE	2,0	Stadt / privat
Sachsenhausener Straße West	20,0	Baurecht über § 34 BauGB	3,8	privat
Sachsenhausener Straße Ost	10,0	Baurecht über § 34 BauGB	4,5	privat
Lehnitzschleuse	6,0		1,5	privat
Germendorfer Allee	3,5	GI, GE	2,0	privat

Quelle: eigene Zusammenfassung nach Angaben der Kommune, Recherchen, Publikationen, (Sortierung nach Flächengröße).

In der Stadt Oranienburg sind insgesamt acht Gewerbestandorte mit einer Gesamtfläche von rd. 248,5 ha vorhanden, womit in Oranienburg der größte Anteil der gewerblichen Flächen im RWK O-H-V lokalisiert ist. Davon sind mit den Standorten Sachsenhausener Straße Ost und Sachsenhausener Straße West zwei nahe des Oranienburger Stadtzentrums gelegene und unmittelbar benachbarte Gewerbegebiete vorhanden. Auch der Standort Innovationsforum, Lehnitzstraße ist zentrumsnah (Bahnhofsnahe) und bietet perspektivisch interessante Ansiedlungsoptionen (s. u., Kap. 7) in Nachbarschaft zum Pharmaproduzenten Nycomed. Bei dem Gewerbepark Nord sowie den Gewerbegebieten Germendorf, Lehnitzschleuse, Germendorfer Allee und Gewerbepark Süd handelt es sich um Solitärstandorte.

Aus diesem Flächenpool ist das westlich des Oranienburger Stadtgebietes gelegene Gewerbegebiet Gewerbepark Süd (ehem. Alter Flugplatz) der größte Einzelstandort. Der auf einem insgesamt 400 ha großen Konversionsgebiet eines ehemaligen Militärflughafens gelegene Standort umfasst eine Fläche von 89 ha. Davon sind 66 ha bereits baurechtlich gesichert, wovon rd. 40 ha gewerblich genutzt werden können. Ein weiteres Potenzial von 23 ha Industriegebietsfläche ist bereits Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Die zur Verfügung stehende Flächenkapazität von rd. 55 ha kann somit um weitere zusammenhängende Flächenkapazitäten für größere Unternehmensansiedlungen erweitert werden.

Neben den erheblichen Flächenpotenzialen, die der ehemalige Oranienburger Militärflughafen prinzipiell bietet, umfassen die weiteren Oranienburger Gewerbestandorte aufgrund einer z. T. bereits hohen Auslastung mehrheitlich kleinteilige Flächenangebote. Grundsätzlich stehen damit zumindest Flächenkapazitäten für kleinere Investitionsvorhaben bereit. Außer dem unterschiedlichen Flächenangebot zeichnen sich die acht Gewerbestandorte der Stadt Oranienburg durch eine hohe Ausstattungsqualität und eine gute verkehrliche Anbindung aus. So sind am Gewerbepark Nord

zwei Lade- sowie Entladegleise mit einer Umschlaganlage in Betrieb der Stadt Oranienburg vorhanden. Des Weiteren sind die Gewerbegebiete Germendorf und Gewerbepark Süd sowie der Gewerbepark Nord als Standorte für industrielle Nutzungen ausgewiesen. Zudem beträgt die Entfernung der jeweiligen Standorte bis zur BAB 10 nicht mehr als zehn Kilometer, bzw. die BAB 10 ist über die Umgehungsstraße B 96 neu unproblematisch zu erreichen.

3.1.2 Standort Hennigsdorf

Tabelle 5: Standortübersicht Stadt Hennigsdorf

Standortbezeichnung	Gesamtfläche in ha	Kategorie	sofortige Flächenverfügbarkeit in ha	Eigentümer
Nord 5	21,9	GE	0,0	Kommune
Nord 1	20,0	GE	4,8	
Nord 2	19,5	GE	0,0	privat
Süd 3	19,0	GE	6,8	
Süd 1	18,3	GE	5,4	
Nord 4	14,0	GE	3,9	
Süd 2	12,0	GE	4,5	
Süd 4	7,5	GE	2,3	
Nord 3	5,6	GE	0,0	

Quelle: eigene Zusammenfassung nach Angaben der Kommune, Recherchen, Publikationen, (Sortierung nach Flächengröße).

Als Altindustriestandort ist Hennigsdorf von einem Industrieflächenbesatz geprägt, der insgesamt neun Teilflächen umfasst, die sich wiederum innerhalb der zwei Großflächen Hennigsdorf-Nord sowie Hennigsdorf-Süd konzentrieren. Die Gesamtfläche dieser neun Teilflächen beträgt insgesamt rd. 138 ha. Davon stehen rd. 27 ha für Unternehmensansiedlungen bzw. -erweiterungen sofort zur Verfügung. Bezogen auf die Einzelstandorte sind zusammenhängend ausschließlich kleinteilige Flächen (maximale Flächengröße 2 ha) für Investitionsvorhaben vorhanden. In der Flächenübersicht sind die von Bombardier Transportation und H.E.S. eigen genutzten Flächen nicht enthalten, da es sich hier um nicht kommunal ausgewiesene und frei verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen handelt.

Lediglich auf dem von der Stadt erworbenen Standort Nord 5 werden – nach Abschluss der Maßnahme 2011/12 – auf einer Gesamtfläche von rd. 15,7 ha zusammenhängende Flächenparzellen von mehr als 5 ha vermarktet. Dazu erfolgt eine aus GA-Mitteln finanzierte Beräumung sowie Neuerschließung des Altstandortes der Hennigsdorfer Stahlwerke. Im Flächentausch mit dem Standort Nord 5 erhielt das Unternehmen H.E.S. den 19,5 ha großen Standort Nord 2, der zukünftig ausschließlich für Eigenzwecke der H.E.S. genutzt werden soll. Dieser Standort verfügt zudem über einen Industriegleisanschluss. Das südlich des Standortes Nord 2 gelegene H.E.S.-Werk ist ebenfalls mit einer umfangreichen Industriegleisanlage ausgestattet, die aus Wagenübergabegleisen sowie Lade- und Entladegleisen besteht. Des Weiteren verfügt auch das Bombardier-Werksgelände über eine Industriegleisanlage. Dagegen sind Flächen in kommunaler Vermarktung ohne Industriegleisanschlüsse ausgestattet. Die Entfernung der Standorte bis zu den Autobahnen A 10 sowie A 111 beträgt zwischen sechs und acht Kilometer.

Am Standort Süd 1 konzentrieren sich Dienstleistungs- und Forschungsunternehmen, die dem BKF Biotechnologie / Life Sciences zuzurechnen sind. Mit rd. 5,4 ha sind die Flächenangebote hier zwar eher kleinteilig strukturiert, bieten jedoch beispielsweise im Blauen Wunder moderne Büro- und Laborflächen. Unmittelbar angrenzend befindet sich der Rathenau-Campus, der als Bestandteil des Biotechnologiestandortes Hennigsdorf Gegenstand der Einzelstandort bezogenen Betrachtung ist (s. u., Kap. 8).

3.1.3 Standort Velten

Tabelle 6: Standortübersicht Stadt Velten

Standortbezeichnung	Gesamtfläche in ha	Kategorie	sofortige Flächenverfügbarkeit in ha	Eigentümer
Berliner Straße	77,0	GI	18,6	privat / Kommune
Am Heidekrug	53,5	GI, GE	8,3	privat / komm. Gesellschaft
Businesspark I	30,8	GE	5,1	privat / Kommune
Businesspark II	18,4	GE	7,1	privat (lauf. Insolvenzverfahren)

Quelle: eigene Zusammenfassung nach Angaben der Kommune, Recherchen, Publikationen, (Sortierung nach Flächengröße).

Der Gewerbeflächenbestand der Stadt Velten umfasst vier Standorte, deren Flächengröße insgesamt rd. 180 ha beträgt. Die Gewerbeflächen sind südlich des Veltener Innenstadtgebietes gelegen und bilden ein zusammenhängendes Gewerbeband, das sich entlang der L 172 bzw. entlang eines Stichkanals, der Oder-Havel-Wasserstraße mit dem Hafen Velten in Nord-Süd-Richtung, erstreckt und im Süden an Hennigsdorf grenzt.

Das größte der vier Gewerbebestände ist mit einer Gesamtfläche von rd. 77 ha das Gewerbegebiet Berliner Straße. Im Vergleich der vier Gewerbebestände umfasst das Gewerbegebiet zudem die größte in Vermarktung stehende Flächenkapazität. Hier ist für Investitionsvorhaben eine Flächenverfügbarkeit von 18,6 ha vorhanden. Davon hält das Gewerbegebiet neben Kleinstflächen auch zusammenhängende Flächen von mehr als 5 ha bereit. Die Flächenverfügbarkeit der weiteren Gewerbebestände der Stadt Velten ist größtenteils von Kleinstflächen geprägt. Einzig der Businesspark II steht ebenfalls wie das Gewerbegebiet Berliner Straße mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 5 ha in der Vermarktung.

Während der Businesspark – bestehend aus den Teilflächen Businesspark I und Businesspark II – in den 1990er Jahren entwickelt wurde, handelt es sich bei den Gewerbegebieten Am Heidekrug um eine ehemalige Militärfäche (Konversionsfläche) und bei der Berliner Straße um einen Altstandort. Die Gewerbegebiete Am Heidekrug sowie Berliner Straße zeichnen sich durch eine trimodale verkehrliche Erschließung aus, die durch Industriegleisanschlüsse der Veltener Hafenbahn sowie einer Industriegleisanlage und einer Hafenumschlaganlage des Veltener Stadthafens, innerhalb des Gewerbegebietes Berliner Straße, ermöglicht wird. Durch den Ausbau bzw. die Verlängerung der Kanalstraße profitiert auch der Businesspark von der rd. 3 km entfernten Binnenhafen- und Industriegleisanlage. Über die rd. 3 km entfernte Anschlussstelle Hennigsdorf sind der Businesspark sowie vor allem der Standort Am Heidekrug hervorragend an die BAB 111 angeschlossen.

Die Profilierung des Standortes Am Heidekrug ist auch Gegenstand der vertiefenden Betrachtung, wobei aus den vergleichsweise geringen noch verfügbaren Flächenkapazitäten die Ausweisung weiterer Gewerbe- und Industrieflächen geprüft werden soll (s. u., Kap. 9).

3.2 Flächennachfrage und Flächennutzung

3.2.1 Standort Oranienburg

Die Unternehmensstruktur in den Gewerbegebieten der Stadt Oranienburg ist vorrangig von einem breiten Besatz an kleinen und mittleren Dienstleistungs- und Serviceunternehmen sowie Unternehmen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes geprägt. Dabei sind dem Unternehmensbesatz der einzelnen Standorte jeweils z. T. flächenintensive Großunternehmen zugehörig, die zu einem BKF zählen (z. B. Orafol, Nycomed, Merker).

Jedoch wird die Branchendominanz der Standorte vorwiegend von Unternehmen außerhalb der BKF gebildet. So ist das Gewerbegebiet Germendorf durch eine Vielzahl von Unternehmen des Baugewerbes, insbesondere mit einem Zweigwerk der Keller-Unternehmensgruppe charakterisiert, während ein Unternehmen dem BKF Metall zugeordnet werden kann. Eine ähnliche Situation stellt sich auf dem in der Oranienburger Kernstadt gelegenen Standort Germendorfer Allee dar. Auf diesem Gewerbegebiet ist ein weiteres Unternehmen aus dem BKF Metall ansässig. Der Branchenschwerpunkt dieses Gewerbegebietes ebenso wie des Gewerbeparks An der Lehnitzschleuse umfasst jedoch vorwiegend handwerksnahe Dienstleistungsunternehmen.

Des Weiteren besteht der Gewerbepark Nord vorwiegend aus handwerksnahen Dienstleistungsunternehmen sowie mehreren Autohäusern, einzig das Unternehmen Orafol ist ein Vertreter des BKF Kunststoffe / Chemie. Auf den Gewerbegebieten Sachsenhausener Straße Ost und Sachsenhausener Straße West befinden sich neben mehreren kleinteiligen Dienstleistungsunternehmen und dienstleistungsnahen Handwerksunternehmen sowie einer Vielzahl von Autohäusern zusätzlich Unternehmen aus den BKF Kunststoffe / Chemie (FUTUR-CHEMIE) sowie Biotechnologie (UFI-TEC, Bioanalytik Labor) und Automotive (Troax). Zudem besitzt das Gewerbegebiet Innovationsforum, Lehnitzstraße mit dem Standort des Zweigwerkes für die Produktion und Logistik des Pharmaunternehmens Nycomed eine produktionsorientierte Prägung mit Ausrichtung auf das BKF Kunststoffe / Chemie.

Mit dem Papphülsen-Hersteller Merker (BKF Papier) sowie dem Recycling-Unternehmen Genan sind auf dem Gewerbepark Süd (ehem. Alter Flugplatz) flächenintensive Unternehmen angesiedelt, die auf Basis aktueller Anfragen um weitere Unternehmen der Logistikbranche und anderer Branchen ergänzt werden.

3.2.2 Standort Hennigsdorf

Neben der Standortdominanz des Bombardier-Werkes sowie H.E.S. umfassen die neun Gewerbestandorte der Stadt Hennigsdorf einen insgesamt breiten Unternehmensbesatz an klein- und mittelständischen Unternehmen sowie großbetrieblichen Unternehmen in den Branchen Automotive, Biotechnologie, Kunststoff, Logistik, Metall und Papier. Die Flächenbelegung erfolgt neben den BKF-zugehörigen Unternehmen zusätzlich durch mehrheitlich kleinbetrieblich strukturierte Dienstleistungsunternehmen mit einem vergleichsweise hohen Anteil von Unternehmen, die im Bereich Forschung und Entwicklung tätig sind, sowie dienstleistungsorientierten Handwerksunternehmen.

Demnach umfasst das Gewerbegebiet Süd 2 mehrere Produktions- und Dienstleistungsunternehmen, darunter den Geräte- und Anlagenbauer Emotec sowie die Kartonagefabrik Paul Pröhl GmbH. Das benachbarte Gewerbegebiet Süd 3 wird u. a. durch flächenintensive Nutzungen des Briefverteilzentrums Berlin Nord der Deutschen Post sowie eines großflächigen Möbelhandels in Anspruch

genommen. Der Unternehmensbesatz des Gewerbegebietes Süd 4 besteht u. a. aus kleinbetrieblichen Handwerksunternehmen sowie Unternehmen des Bauhaupt- und Baunebengewerbes.

Die Gewerbegebiete Nord 2 sowie Nord 4 sind ebenfalls von einem Branchenmix aus kleinen und mittleren Dienstleistungs- und Serviceunternehmen sowie Unternehmen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes gekennzeichnet. U. a. dient das am Oder-Havel-Kanal gelegene Gewerbegebiet Nord 4 als Standort der flächenintensiven Gewerbeobjekte des Stahldistributionsunternehmens Stinnes Stahl sowie des Automobilzulieferers Flammsyscomp. Dagegen erfüllt das Gewerbegebiet Nord 3 als Standort von Endverbraucherdominierten Unternehmen eine Versorgungsfunktion für die Stadt.

Folglich sind die Standorte von einem Branchmix in einer insgesamt breiten Nutzungsdurchmischung geprägt. Einzig das Gewerbegebiet Süd 1 besitzt durch den Standort des Biotech-Bogen Hennigsdorf ein sehr eigenständiges Standortprofil. Innerhalb des Biotech-Bogen Hennigsdorf sind Dienstleistungs- und Forschungsunternehmen mit dem Schwerpunkt Biotechnologie in der Bandbreite von Start-Up-Unternehmen und Hochschul-Spin-Offs sowie wirtschaftlich etablierte größere Unternehmen wie Thermo Fisher (ehem. B.R.A.H.M.S. AG), Carl Zeiss Meditec (ehem. *Acri.Tec GmbH) und 3ClinicalResearch AG in einem Standortverbund integriert.

Ähnlich wie der Biotech-Bogen Hennigsdorf erfolgt die Standortnutzung des Gewerbegebietes Nord 1 innerhalb eines aus vier Gebäuden bestehenden Gewerbehofes. Der Gewerbehof ist zu 89 % ausgelastet und integriert mehrere Produktions- und Dienstleistungsunternehmen; darunter u. a. Unternehmen aus den BKF Metall und Biotechnologie.

3.2.3 Standort Velten

Die Gewerbegebiete in Velten sind mit einer klein- und mittelständischen Unternehmensstruktur im Service- und Dienstleistungsbereich, im Anlagen- und Maschinenbau sowie mit breit gefächerten handwerklichen Gewerken besetzt. Der breite Unternehmensbesatz der Veltener Gewerbegebiete ist auch durch Unternehmen aus den BKF geprägt. So sind innerhalb des Businessparks Unternehmen aus den BKF Metall wie esco und CarlStahl ansässig. Das Unternehmen Eismann sowie ein Biofleischverarbeitungsbetrieb gehören ebenfalls zum Unternehmensbestand des Businessparks.

Ein weiteres Standort prägendes Unternehmen innerhalb des Businesspark ist der Stadtmöbelhersteller WALL. Weitere Unternehmen aus den BKF befinden sich im Gewerbepark Am Heidekrug. Hier sind Unternehmen aus dem BKF Kunststoffe / Chemie sowie Logistikunternehmen und Unternehmen der Metallverarbeitung vertreten. Das Gewerbegebiet Berliner Straße umfasst ebenfalls einen Unternehmensbesatz in einer diversifizierten Branchenstruktur aus Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes, Recycling-Unternehmen sowie Dienstleistungs- und Logistikunternehmen.

Die Standorte Berliner Straße und Am Heidekrug können zudem die Wasserstraßenanbindung und die Nutzung des Veltener Hafens als besonderen Standortfaktor betonen.

3.3 Zusammenfassende Bewertung

Gewerbeflächen in der Übersicht

Im RWK O-H-V sind derzeit rd. 566 ha Gewerbe- und Industrieflächen vorhanden, von denen knapp 400 ha genutzt werden (s.u. Tab. 7). Diese verteilen sich wie folgt auf die drei Städte:

- Die Stadt Oranienburg verfügt über ein Angebot von rd. 249 ha Gesamtflächen, wovon rd. 159 ha (Auslastungsquote 64 %) genutzt werden. Weitere rd. 60 ha sind sofort verfügbar. Davon entfallen 20 ha auf Kleinflächen bis 1 ha Größe, 24 ha auf Flächen von 1 bis 5 ha sowie 16 ha auf Flächen über 5 ha Größe.
Flächen in einem Umfang von rd. 30 ha stehen erst ab 2012/2015 am Standort Gewerbepark Süd (vor allem Flächen über 5 ha Größe) sowie am Standort Innovationsforum, Lehnitzstraße (Kleinflächen bis max. 1,5 ha Größe bzw. rd. 6 ha insgesamt) in stadtzentraler Lage zur Verfügung.
- Die Stadt Hennigsdorf verfügt über ein Angebot von rd. 138 ha Gesamtflächen, wovon rd. 95 ha (Auslastungsquote 69 %) genutzt werden. Weitere rd. 27 ha sind sofort verfügbar, davon entfallen rd. 13 ha auf Kleinflächen bis 1 ha Größe und rd. 14 ha auf Flächen von 1 bis 5 ha Größe. Zusätzliche Flächen in einem Umfang von insgesamt rd. 16 ha stehen ab 2012 am Standort Hennigsdorf Nord 5 (Revitalisierung Altes Walzwerk) in stadtzentraler Lage zur Verfügung.
- Die Stadt Velten verfügt über ein Angebot von rd. 180 ha Gesamtflächen, wovon rd. 141 ha (Auslastungsquote 78 %) genutzt werden. Weitere rd. 39 ha sind sofort verfügbar, davon entfallen 13 ha auf Kleinflächen bis 1 ha Größe und 26 ha auf Flächen von 1 bis 5 ha Größe. Größere Flächen (> 5 ha) stehen am Standort Velten nicht zur Verfügung. Weitere Flächenerweiterungen und Neuausweisungen sind am Standort Velten aktuell nicht geplant bzw. werden im Weiteren geprüft.

In der Summe stehen derzeit damit rd. 127 ha auf verschiedenen Flächengrößen für eine Entwicklung zur Verfügung. Bis zum Jahr 2020 werden an drei Standorten zusätzliche Flächen geschaffen, so dass sich das Flächenangebot um rd. 47 ha erhöht. Diese Werte werden als Ausgangsparameter für die Gewerbeflächenprognose (Kap. 5) genutzt.

In die Betrachtung wurden insgesamt 21 Einzelstandorte einbezogen. Die Angaben zu den Standorten, insbesondere die Flächengröße und die Größen der verfügbaren Flächen (s. u., Tab. 7 und Tab. 8 / Anlage Standortprofile), wurden von den Kommunen sorgfältig geprüft, wobei es sich bei den hier verwandten Daten um aktuelle Angaben (Stand 2/2010) handelt.

Häufig ist jedoch festzustellen, dass insbesondere die Angaben zur Gesamtfläche und zu den verfügbaren Flächen bei den unterschiedlichen Partnern in ihren Flächenangeboten (WInTO, IHK, ZAB etc.) erheblich differieren bzw. auf veralteten Sachständen basieren. Beispielsweise nutzt die ZAB in ihrer Flächendatenbank die Angaben des Landkreises Oberhavel, der seine Angaben u. a. aus der WInTO bezieht. Der Landkreis Oberhavel und die WInTO wiederum sind auf der Grundlage eigener Aussagen aus Kapazitätsgründen nicht in der Lage, kontinuierlich Flächengrößen und Flächenverfügbarkeiten zu aktualisieren und die Angaben für die landesweite Vermarktung zur Verfügung zu stellen. Dies kann insbesondere bei konkreten Ansiedlungs- und Investitionswünschen von Unternehmen unter Umständen zu Irritationen führen. Hier besteht aus Sicht des RWK O-H-V Handlungsbedarf in der kontinuierlichen Abstimmung der Partner hinsichtlich der Abstimmung und kontinuierlichen Vereinheitlichung der Angaben.

Einzelstandortbewertung

Neben den flächenbezogenen Angaben sind die weiteren Standortkriterien (Erschließung und Verkehrsanbindung, Bau- und Planungsrecht, Flächenzuschnitt, Branchenprofilierung etc.) für die Bewertung der Attraktivität der Flächen von großer Bedeutung. Die nachstehende Bewertungsmatrix führt die Gewerbe- und Industrieflächen auf, die für die Gewerbeflächenprofilierung sowie für die Stärkung der Branchenkompetenzfelder von Bedeutung sind. Die Bewertung der einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen erfolgt anhand von Flächen- und Standortkriterien, die in insgesamt elf Bewertungsindikatoren unterteilt sind.

Wird ein Bewertungsindikator im Sinne der Gewerbeflächenprofilierung positiv bewertet, so ist die entsprechende Zelle in der Bewertungsmatrix mit einem „+“ markiert. Hingegen ist eine Zelle mit einem „-“ markiert, wenn die entsprechenden Standortmerkmale der jeweiligen Gewerbeflächen die Kriterien für eine Flächenprofilierung nicht oder nicht in vollem Umfang erfüllen können. Im Folgenden werden zunächst die Flächen- und Standortkriterien beschrieben. Die Bewertungsergebnisse der einzelnen Flächen je Kommune sind in der Gesamtmatrix dargestellt. Die in der Gesamtmatrix abschließende Gegenüberstellung des Verhältnisses der erfüllten zu den nicht erfüllten Bewertungsindikatoren dient als Ergebnis für die Auswahl der Flächen, die für die Flächenprofilierung und das gemeinsame Marketing in den Mittelpunkt rücken sollen. Als Bewertungskriterien wurden ausgewählt:

- Verkehrsanbindung
Die überörtliche Verkehrsanbindung ist für die Lagequalität der Gewerbe- und Industrieflächen sowie die Erreichbarkeit und Anbindung der Unternehmen von hoher Bedeutung. Um dies zu ermitteln, werden hier die Nähe der Standorte zur Bundesautobahn, die Anbindung an Wasserstraßen für den Güterverkehr sowie die Anbindung für Schienengüterverkehre als Bewertungsindikatoren herangezogen.
- Flächenerschließung/ -verfügbarkeit
Die Flächenverfügbarkeit ist sowohl für ansiedlungsinteressierte Unternehmen als auch für Erweiterungen von Bestandsunternehmen ein entscheidender Standortfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung. Um potenziellen Investoren ein breites Gewerbeflächenangebot vorhalten zu können, wird das Angebot kleinteiliger Flächen in der Bewertung ebenso herangezogen, wie eine zusammenhängende Flächenverfügbarkeit von mehr als fünf Hektar für flächenintensivere Ansiedlungen bzw. Erweiterungen. Des Weiteren fließen als Grundlage für die sofortige Flächenverfügbarkeit auch die Bewertungsindikatoren der baurechtlichen Nutzungssicherung in den gewerblichen Bauflächenkategorien GI und GE, einhergehend mit der Erschließung der Flächen, in die Bewertung ein.
- Branchenprofilierung / Synergieeffekte
Die Standortprofilierung dient insbesondere der Optimierung der Standort- und Investitionsvoraussetzungen für Unternehmen der Branchenkompetenzfelder im RWK O-H-V. Auf dieser Grundlage wird die vorhandene Branchenprofilierung der Flächen ebenfalls in die Bewertung einbezogen. Dazu werden die Flächen bezüglich des Besatzes an BKF-zugehörigen Unternehmen sowie möglicher Synergieeffekte zwischen den BKF-Unternehmen bewertet.

Die Standorte Am Heidekrug und Berliner Straße in Velten, sowie die Standorte Germendorf, Gewerbepark Nord, Sachsenhausener Straße West und der Gewerbepark Süd (ehem. Alter Flugplatz) in Oranienburg haben im Ergebnis der Bewertung der oben genannten Kriterien die höchsten Punktzahlen erzielt. Hennigsdorfer Standorte weisen im Durchschnitt etwas geringere Punktzahlen auf, was vor allem an der vergleichsweise großen Entfernung zur Autobahn, an der Kleinteiligkeit der verfügbaren Flächen und der nicht vorhandenen GI-Ausweisung liegt. Gleichwohl sind die Hennigsdorfer Flächen für Unternehmen, die die spezifischen Hennigsdorfer Standortkriterien nutzen wollen (Technologiezentrum, S-Bahnnähe, kleine Büroflächen etc.) von großer Attraktivität, was auch durch die Ergebnisse der Unternehmensbefragung bestätigt wird.

Die Flächenbewertung gibt einen ersten Anhaltspunkt für die Prioritätensetzung in der Entwicklung und Vermarktung der Flächen (Kap. 6) und zeigt die Handlungserfordernisse zur Profilierung und Optimierung der definierten Einzelstandorte (Kap. 7 bis 9) auf.

Zwei weitere Aspekte sind in der Bewertung der Flächenattraktivität von Bedeutung. Auffällig ist, dass sich die Bezeichnungen der Flächen im RWK O-H-V deutlich voneinander unterscheiden. Während Oranienburg und Velten überwiegend Eigennamen verwenden, die die Standortcharakteristika und Historie widerspiegeln, setzt die Stadt Hennigsdorf auf die chronologische Aufzählung (Nord 1 bis Süd 4). Für ein gemeinsames Gewerbeflächenmarketing und –management wären einheitliche Bezeichnungen von großer Bedeutung. Darüber hinaus sind die Gewerbestandorte, vor allem in Oranienburg und teilweise in Velten, unzureichend bzw. noch nicht einheitlich ausgeschrieben, was die Anfahrbare erschwert. Auch dies wäre im Zuge der gemeinsamen Herangehensweise zukünftig zu optimieren.

Tabelle 7: Gewerbeflächenübersicht

Nr.	Name des Standortes	Gesamt- fläche (ha)	davon prinzipiell verfügbar / frei (ha)	Verfügbarkeit sofort			Verfügbarkeit 2020			Bemerkungen
				kleinteilige Flächen bis 1 ha	Flächengröße 1 bis 5 ha	Flächengröße über 5 ha	kleinteilige Flächen bis 1 ha	Flächengröße 1 bis 5 ha	Flächengröße über 5 ha	
Oranienburg										
1	Germendorfer Allee	3,5	2,0	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	nur kleinteilige Flächen
2	Gewerbepark Süd (ehem. Alter Flugplatz)	89,0	55,0	6,0	10,0	16,0	6,0	10,0	39,0	400 ha Gesamt, davon 66 ha b-plangesichert, weitere 23 ha im Verfahren, Großflächen erst später verfügbar
3	Germendorf	50,0	9,0	2,0	7,0	0,0	2,0	7,0	0,0	interessanter Standort mit größeren Teilflächen
4	Gewerbepark Nord	50,0	5,0	2,0	3,0	0,0	2,0	3,0	0,0	eher kleinteilige Flächen
5	Innovationsforum, Lehnitzstraße	20,0	10,0	2,0	0,0	0,0	5,0	5,0	0,0	derzeit nur kleinteilige Flächen, größere Flächen Altlastenverdacht, Kampfmittel
6	Lehnitzschleuse	6,0	1,5	1,5	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	kleine Parzellen (~ 0,5 ha)
7	Sachsenhausener Straße Ost	10,0	4,5	2,5	2,0	0,0	2,8	2,0	0,0	eher kleinteilige Flächen
8	Sachsenhausener Straße West	20,0	3,8	1,8	2,0	0,0	1,8	2,0	0,0	eher kleinteilige Flächen
Summe		248,5	90,8	19,8	24,0	16,0	23,1	29,0	39,0	
Hennigsdorf										
1	Nord 1	20,0	4,8	1,4	3,4	0,0	1,1	3,4	0,0	eher kleinere Flächen (max. 1,5 ha)
2	Nord 2	19,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	HES hat eine Fläche von rd. 15,6 ha von der Stadt Hennigsdorf für Eigenzwecke erworben und steht damit nicht zur Verfügung
3	Nord 3	5,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
4	Nord 4	14,0	3,9	0,7	3,2	0,0	0,7	3,2	0,0	Wasserstraßenanbindung für ein Unternehmen gegeben / Gleisanschluss technisch möglich
5	Nord 5	21,9	15,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,7	diese Fläche wurde von Stadt Hennigsdorf von H.E.S. erworben, wird durch GA-Mittel beräumt und ab 2011/12 wieder als Gewerbefläche zur Verfügung gestellt / Gleisanschluss planungsrechtlich gesichert und technisch möglich
6	Süd 1	18,3	5,4	5,4	0,0	0,0	5,4	0,0	0,0	eher kleinteilige Flächen
7	Süd 2	12,0	4,5	1,5	3,0	0,0	1,5	3,0	0,0	max-Größe 1,5 ha, Baurecht tlw. nach § 34 BauGB
8	Süd 3	19,0	6,8	1,8	5,0	0,0	1,8	5,0	0,0	max-Größe 2 ha
9	Süd 4	7,5	2,3	2,3	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	eher kleinteilige Flächen
Summe		137,8	43,4	13,1	14,6	0,0	12,8	14,6	15,7	
Velten										
1	Am Heidekrug	53,5	8,3	3,5	4,8	0,0	3,5	4,8	0,0	max-Größe 2 ha
2	Berliner Straße	77,0	18,6	4,6	14,0	0,0	4,6	14,0	0,0	max-Größe 2,5 ha
3	Businesspark I	30,8	5,1	5,1	0,0	0,0	5,1	0,0	0,0	
4	Businesspark II	18,4	7,1	0,2	6,9	0,0	0,2	6,9	0,0	max-Größe 3 ha
Summe		179,7	39,1	13,4	25,7	0,0	13,4	25,7	0,0	
Summe		566,0	173,3	46,3	64,3	16,0	49,3	69,3	54,7	

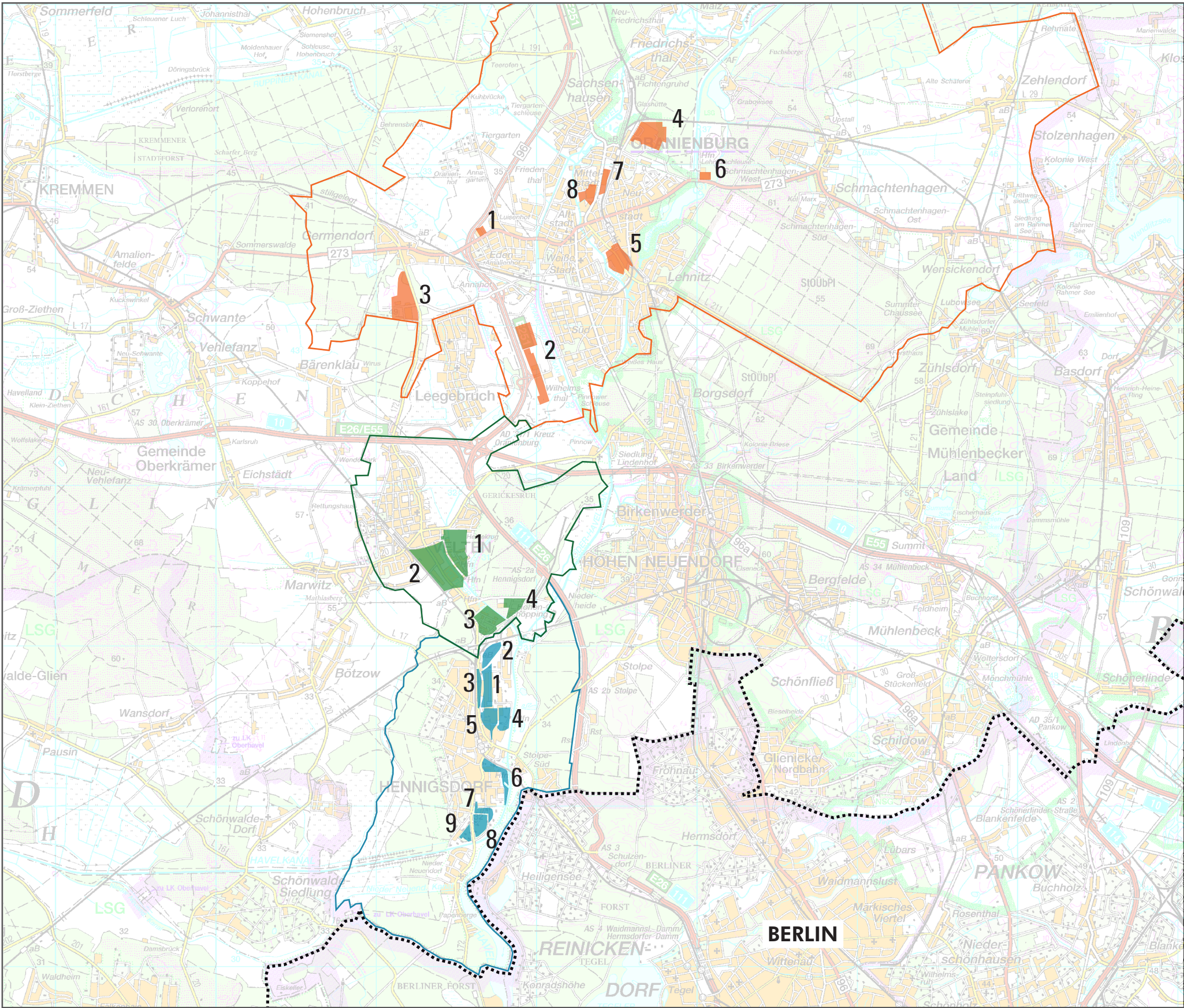
Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Angaben der Kommunen (Stand 2/2010)

Tabelle 8: Gewerbeflächenbewertung / Matrix

Nr.	Name des Standortes	Verkehrsanbindung			Flächenerschließung/ -verfügbarkeit							Branchenprofilierung		Ergebnis
		Entfernung Autobahnanschluss A10/ A111	Anbindung Wasserstraße	Anbindung Schienengüter- verkehr	Gesamt- fläche [ha]	Erschließungsstand			Verfügbarkeit			Branchen- bezogene Vorprägung	Synergie- effekte	Summe der Positiv- Merkmale (+)
		weniger als 2 km	vorhanden	vorhanden		voll erschlossen	Baurecht GI	Baurecht GE	Verfügbarkeit kleinteilige Flächen < 1 ha	Verfügbarkeit mittlere Flächen >1 ha < 5 ha	Verfügbarkeit zusammenhängende Flächen > 5 ha			
Oranienburg														
1	Germendorfer Allee	-	-	-	3,5	+	-	-	+	-	-	-	-	2
2	Gewerbepark Süd (ehem. Alter Flugplatz)	+	-	-	89,0	-	+	+	+	+	+	-	+	7
3	Germendorf	+	-	-	50,0	+	+	+	+	+	-	+	+	8
4	Gewerbepark Nord	-	-	+	50,0	+	+	+	+	-	-	+	+	7
5	Innovationsforum, Lehnitzstraße	-	-	-	20,0	-	-	+	+	+	-	+	+	5
6	Lehnitzschleuse	-	-	-	6,0	+	-	-	+	-	-	+	-	3
7	Sachsenhausener Straße Ost	-	-	-	10,0	+	-	+	+	-	-	-	-	3
8	Sachsenhausener Straße West	-	-	-	20,0	+	-	+	+	-	-	+	+	7
Hennigsdorf														
1	Nord 1	-	-	-	20,0	+	-	+	+	+	-	+	+	6
2	Nord 2	-	-	+	19,5	+	-	+	-	-	-	+	+	5
3	Nord 3	-	-	-	5,6	+	-	+	-	-	-	-	+	3
4	Nord 4	-	-	-	14,0	+	-	+	+	+	-	+	-	5
5	Nord 5	-	-	-	21,9	+	-	+	-	+	+	+	+	6
6	Süd 1	-	-	-	18,3	+	-	+	+	-	-	+	+	5
7	Süd 2	-	-	-	12,0	+	-	+	+	-	-	+	-	4
8	Süd 3	-	-	-	19,0	+	-	+	+	+	-	-	-	4
9	Süd 4	-	-	-	7,5	+	-	+	+	-	-	-	-	3
Velten														
1	Am Heidekrug	+	+	+	53,5	+	+	+	+	+	-	-	+	9
2	Berliner Straße	-	+	+	77,0	-	+	+	+	+	+	-	-	7
3	Businesspark I	-	-	-	30,8	+	-	+	+	+	-	+	-	5
4	Businesspark II	+	-	-	18,4	+	-	+	+	+	-	-	-	5

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Angaben der Kommunen (Stand 2/2010)

Regionaler Wachstums-kern (RWK) Oranienburg, Hennigsdorf und Velten



Verortung der Gewerbeflächen

- Gewerbeflächen in Oranienburg**
 - 1 Germendorfer Allee
 - 2 Gewerbepark Süd (ehem. Alter Flugplatz)
 - 3 Gewerbegebiet Germendorf
 - 4 Gewerbepark Nord
 - 5 Innovationsforum, Lehnitzstraße
 - 6 Lehnitzschleuse
 - 7 Sachsenhausener Straße Ost
 - 8 Sachsenhausener Straße West
- Gewerbeflächen in Hennigsdorf**
 - 1 Nord 1
 - 2 Nord 2
 - 3 Nord 3
 - 4 Nord 4
 - 5 Nord 5
 - 6 Süd 1
 - 7 Süd 2
 - 8 Süd 3
 - 9 Süd 4
- Gewerbeflächen in Velten**
 - 1 Am Heidekrug
 - 2 Berliner Straße
 - 3 Businesspark I
 - 4 Businesspark II

Planstand: Februar 2010



Plangrundlage: mit Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brbg.

0km 5km
complan Kommunalberatung



4. Unternehmensbefragung RWK O-H-V

4.1 Vorbemerkung

Zentraler Gegenstand des Projektes zur Gewerbeflächenprofilierung im RWK O-H-V ist die zukunftsorientierte Ausrichtung der unterschiedlich ausgeprägten Gewerbestandorte in den drei Städten. Im Ergebnis des Gutachtens sollen Angebotsdefizite identifiziert sowie notwendige standortbezogene und gemeinsame Maßnahmen zur Beseitigung der Defizite vorbereitet und umgesetzt werden. In diesem Kontext sind die Einschätzungen und Bewertung der Unternehmen mit Sitz in der Region von großer Bedeutung.

Insgesamt wurden rd. 280 Struktur bestimmende Unternehmen, insbesondere aus dem verarbeitenden Gewerbe, in den drei Städten identifiziert. Die Unternehmen wurden am 6.4.2009 gezielt angeschrieben und gebeten, den beigefügten Fragebogen auszufüllen und per Fax an complan Kommunalberatung zurückzusenden. Parallel bestand die Möglichkeit, den Fragenbogen als bearbeitungsfähige PDF-Datei aus dem Internet herunter zu laden, diesen auszufüllen und als e-mail zurück zu senden. Die Unternehmen mit Sitz im Gewerbehof-Nord, sowie Unternehmen, die auch Mitglieder im Beirat des Regionalen Wachstumskerns O-H-V sind, wurden am 12.5.2009 ein zweites Mal angeschrieben und gebeten, den Fragebogen auszufüllen, sofern dies zu diesem Zeitpunkt noch nicht geschehen war.

Bis zum 30.6.2009 haben 30 Unternehmen den Fragebogen beantwortet. Dies entspricht einer Rücklaufquote von knapp 11 %, wobei nahezu alle wichtigen, den Wirtschaftsstandort O-H-V prägenden sowie die Branchenkompetenzfelder repräsentierenden Unternehmen den Fragebogen beantwortet haben. Ebenso zeigt sich eine auch dem Verteiler weitgehend entsprechende Verteilung des Rücklaufs auf die Städte. Damit ist eine gut fundierte Einschätzung aus Sicht der Unternehmen am Standort möglich.

Folgende Unternehmen haben den Fragebogen beantwortet (Sortierung nach Städten / Branche)²:

Oranienburg

- Merker GmbH, Papierverarbeitung
- Nycomed GmbH, Pharmazie
- Landhandel GmbH Gransee, Großhandel
- EURES Euro Recycling Service GmbH, Umwelttechnik / Recycling
- ERV GmbH Entsorgung, Umwelttechnik / Recycling
- Elektro und Telekommunikation GmbH, Medien / IKT
- Orafol Europe GmbH, Kunststoffe / Chemie

Hennigsdorf:

- RM Bauservice GbR, Bau
- Hennigsdorfer Stahl Engineering GmbH, Metallverarbeitung / Maschinenbau
- Hennigsdorfer INO gGmbH, Dienstleistung
- RST Rail System Testing GmbH, Dienstleistung (techn. Prüfstelle)
- Dr.-Ing. K. Busch GmbH, Metallverarbeitung / Maschinenbau
- S&V Technologies AG, Medizintechnik
- Stadtwerke Hennigsdorf GmbH, Energiewirtschaft
- co:bios Technologiezentrum II, Biotechnologie
- E.On edis RB Oberhavelland, Energiewirtschaft

² Ein Unternehmen hat keine Angaben zum Standort und zur Branche gemacht.

- Energieanlagen Nord GmbH, Energiewirtschaft
- Stadtservice Hennigsdorf GmbH, Dienstleistung
- pef Hennigsdorf Dommenz & Sielaff OHG, Metallverarbeitung / Maschinenbau
- Bombardier Transportation, Schienenfahrzeugtechnik

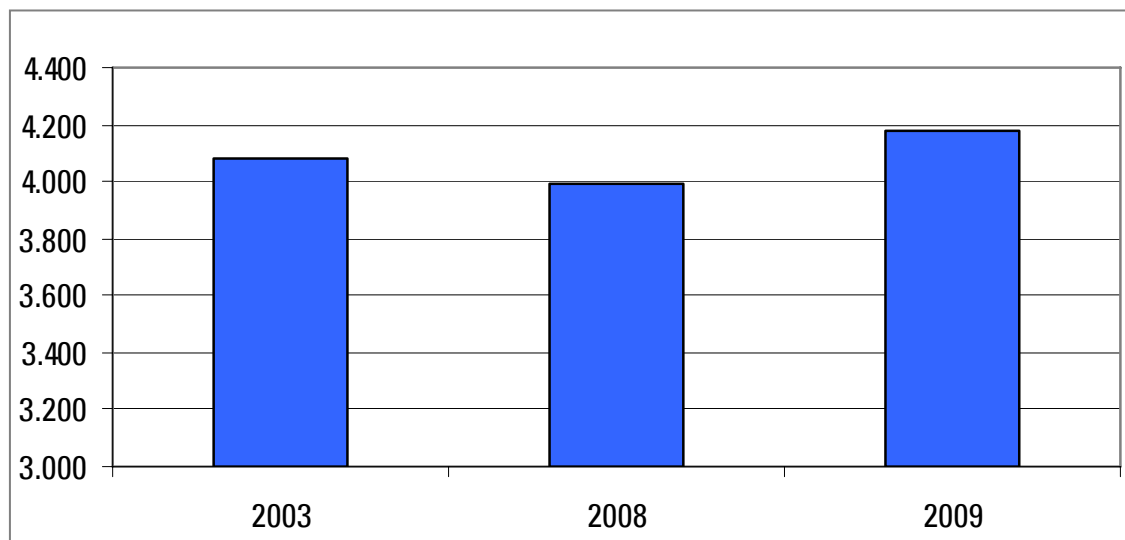
Velten:

- Euroflor GmbH, Großhandel
- Stehmeyer & Bischoff GmbH & Co.KG, Bau
- Kaeser Kompressoren, Metallverarbeitung / Maschinenbau
- Klöckner Stahl- und Metallhandel GmbH, Service- und Bearbeitungszentrum Velten, Großhandel, Metallverarbeitung / Maschinenbau
- enretec GmbH, Umwelttechnik / Recycling
- ESK Schultze GmbH & Co. KG, Metallverarbeitung / Maschinenbau
- Rhenus AG & Co.KG, NL Berlin/Brandenburg, Logistik
- Stadler Pankow GmbH, Berlin (Sitz in Velten), Schienenfahrzeugtechnik
- Freudenberger Schwingungstechnik Industrie GmbH & Co KG, Metallverarbeitung / Maschinenbau

4.2 Ergebnisse der Befragung

Beschäftigungs- und Unternehmensentwicklung

Frage 2: Wie hat sich die Beschäftigung an Ihrem Betriebsstandort in den letzten Jahren entwickelt? (Anzahl der Gesamtarbeitsplätze am Standort in Vollzeitäquivalenten, n = 28)



Die Summe der Beschäftigten hat sich im Zeitraum 2003 bis 2009 kaum verändert. Nach einem leichten Rückgang von 2003 bis 2008 stieg die Zahl in 2009 ggü. 2008 um rd. 5 % auf rd. 4.200 an.

Dabei fällt insbesondere die Beschäftigtenentwicklung bei Bombardier Transportation ins Gewicht. Hier hat sich die Zahl der Arbeitsplätze 2003 bis 2008 im Zuge der laufenden Weiterentwicklung von einem Produktionsstandort zu einem Entwicklungsstandort, der für den gesamten Konzern tätig ist, um ein Drittel von rd. 2.400 auf rd. 1.600 reduziert. Im gleichen Zeitraum haben sich die Beschäftigtenzahlen in den anderen Unternehmen deutlich erhöht, so dass von einer insgesamt positiven, auf „mehreren Beinen“ stehenden, Entwicklung gesprochen werden kann.

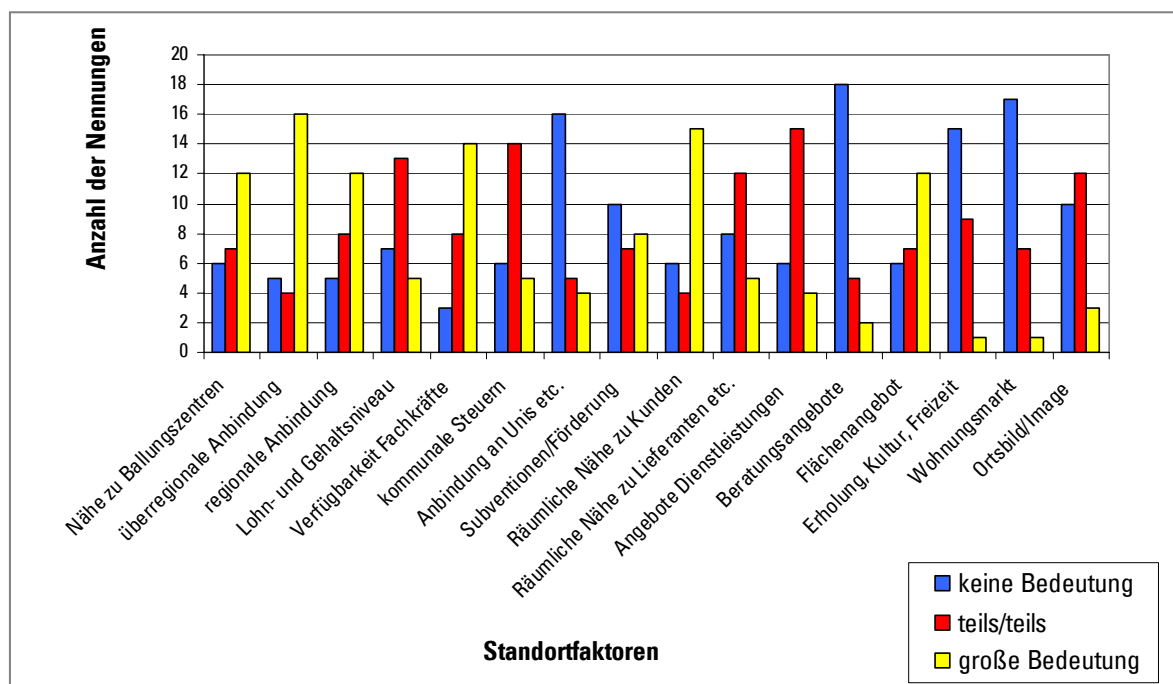
Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl beträgt rd. 150 (ohne Bombardier knapp 100) Beschäftigte. Die Zahl der Auszubildenden beträgt 217, d.h. rd. 5 % aller Beschäftigten (ohne Bombardier knapp 7 %).

Frage 3: Wie hat sich die Flächennutzung an Ihrem Betriebsstandort in den letzten Jahren entwickelt? (n = 25, tlw. unvollständig)

Die genutzte Fläche hat sich analog zur Beschäftigtenentwicklung 2003 bis 2009 leicht erhöht, von rd. 74,4 ha auf rd. 76,6 ha. Der Umfang der Reserveflächen beträgt rd. 27 ha. Die durchschnittliche Flächenkennziffer (n = 18) hat sich von rd. 410 m² Gewerbefläche je Arbeitsplatz (2003) auf rd. 460 m² Gewerbefläche je Arbeitsplatz (2009) erhöht.

Wirtschafts-/Betriebsstandort RWK O-H-V

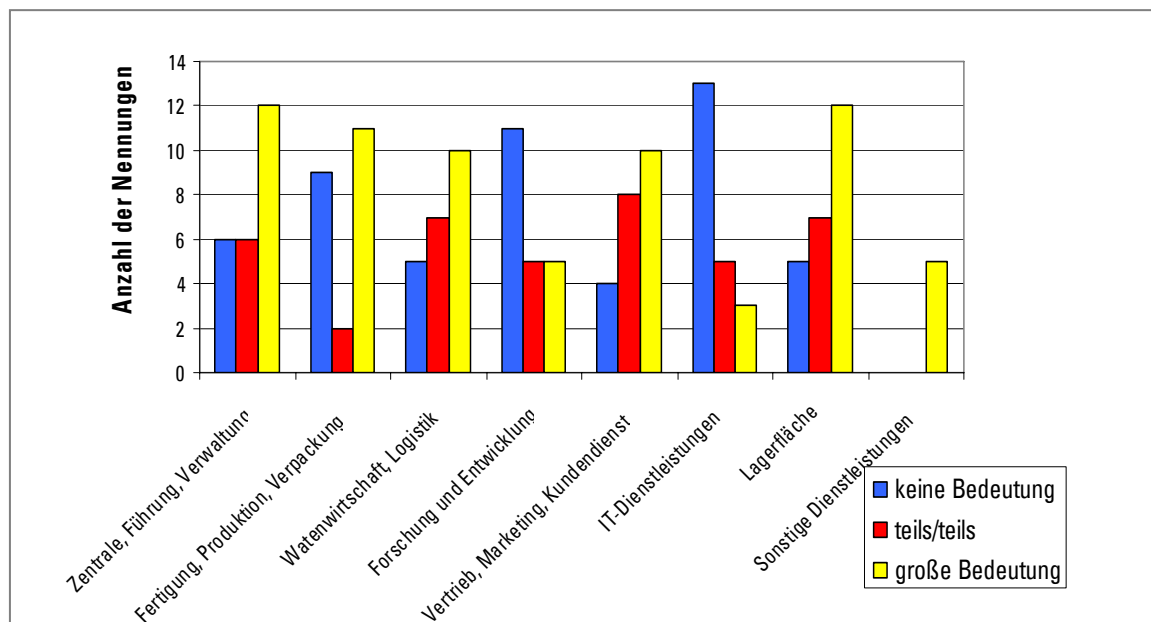
Frage 4: Welche Standortfaktoren sind für den wirtschaftlichen Erfolg Ihres Betriebes entscheidend? (n = 25)



Die Standortfaktoren „überregionale / regionale Anbindung“, „Lohn- und Gehaltsniveau“ sowie die „Verfügbarkeit von Fachkräften“ wurden in der höchsten Bedeutung benannt; knapp gefolgt von der „Nähe zu Ballungszentren“ und dem „Flächenangebot“. Weniger Bedeutung haben die „Anbindung an Unis“ und „Beratungsangebote“ sowie die Aspekte „Erholung, Kultur, Freizeit“ und „Wohnungsmarkt“.

Die Einschätzungen der Unternehmen in den einzelnen Städten weichen nur unwesentlich von den Durchschnittswerten im RWK insgesamt ab.

Frage 5: Welche Funktion übernimmt Ihr Betriebsstandort hauptsächlich? (n = 24)



Die befragten Unternehmen übernehmen Funktionen vor allem in der Zentralen Unternehmensführung und in der Verwaltung sowie in der Produktion, in der Logistik, im Vertrieb und in der Lagerhaltung. Forschung und Entwicklung sowie IT-Dienstleistungen sind eher gering ausgeprägt. Die Ergebnisse sprechen für einen hohen Anteil von Unternehmen, die mit allen Funktionen in der Region verankert sind.

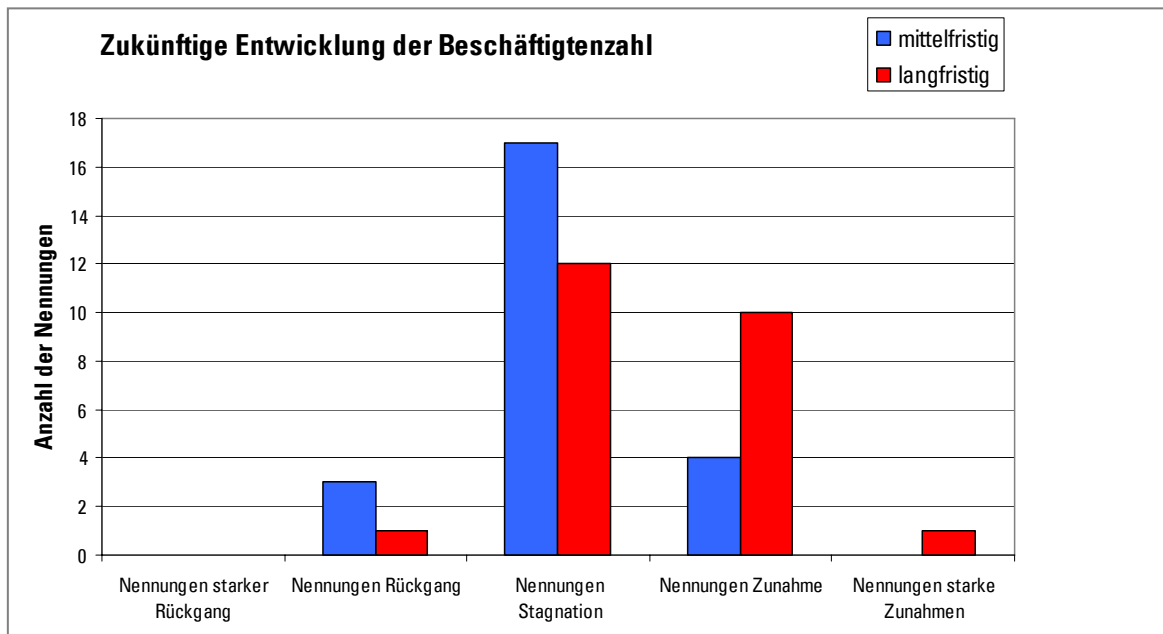
Frage 7: Wie beurteilen Sie Ihren Betriebsstandort bzw. das Umfeld hinsichtlich der folgenden Standortbedingungen? (n = 24)

Mit Abstand am besten wird die Autobahnanbindung beurteilt (Schulnote 1,5). Mit einigem Abstand folgen die „Qualität und Quantität des Büro- / Gewerbeflächenangebots“, die „Anbindung an den Flughafen“ (jeweils 2,2) und die „Gesamtbewertung des Wirtschaftsraumes“ (2,5). Als befriedigend (~ 3,0) werden der „Miet- und Kaufpreis Büro- / Gewerbeflächen“, „Kommunikationsnetze (Breitband)“, „Hochwertige Architektur“ sowie „Netzwerk- bzw. Clusterpotenziale“ genannt.

Insgesamt wird kein Faktor schlechter als 3,0 genannt. Die Durchschnittsnote von 2,5 signalisiert eine hohe Zufriedenheit mit dem Standort insgesamt. Dabei bewerten die Unternehmen aus Velten und Oranienburg den Standort insgesamt etwas weniger gut als Hennigsdorfer Unternehmen (Abweichungen in der Durchschnittsnote max. 0,3).

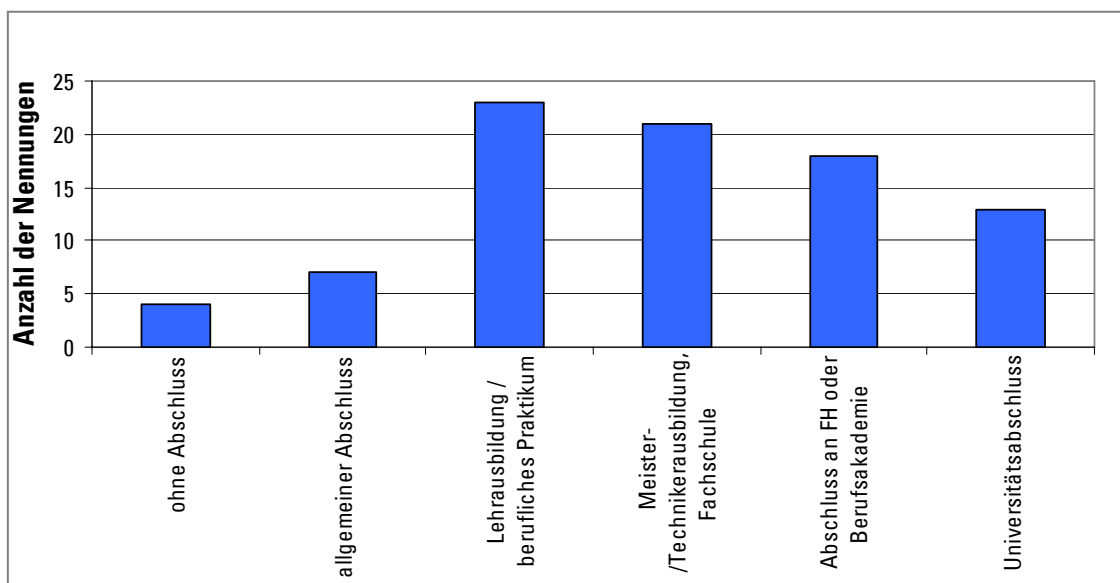
Perspektiven des Unternehmensstandortes bzw. des Wirtschafts- / Betriebsstandortes Oranienburg - Hennigsdorf - Velten

Frage 8: Wie wird sich voraussichtlich die Beschäftigung an Ihrem Betriebsstandort in den nächsten Jahren entwickeln? (n = 24)



Die Mehrzahl der Unternehmen (17 Nennungen) geht mittelfristig von einer stagnierenden Beschäftigtenentwicklung aus. In der langfristigen Perspektive sehen knapp die Hälfte der Unternehmen eine positive Entwicklung, hier überwiegt die Ansicht, dass die Beschäftigtenzahl sich erhöht. Zwischen den Einschätzungen der Unternehmen in den Kommunen bestehen kaum Unterschiede.

Frage 10: Welchen Qualifikationsbedarf haben Sie am Standort Oranienburg - Hennigsdorf - Velten zukünftig bei der Besetzung von Stellen? (n = 29, Mehrfachnennungen möglich)



Die befragten Unternehmen benennen einen hohen Bedarf an Fachkräften generell (s. o.). Grundsätzlich werden hohe Ansprüche an Ausbildung und Erfahrung formuliert. Im Fokus stehen Mitarbeiter / Fachkräfte bzw. Bewerber mit:

- einer Lehrausbildung bzw. einem beruflichen Praktikum (23 Nennungen bzw. rd. 80 % der befragten Unternehmen),
- einer Meister-/ Technikerausbildung oder Fachschulabschluss (21 Nennungen bzw. rd. 70 % der befragten Unternehmen) und
- einem Abschluss an einer Fachhochschule bzw. Berufsakademie (18 Nennungen bzw. rd. 60 %

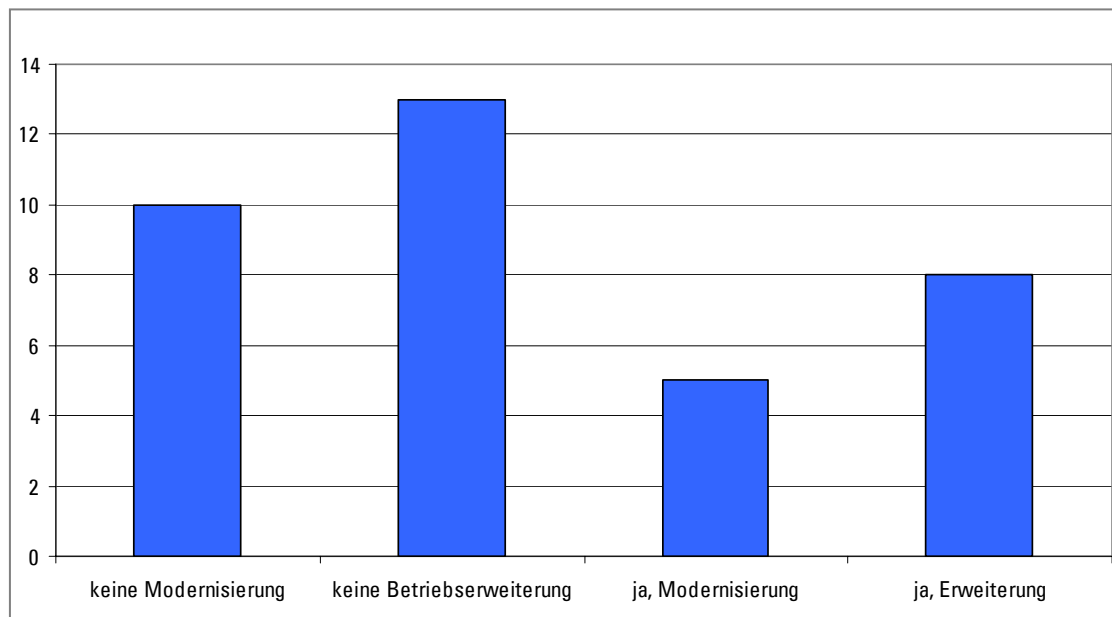
der befragten Unternehmen)

Bewerber mit Universitätsabschluss bzw. ohne Ausbildung werden weniger häufig benötigt.

Frage 11: Entspricht Ihr Betriebsstandort den Anforderungen an einen modernen Betriebsstandort?
(n = 23)

Die deutliche Mehrzahl der befragten Unternehmen (17) bejaht diese Frage. Die wenigen Unternehmen (6), die hier Handlungsbedarf sehen, kommen mehrheitlich aus Velten und Oranienburg.

Frage 13: Beabsichtigen Sie in den nächsten Jahren am Betriebsstandort eine Modernisierung oder Erweiterung durchzuführen? (n = 36 Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)



Etwa ein Drittel der befragten Unternehmen beabsichtigen eine Modernisierung oder / und eine Erweiterung ihres Standortes. Dabei fällt auf, dass bei Hennigsdorfer Unternehmen der Anteil der Unternehmen, die eine Erweiterung / Modernisierung planen, mit knapp zwei Drittel, deutlich höher liegt. Die Interessen gehen dabei in unterschiedliche Richtungen, zum Beispiel Erweiterung des Bürogebäudes, der Produktions- und Lagerflächen, der Mietfläche, in die technische Ausstattung oder die Erweiterung der Produktionskapazität.

4.3 Fazit

Insgesamt zeichnet sich eine recht hohe Zufriedenheit mit den allgemeinen Standortbedingungen ab. Die Unternehmen beurteilen auch die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten und die Beschäftigtenentwicklung mehrheitlich positiv. Bei der Frage nach der Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Branchen wird von der Hälfte der Befragten eine positive Einschätzung formuliert.

Ansatzpunkte für grundsätzlichen Handlungsbedarf in der Gewerbeflächenentwicklung oder in der Optimierung der Vermarktungs- und Beratungsangebote sind nicht erkennbar. Auf die Frage, ob in der Vergangenheit der Wunsch der Unternehmensverlagerung / -erweiterung bestand, ohne dass dies realisiert werden konnte, hat nur eine geringe Anzahl der Unternehmen mit ja geantwortet. Als Gründe wurden nur wenige von den Kommunen unmittelbar beeinflussbare Faktoren genannt (Auflagen, Genehmigungen, Trinkwasserschutzzonenfestlegung).

Handlungsbedarf besteht hingegen in der individuellen Beratung und Unterstützung der Unternehmen in Einzelfragen, zum Beispiel im Bereich der Fachkräftesicherung und –gewinnung sowie in der unterstützenden Begleitung und Beratung bei Modernisierungen und Erweiterungen.

5. Gewerbeflächenprognose 2020

5.1. Vorgehensweise und Methodik

Nachfolgend wird auf Basis eines nachfrageorientierten Ansatzes der Gewerbeflächenbedarf im RWK O-H-V bis zum Jahr 2020 prognostiziert³. Im Gewerbeflächenmodell wird der Flächenbedarf durch zwei wesentliche Determinanten bestimmt, die prognostizierte Arbeitsplatzentwicklung und ortspezifische Flächenkennziffern. Der Bedarf ist somit abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung einer Region. Eine sektorale Differenzierung der Flächennachfrage ist über die Prognose der Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen möglich. Die Datengrundlage der Prognose bildet die Ermittlung der bis zum Jahr 2020 zu erwartenden Erwerbstätigenentwicklung, basierend auf den Kreisdaten 2007 des Arbeitskreises „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“. Dabei erfolgt die Erfassung von Erwerbstätigen⁴ am Arbeitsort der Städte im RWK O-H-V. Die Erwerbstätigen- und Flächenprognose fußt auf dem Prognos Deutschland Report sowie verbundenen bundesweiten Trends und Entwicklungen. Eine regionalspezifische Anpassung dieser bundesweit zu erwartenden Entwicklung erfolgte für den RWK O-H-V in verschiedenen Szenarien.

Den Basisrahmen der Prognose gibt der Prognos Deutschland Report 2030 vor, der wichtige wirtschaftliche und gesellschaftliche Leittrends (Strukturwandel, technischer Fortschritt, Outsourcing, etc.) für Deutschland und die einzelnen Bundesländer aufzeigt. Die Anwendung der nationalen Erwerbstätigenprognose des Deutschland Reports nach Wirtschaftszweigen auf die bestehende Wirtschaftsstruktur im RWK O-H-V zeigt in dem Szenario Deutschland, wie sich die Region entwickeln würde, wenn sie dem bundesweiten Trend bis 2020 folgen würde. Dieser Effekt wird als Struktureffekt bezeichnet.

Ein weiterer Ausgangspunkt der Regionalprognose bildet die Branchen- und Wirtschaftsstruktur des RWK O-H-V mit den Stärken und Schwächen der Region, den relevanten Leit- und Wachstumsbranchen und der wirtschaftlichen Basisentwicklung im Zeitraum 2000 bis 2008. In einem Szenario Trendwachstum wird die Entwicklung der Wirtschaftszweige in der Region bis 2020 fortgeschrieben. In diesem Szenario wird der Standorteffekt des RWK O-H-V gezeigt. Dieser beschreibt, wie sich die Erwerbstätigenentwicklung bei gleich bleibendem Wachstumspfad in der Region bis 2020 darstellen würde.

Soweit die Branchen- und Standortentwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbranchen im RWK O-H-V vom Bundestrend abweichen, erfolgt eine regionale Anpassung der nationalen Prognoseergebnisse des Deutschland Reports 2030. Durch die Kombination des deutschlandweit vorgegebenen Struktureffekts und des regionalen Standorteffekts werden auf Basis der Wachstumsraten im Stützzeitraum 2000 bis 2008 die erwarteten regionalen Entwicklungen der Wirtschaftszweige bis 2020 abgeleitet. Durch diese Regionalisierung wird in einem Szenario Regionalprognose O-H-V die wahrscheinliche Entwicklung der Erwerbstätigen abgebildet. Im Rahmen der Deutschlandprognose wird somit der Anteil der wirtschaftlichen Entwicklung bestimmt, der auf die Region des RWK O-H-V entfällt und die zu erwartende Beschäftigung in der Region definiert. Zur weiteren Spezifizierung des Ansatzes und zur Vermeidung der Projektion von Strukturbrüchen und externen Schocks wurde die zugrunde liegende Entwicklung des RWK O-H-V, um für die Region massive beschäftigungsrelevante Standortentscheidungen von Unternehmen und Behörden, bereinigt. Zur Identifizierung die-

³ Der Baustein Gewerbeflächenprognose wurde durch die Prognos AG, Berlin, bearbeitet.

⁴ Erwerbstätige umfassen: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Beamte, Selbständige, geringfügig Beschäftigte sowie mithelfende Familienangehörige. Die Definition unterscheidet sich damit von den für die Berechnung der Arbeitsplatz- und Beschäftigungsquote herangezogenen Daten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (s. o.).

ser Standortentscheidungen wurde auf eine Medien- und Internetrecherche zurückgegriffen und mit Ergebnissen aus der Unternehmensbefragung gespiegelt.

Zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs ist eine Verschneidung der erwarteten Erwerbstätigen bis 2020 mit ihrem Flächennutzungsverhalten nötig. Dazu werden in diesem Modell regional spezifische Flächenkennziffern ermittelt. Die Flächenkennziffer gibt an, wie groß der Flächenbedarf je Beschäftigten ist. Die Höhe der Flächenkennziffer hängt von mehreren – technischen und ökonomischen – Faktoren ab. Es gibt Unterschiede zwischen Unternehmensgröße, geographischen Raumtypen, Branchen und Bodenpreisen. Ergebnisse von Unternehmensbefragungen⁵ zeigen, dass der Durchschnittswert der Flächenkennziffer bei 244 m²/ Beschäftigtem liegt, wobei 95 % der Gemeindegewerte zwischen 121 bis 366 m² liegen. Andere Veröffentlichungen zeigen, dass die in der Praxis verwandte Flächenkennziffer von 250 m²/ Beschäftigtem rd. 70 % der Fälle abdeckt⁶.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Flächenkennziffer zeigen die Werte der Vergangenheit eine überwiegend steigende Tendenz. Der Flächenbedarf je Arbeitsplatz hat sich in den letzten Jahrzehnten aufgrund von technischen und ökonomischen Bedingungen, die eine ebenerdige Produktionsweise nahe legen, Betriebsverlagerungen und einem verringerten Anteil von Großbetrieben deutlich erhöht, obwohl die Bedeutung einiger flächenextensiver Branchen zurückgegangen ist.

Die regionalspezifische Anpassung und Berücksichtigung der Rahmenbedingungen im RWK O-H-V an Flächenkennziffern erfolgte auf Basis der Auswertung der Unternehmensbefragung. Ferner wurden wesentliche Kennzahlen, wie die Flächenkennziffern oder Verlagerungstrends, über die Befragungsergebnisse abgeleitet. Darüber hinaus konnten aus der Analyse des derzeitigen und vergangenen Nutzungsverhaltens für die Flächen wesentliche Schlüsse für die Ermittlung der Flächenkennziffern erzielt werden. Die Bestimmung der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten wurde auf Basis der Beschäftigtenstatistik und den Prognosen ermittelt.

⁵ Bonny, Hans Werner, Gewerbeflächenbedarf – Orientierungsrahmen für die Kreise und kreisfreien Städte des Landes Rheinland-Pfalz, Dortmund 1999.

⁶ Bonny, Hans Werner, Flächenkennziffer, 1996.

5.2 Rahmenprognose zur Branchenentwicklung und zum Strukturwandel in Deutschland

Zur Ableitung der Wirtschaftsstruktur- und Flächenprognose des RWK O-H-V erfolgt hier eine Analyse der wichtigen Leit- und Basistrends, die die Erwerbstätigenentwicklung in Deutschland bis 2020 wesentlich beeinflussen. Diese Trendbeobachtung umfasst die Technologie- und Wirtschaftsentwicklung, die Arbeitsmarktentwicklung, die Entwicklung der demografischen Rahmenbedingungen sowie die unternehmerische Standort- und Flächenplanung. Die auf diesen Trends basierenden Prognosen im Rahmen des Deutschland Reports 2030 bilden den Rahmen für die Abschätzung der Erwerbstätigen in der Gewerbeflächenprognose. Die Prognose der Erwerbstätigen ist für die Ableitung der Gewerbeflächenprognose die wesentliche Determinante.

Durch die globale Wirtschafts- und Finanzkrise ist Deutschland als stark exportorientierte Volkswirtschaft besonders betroffen. Für 2009 wird durch den Rückgang der Exporte um rd. 7 % und einen Einbruch der Investitionen um rd. 8 % insgesamt ein Rückgang des Bruttoinlandsproduktes (BIP) in Deutschland von rd. -4,2 % erwartet. In der langfristigen Betrachtung wird sich die Wirtschaft mit einem durchschnittlichen Wachstum von 1 % p. a. erholen. Dabei wird der Aufholprozess ab dem Jahr 2010 aufgrund der Kriseneinflüsse stärker ausfallen. Bis 2015 wird jedoch voraussichtlich auf den langfristigen Wachstumstrend Deutschlands zurückgekehrt. Die Entwicklung des BIP spiegelt sich in der Entwicklung der Erwerbstätigen wider. Der starke Rückgang des BIP findet jedoch aufgrund von arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen, wie z. B. dem Kurzarbeiterentgelt, keine analoge Abbildung in der Anzahl der Erwerbstätigen. Die Anzahl der Erwerbstätigen wird von 39,8 Millionen Erwerbstätige (2008) auf voraussichtlich 39,1 Mio. Erwerbstätige im Jahr 2009 abnehmen. Dies entspricht einem Rückgang von knapp 2 % gegenüber dem Vorjahr. Im Jahr 2010 wird ein weiterer leichter Rückgang der Erwerbstätigenzahl erwartet. Bis 2020 wird die Anzahl der Erwerbstätigen nicht mehr das Vorkrisen-Niveau erreichen. Die Anzahl wird mit geringen Wachstumsraten (max. 0,3 %) bis zum Jahr 2014 wachsen, bevor ein sich verstärkender struktureller Abbau der Erwerbstätigen in Deutschland einsetzt. Im Jahr 2020 erwartet die Prognose rd. 38,6 Mio. Erwerbstätige und damit rd. 1,2 Mio. Erwerbstätige weniger als im Jahr 2008/9.

Die Prognose der Entwicklung der Erwerbstätigen kann mit folgenden sechs Zukunftstrends der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland erläutert werden:

- Entwicklung der Weltwirtschaft

Die deutsche Wirtschaft ist eng in das Netz der internationalen Wirtschaftsbeziehungen eingebunden und daher stark durch die Entwicklung der Weltwirtschaft geprägt. Im Jahr 2009 war das weltweite Wirtschaftswachstum nach 60 Jahren erstmals negativ. Ein Ende der fortschreitenden Globalisierung ist trotz der Wirtschafts- und Finanzkrise und der Reduzierung des Welthandels nicht in Sicht. Im Gegenteil ist die zu erwartende weitere Öffnung der Märkte in den Industrieländern für Einfuhren aus Reform- und Entwicklungsländern ökonomisch von großer Bedeutung. Schon im Jahr 2010 wird die Weltwirtschaft wieder wachsen, wovon auch die deutsche Wirtschaft profitieren wird. Vor dem Hintergrund der erwarteten Globalisierungsschritte ist davon auszugehen, dass auch künftig der Welthandel schneller als die Weltwirtschaft expandieren wird. Im Zeitraum zwischen 2000 und 2025 dürfte das Bruttoinlandsprodukt sich weltweit annähernd verdoppeln. Die weltweiten Exporte werden sich im gleichen Zeitraum verdreifachen. Marktanteilsgewinne sind sowohl für die Entwicklungsländer als auch für die Reformstaaten Osteuropas zu erwarten.

Nach Einschätzungen der Prognose wird die Weltwirtschaft bis zum Jahr 2020 mit einer durchschnittlichen jährlichen Rate von 2,6 bis 3,4 % wachsen, wobei die Wachstumsraten in den Industrieländern geringer sein werden.

- Veränderte Arbeitsteilung zwischen Unternehmen

Immer kürzere Produktzyklen zwingen Unternehmen im Kampf um Marktanteile und Gewinne zur immer schnelleren Entwicklung neuer Produkte. Die damit verbundenen steigenden F&E-Aufwendungen erfordern höhere Absatzzahlen und ausgeweitete Absatzradien, um die Rentabilität zu sichern. Dies führt dazu, dass Unternehmen sich vermehrt die Kosten für Basisentwicklungen teilen und darauf ihre individuellen Produkte aufsetzen werden. Bekannte Beispiele hierfür finden sich in der jüngeren Vergangenheit in der Automobilindustrie oder seit längerem in der Eisen-, Blech- und Metallwarenindustrie. Damit werden sich die technischen Eigenschaften der Produkte unterschiedlicher Marken einander stärker annähern. Design und Imagebildung werden hier an Bedeutung gewinnen.

In die gleiche Richtung geht der Trend zu einer zunehmenden Individualisierung der Produktion. Eine entscheidende Rolle hierbei spielen die Fortschritte in der Automatisierung der Fertigung sowie in der Informations- und Kommunikationstechnik. Durch ihr Zusammenspiel wird es möglich, die Losgrößen in der Produktion drastisch zu reduzieren, ohne auf die Kostenvorteile der Massenproduktion völlig verzichten zu müssen. Die höhere Zahlungsbereitschaft der Kunden für maßgeschneiderte Produkte wird die in der Produktion dennoch entstehenden Mehrkosten mehr als kompensieren. Mit der beschleunigten Neuentwicklung von Produkten und Dienstleistungen sowie dem insgesamt schnelleren Strukturwandel steigt die Anforderung an die Flexibilität der Unternehmen. Vermehrt werden zukünftig temporäre Unternehmenskooperationen dazu genutzt, spezifische Kundenbedürfnisse zu befriedigen und die Produktion mit Blick auf Produktpalette und Kostenstrukturen zu optimieren. Begünstigt werden diese Tendenzen durch die Fortschritte in der Informations- und Kommunikationstechnik, die den raschen Aufbau sich wandelnder Netzwerke verbundener Unternehmen erleichtert. In diesem Umfeld des schnellen Wandels und zunehmender Spezialisierung entstehen temporär immer neue Nischen, die insbesondere Chancen für kleine, flexible und innovative Unternehmen bieten. Als Folge der zunehmenden Komplexität und Spezialisierung in den einzelnen Fachgebieten und des rasant anwachsenden Wissens kommt dem Outsourcing von wissensintensiven Dienstleistungen eine wachsende Bedeutung zu.

- Anhaltender wirtschaftlicher Strukturwandel

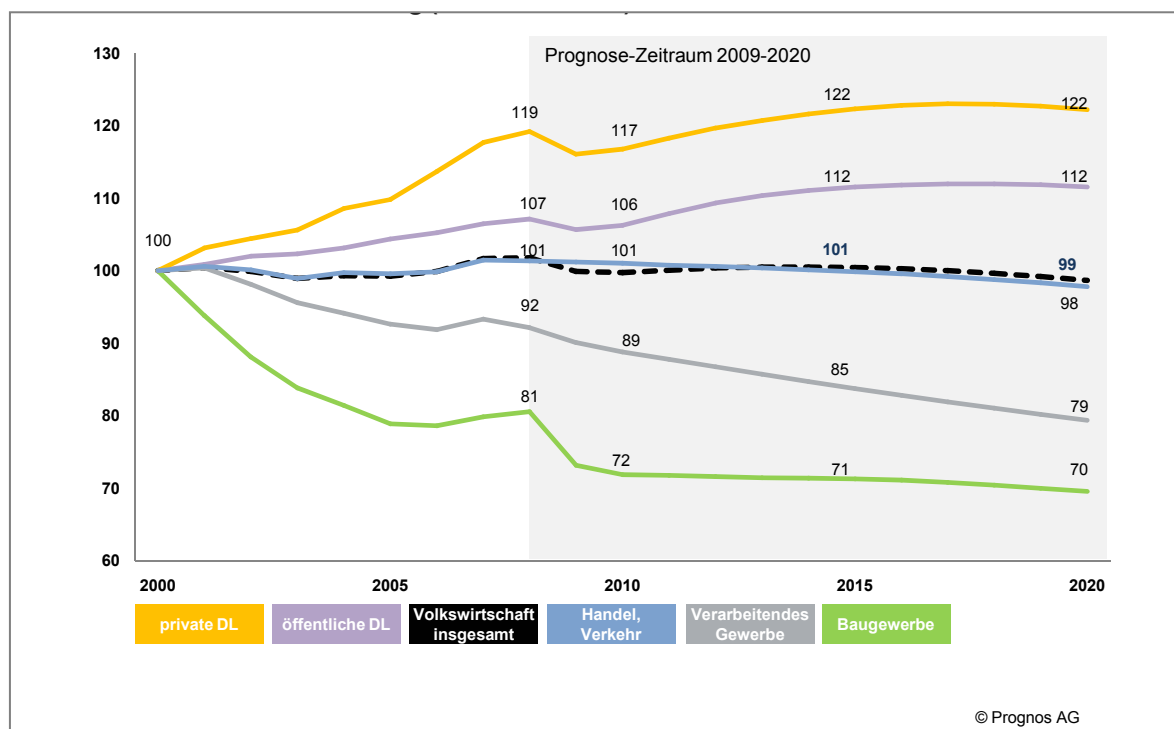
Der strukturelle Wandel hat Deutschland in der Vergangenheit entscheidend beeinflusst, und auch zukünftig ist mit keinem Abbruch dieses Langfristrends zu rechnen. Die relativen Gewichte der einzelnen Sektoren haben sich zunehmend verändert. Eine kontinuierliche Verschiebung vom primären und sekundären Sektor zum tertiären Sektor (Dienstleistungssektor) dominiert den sektoralen Strukturwandel. In der Folge kam es zu einer deutlichen Veränderung der Produktionsstruktur Deutschlands, dem Entstehen neuer Wirtschaftszweige sowie einer entsprechenden Änderung der Erwerbsstruktur nach Qualifikation, Alter und Geschlecht. Treiber des strukturellen Wandels sind kontinuierliche Produktivitätssteigerungen des Verarbeitenden Gewerbes, die dazu führen, dass für einen entsprechenden Output eine immer geringe Zahl an Arbeitsleistungen und Beschäftigten erforderlich ist.

Ergänzt durch den Trend des Outsourcings, d. h. die Abgabe von Unternehmensaufgaben an Drittunternehmen, kam es zu einem kontinuierlichen Bedeutungsgewinn des Dienstleistungssektors. Lag der tertiäre Erwerbstätigenanteil 1991 in Deutschland noch knapp bei 60 %, so waren im Jahr 2005 bereits 72 % aller Erwerbstätigen im Dienstleistungsbereich tätig.

Die Analysen des Prognos Deutschland Reports lassen trotz der gegenwärtigen Krise bis 2020 einen weiter steigenden Anteil des Dienstleistungsbereichs erwarten. Im Vergleich zum Jahr 2000 werden im Jahr 2020 22% mehr Beschäftigte in den privaten Dienstleistungen, wie z. B. unternehmensnahen Dienstleistungen, Zeitarbeit, etc., verzeichnet sein. In den personenbezogenen Dienstleistungen wird die Anzahl der Erwerbstätigen ebenfalls weiter steigen.

Insbesondere durch die demografische Entwicklung in Deutschland werden zunehmend Arbeitskräfte in den Sozial- und Gesundheitsdienstleistungen benötigt. Gleichzeitig wird das Verarbeitende Gewerbe einen weiteren Bedeutungsverlust bis 2020 erfahren. Nachdem die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe bereits seit dem Jahr 2000 um rd. 8 % zurück gegangen ist, wird auch zukünftig Beschäftigung abgebaut, so dass die Anzahl der Erwerbstätigen bis zum Jahr 2020 verglichen mit dem Stand im Jahr 2008 um weitere 11 % abnehmen wird. Insgesamt werden im Verarbeitenden Gewerbe damit 1,1 Mio. Erwerbstätige weniger beschäftigt sein als im Jahr 2008. Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes werden vor allem die Textil-, Bekleidungs- und Lederbranche, die Metallerzeugung, die Metallverarbeitung sowie die Möbelherstellung deutliche Produktions- und Beschäftigungsrückgänge bis 2020 erleiden. Deutliche Beschäftigungsverluste sind darüber hinaus in den hoch subventionierten Branchen Bergbau (insb. Steinkohlenbergbau) sowie Landwirtschaft zu erwarten. Ebenfalls stark von der Wirtschafts- und Finanzkrise betroffen ist die Entwicklung der Erwerbstätigen in der Bauwirtschaft. Dort wird trotz der staatlichen Konjunkturprogramme eine Korrektur in der Beschäftigung unumgänglich sein. Eine nachlassende Baudynamik in Folge der demografischen Entwicklung wird bis 2020 zu einem weiteren Rückgang der Beschäftigung im Baugewerbe führen.

Abbildung 2: Prognose der bundesweiten Entwicklung der Erwerbstätigkeit nach Branchen bis 2020 (indizierte Entwicklung, 2000 = 100)



Quelle: Berechnung und Darstellung der Prognos AG.

- Demografischer Wandel

Bei dem demografischen Wandel handelt es sich bedingt durch die Breite der Auswirkungen, um einen entscheidenden Zukunftstrend. Seit dem Jahr 2003 hat Deutschland einen Bevölkerungsrückgang aufzuweisen, der vor allem das Ergebnis von Sterbefallüberschüssen und Wanderungsverlusten ist. Zentrale Ursachen für den Geburtenrückgang und die geringe Geburtenrate (knapp 1,4 Kinder je Frau) sind u. a. individualisierte Lebensläufe, steigende Einkommen, eine erheblich verbesserte Bildung und damit verbundene Erwerbschancen insbesondere für Frauen. Verstärkt wurden diese strukturellen Defizite in den letzten Jahren durch einen deutlichen Rückgang der Wanderungsgewinne nach Deutschland aus dem Ausland sowie seit 2002 einer rezessionsbedingten Wanderungsbilanz von Deutschen ins Ausland. Ausgehend vom Jahr 2005 sieht die Basisvariante der 11. koordinierten Bevölkerungsprognose für Deutschland bis zum Jahr 2020 einen Bevölkerungsrückgang von 2,9 % und von 6,4 % bis zum Jahr 2030 vor. Neben einem absoluten Bevölkerungsrückgang in Höhe von 2,4 Mio. (2020) bzw. 5,2 Mio. (2030) Menschen wird dies insbesondere eine Veränderung der Altersstruktur bewirken. Der Anteil der 60-Jährigen und älter wird von 24,9 % (2005) auf 30,6 % (2020) bzw. 36,7 % (2030) steigen.

- Veränderung der Erwerbsformen

Bedingt durch den demografischen Wandel und den Strukturwandel ist mit einer Veränderung der Erwerbswelt zu rechnen. Bis zum Jahr 2020 wird die Zahl der Erwerbstätigen um rd. 1,2 Mio. auf 38,6 Mio. Personen zurückgehen. In der Folge ist mit einem deutlichen Rückgang der Arbeitslosenquote (im Jahresdurchschnitt 2007 von 9,0 % auf 5,9 %) zu rechnen. Der demografische Wandel und der verschärfende Mangel an Fachkräften werden eine individuellere Entwicklung der Erwerbstätigkeit hervorrufen. Einerseits ist damit zu rechnen, dass ältere Menschen länger im Erwerbsprozess tätig bleiben und andererseits werden auch Frauen, in Folge einer zukünftig besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf, stärker am Erwerbsprozess teilhaben.

Die zunehmende Wissensorientierung in vielen Produktions- und Dienstleistungsberufen stellt neue zusätzliche Anforderungen. Der Anteil von hochqualifizierten Beschäftigten am Arbeitsmarkt wird entsprechend des Anstiegs der letzten Jahre weiter zunehmen. Lag der Anteil von Hochqualifizierten in Deutschland im Jahr 1998 noch bei 8,0 %, stieg der Anteil bis 2005 auf 9,6 %. Der Outsourcing-Trend wird zunehmend einen Bedeutungsgewinn von kleinen und mittleren Dienstleistungsfirmen hervorbringen. Davon werden insbesondere Freiberufler und Selbstständige profitieren, deren Anteil weiter zunehmen wird. Verbunden mit dem Trend zu flexiblen Erwerbsformen ist ein Rückgang von abhängig unbefristeter Vollzeitbeschäftigung. Die Teilzeitbeschäftigung hat in den letzten Jahren zunehmend, gegenüber dem traditionellen „Normalarbeitsverhältnis“, an Bedeutung gewonnen. Der Anteil der Teilzeitbeschäftigten an allen abhängig Beschäftigten ist laut Mikrozensus gegenüber 1991 um über acht Prozentpunkte auf gut 22 % angestiegen. Als besonders dynamische und flexible Beschäftigungsform hat sich in den letzten Jahren die Zeitarbeit herausgestellt.

- Technologische Innovationen

Grundsätzlich entwickelt sich der technische Fortschritt stets im Zusammenspiel von neu entstehendem Bedarf an innovativen Problemlösungen (Nachfrageseite) und Ergebnissen der Forschungs- und Entwicklungsanstrengungen (Angebotsseite) sowie dem Bestreben, diese auf möglichst breiten Feldern anzuwenden. In den nächsten zwanzig Jahren dürften folgende Einflussfaktoren von besonderer Bedeutung für technologische Neuerungen sein:

- Die demografische Entwicklung verlangt nach Fortschritten im medizinisch-technischen Bereich, bei personenbezogenen Serviceangeboten und in der technisch unterstützten Komfortsteigerung.

- Die zunehmende Internationalisierung der Produktion erfordert bessere und leichter zu bedienende Systeme für den Informations- und Datentransfer sowie Fortschritte bei technischen und organisatorischen Aspekten der Logistik.
- Die anhaltenden Tendenzen zur Dezentralisierung der Produktion bei abnehmender Fertigungstiefe und steigender Vernetzung der Unternehmen auf den aufeinander folgenden Wertschöpfungsstufen setzt ebenfalls verbesserte Informations- und Kommunikationssysteme voraus.
- Global zunehmende Umweltrisiken in Verbindung mit einem steigenden Umweltbewusstsein benötigen verbesserte Technologien zur effizienten Nutzung der natürlichen Ressourcen.

Auf der Angebotsseite sind auf den folgenden Feldern erhebliche Fortschritte zu erwarten:

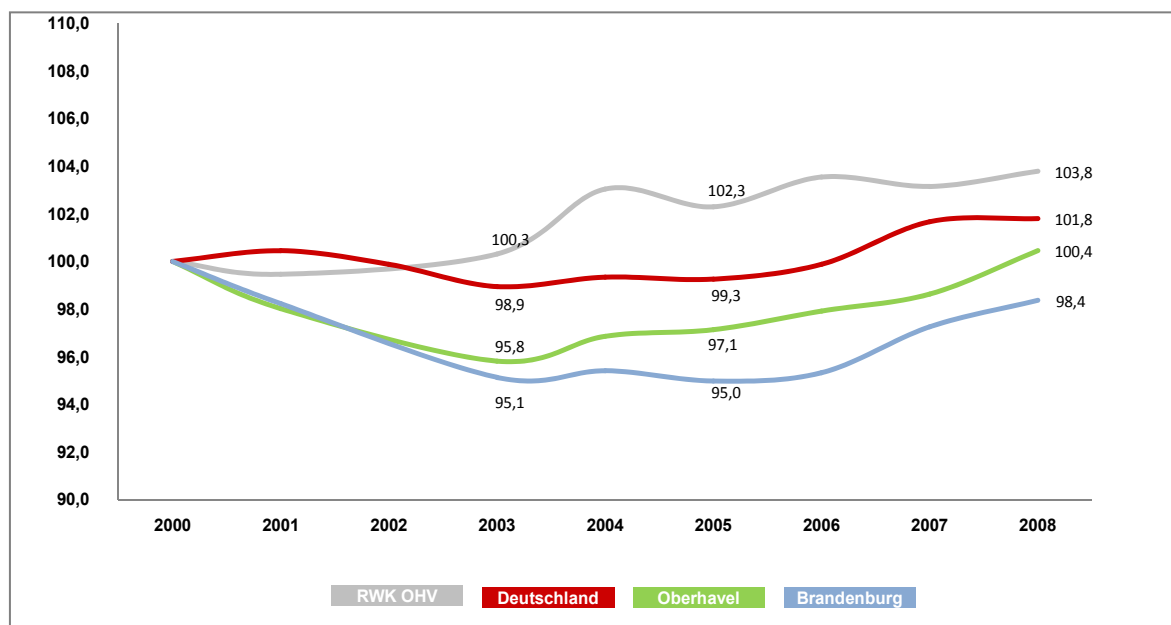
- Die weitere Miniaturisierung und das Zusammenwachsen bislang noch getrennter Medien werden die Entwicklung der Informations- und Kommunikationstechnik vorantreiben. Mit ihrer Anwendungsbreite und ihrem Querschnittscharakter wird sie auch in Zukunft eine Schlüsselrolle spielen.
- Die Mikrosystemtechnik kombiniert die Ergebnisse verschiedener Forschungsrichtungen (Elektrotechnik und Elektronik, Sensorik, Regel- und Steuertechnik) zu breit anwendbaren Produkten, z. B. in der Medizintechnik oder im Fahrzeugbau.
- Neue Entwicklungen in der Robotik ermöglichen die weitere Automatisierung der Produktionsprozesse bis hin zur Qualitätskontrolle und erschließen neue Anwendungsfelder im Dienstleistungsbereich.
- Fortschritte in der Nanotechnologie erlauben zum Beispiel innovative Oberflächenarchitekturen und bieten in zahlreichen Anwendungsfeldern völlig neue Möglichkeiten für die Produktgestaltung.
- Die Life Sciences versprechen angesichts der absehbaren demografischen Entwicklung und der sich damit wandelnden Präferenzen in der Zukunft ein überaus attraktives Marktpotenzial. Entsprechend intensiv sind die F&E-Aktivitäten der Unternehmen auf diesem Feld. Dies lässt erwarten, dass deutliche Fortschritte sowohl in der Diagnostik (Früherkennung) als auch in der Behandlung von Krankheiten zu erwarten sind, wozu die Gentechnik ihren Beitrag leisten wird.
- Technologien zur Nutzung regenerativer Energien und zur Effizienzsteigerung bei konventioneller Energienutzung werden, auch aufgrund der in vielen Ländern verstärkten staatlichen Anreize, erhebliche Fortschritte machen. Zu denken ist hier beispielsweise an stationär eingesetzte Brennstoffzellen, an Photovoltaiksysteme oder die Geothermie.

5.3 Regionale Gewerbeflächennachfrage für den RWK O-H-V bis 2020

5.3.1 Bewertung der regionalen Beschäftigungsentwicklung

Zur Regionalisierung der nationalen Prognose des Deutschland Reports 2030 ist eine detaillierte Betrachtung der Entwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur im RWK O-H-V notwendig. In der Analyse der Entwicklung der Erwerbstätigen im RWK O-H-V seit dem Jahr 2000 werden deutliche Unterschiede zur Entwicklung des Landkreises Oberhavel, des Landes Brandenburgs und Deutschland sichtbar. Während im Land und Landkreis eine deutliche Abnahme der Erwerbstätigen in den Jahren 2000 bis 2003 stattgefunden hat (-4,9 % bzw. -4,2 %), blieb die Anzahl der Erwerbstätigen im RWK O-H-V annähernd konstant. Im Zuge der allgemeinen konjunkturellen Belebung seit dem Jahr 2003 konnte der RWK O-H-V überproportional Beschäftigung aufbauen. Seit 2003 stieg die Anzahl der Erwerbstätigen im RWK um rd. 3,5 % an. Für die zukünftige Abschätzung der Erwerbstätigen ist eine Betrachtung der Entwicklung der einzelnen Wirtschaftsbranchen im Verhältnis zur bundesweiten Entwicklung erforderlich. Aus der abweichenden Entwicklung zur nationalen Entwicklung in den Jahren 2000 bis 2008 kann auch zukünftig von einer abweichenden Entwicklung der Beschäftigung ausgegangen werden. Diese Entwicklung wird im Folgenden als Standorteffekt der Wirtschaftsbranchen bezeichnet.

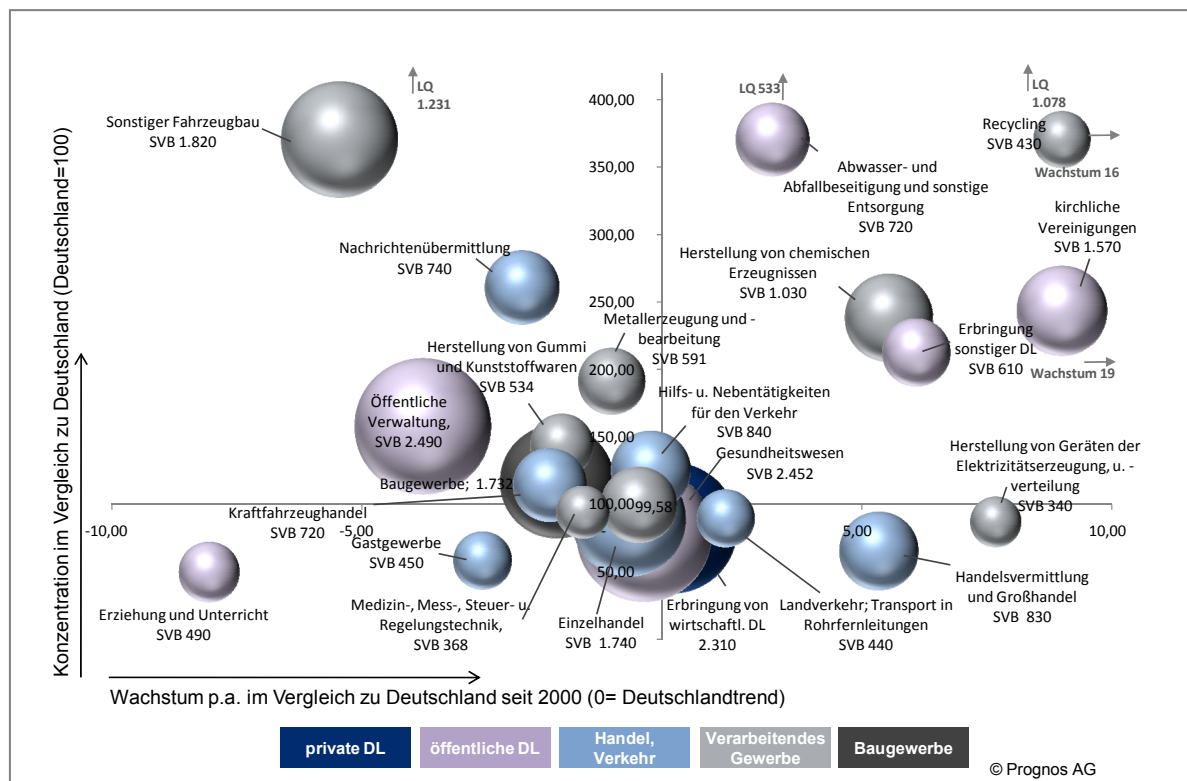
Abbildung 3: Prognose der Erwerbstätigen im RWK O-H-V (indizierte Entwicklung, 2000 = 100)



Quelle: Prognos AG, eigene Berechnungen.

Bei der Branchenanalyse für den Wirtschaftsstandort RWK O-H-V gilt es, drei Dimensionen zu betrachten. Dabei symbolisiert in der nachstehenden Abbildung die Größe der Blasen die absolute Anzahl der Beschäftigten in der jeweiligen Branche. Das Beschäftigungswachstum von 2000 bis 2008 wird auf der horizontalen Achse dargestellt. Als Referenzwert ist dabei das bundesweite Wachstum der Branche angenommen und bildet den 0-Punkt. Je weiter rechts eine Branche positioniert ist, desto stärker war das Beschäftigungswachstum im betreffenden Zeitraum im Verhältnis zur deutschlandweiten Entwicklung. Die vertikale Achse zeigt den so genannten Lokalisationsquotienten (LQ) an. Er gibt an, wie stark die geographische Konzentration einer bestimmten Branche am Standort RWK O-H-V im bundesweiten Vergleich ist. Ab einem Wert größer als 100 liegt eine überdurchschnittliche Ausprägung der Branche am Standort vor.

Abbildung 4: Branchenanalyse des Wirtschaftsstandortes RWK O-H-V im Deutschland-Vergleich



Quelle: Prognos AG, eigene Berechnungen basierend auf Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

Ein negativer Standorteffekt im RWK O-H-V ist für die Wirtschaftsbranchen, die links von der Ordinate dargestellt sind, festzustellen. Dies betrifft insbesondere das Verarbeitende Gewerbe, wie z. B. die Branchenkompetenzfelder Metallherzeugung und -bearbeitung und die Herstellung von Kunststoffen. In diesen Wirtschaftsbranchen hat sich die Anzahl der Erwerbstätigen schlechter entwickelt als im Bundesdurchschnitt. Für die regionalisierte Prognose bedeutet dies, dass diese Wirtschaftsbranchen mit einem negativen Standorteffekt in die Berechnung eingehen. Ihre Entwicklung wird wahrscheinlich auch zukünftig hinter der Entwicklung in Deutschland zurückbleiben, auch wenn diese Branchen teilweise den zugewiesenen BKF entsprechen und vom Erwerbstätigenbesatz her eine große Bedeutung haben. Ein negativer Standorteffekt kann ebenfalls für den Wirtschaftszweig Nachrichtenübermittlung verzeichnet werden. Der LQ des Wirtschaftszweiges von rd. 250 verdeutlicht die höhere Bedeutung des Wirtschaftszweiges für den RWK O-H-V im Vergleich zu Deutschland. Die Entwicklung des Wirtschaftszweiges hat daher einen höheren Einfluss auf die Entwicklung des RWK O-H-V als dies für Deutschland der Fall ist.

Seit dem Jahr 2000 hat sich die Beschäftigung in der Wirtschaftsbranche Sonstiger Fahrzeugbau (entspricht im Wesentlichen dem BKF Schienenverkehrstechnik) im Vergleich zur Entwicklung in Deutschland ebenfalls schlechter entwickelt. Die Wirtschaftsbranche hat in den Jahren 2000 bis 2008 somit einen negativen Standorteffekt im RWK O-H-V. Mit 1.820 SV-Beschäftigten im Jahr 2008 ist die Wirtschaftsbranche nach wie vor ein sehr bedeutender Arbeitgeber. Die Branche hat eine Sonderstellung in der Gewerbeflächenprognose inne, da sie stark von Bombardier Transportation geprägt ist und dort betriebswirtschaftliche Einzelentscheidungen einen Branchentrend überlagern. Hier ist somit keine Branchenabschätzung für den RWK möglich. Der identifizierte Standorteffekt für den sonstigen Fahrzeugbau wird daher nicht für die Prognose verwendet⁷.

⁷ Auf dem 6,5 ha großem Gelände der Firma Bombardier sind 4,5 ha Reserveflächen. Mögliche Beschäftigungsentwicklungen durch Ansiedlungen von Zulieferern werden daher eher auf dem Betriebsgelände erwartet und sind deshalb nicht direkt für die Gewerbeflächenprognose relevant.

Deutlich an Beschäftigung hat die öffentliche Verwaltung abgebaut. Auch wenn dies dem deutschlandweiten Trend entspricht, so vollzog sich im RWK O-H-V in den Jahren 2000 bis 2008 der generelle Stellenabbau deutlich stärker. Die schlechtere Entwicklung als im Bundesdurchschnitt wird durch einen externen strukturellen Effekt (Verlagerung der Bundeswehr) begründet. Da zukünftig nicht mit ähnlichen Effekten zu rechnen ist, wird dieser negative Standorteffect nicht in der Prognose berücksichtigt, sondern für den RWK O-H-V eine Entwicklung im Bundesdurchschnitt erwartet.

Demgegenüber sind im RWK O-H-V in der Herstellung von chemischen Erzeugnissen (BKF Kunststoffe / Chemie) deutlich überdurchschnittliche Wachstumsraten der Beschäftigten im Vergleich zu Deutschland zu verzeichnen. Der hohe LQ des Wirtschaftszweiges verdeutlicht zudem die hohe Bedeutung des Wirtschaftszweiges im RWK O-H-V insgesamt. Aufgrund dieser positiven Entwicklung kann auch zukünftig mit einer besseren Entwicklung als im Bundesdurchschnitt gerechnet werden. Deutlich über dem Bundesdurchschnitt verlief auch die Entwicklung der Erwerbstätigen in der Herstellung von Elektrizitätserzeugnissen. Während in dieser Branche in Deutschland 25.000 Erwerbstätige im Jahr 2008 weniger beschäftigt waren als noch im Jahr 2000 (-1 % p. a.), konnten im gleichen Zeitraum im RWK O-H-V 155 (+7 % p. a.) neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Ebenfalls stärkere Zuwächse als auf Bundesebene sind in den Wirtschaftszweigen der Erbringung von sonstigen Dienstleistungen und Recycling, Abwasser, Abfallbeseitigung zu verzeichnen. Mit 610 bzw. 430 Beschäftigten sind dies eher kleinere Wirtschaftszweige. Diese Branchen entwickelten sich nicht nur besser als der Bundesdurchschnitt, sondern konnten auch ein deutliches Wachstum der Erwerbstätigen verzeichnen. So ist die Zahl der SV-Beschäftigten in der Wirtschaftsbranche Recycling seit dem Jahr 2000 im RWK um das Vierfache angestiegen, während sich die Anzahl in Deutschland lediglich um 10 % erhöht hat.

Ein besonderer Wachstumstreiber im RWK O-H-V war in den vergangenen Jahren das Branchenkompetenzfeld Logistik (Handelsvermittlung, Großhandel). Dort konnten 300 neue Arbeitsplätze (Wachstum von 5 % p. a.) entstehen, während in der Wirtschaftsbranche in Deutschland jährlich fast 1 % der Erwerbstätigen abgebaut wurden.

5.3.2 Prognose der regionalen Beschäftigungsentwicklung bis 2020

Die Prognose der Erwerbstätigen im RWK O-H-V wurde wie im Kapitel 5.1 beschrieben in drei unterschiedlichen Szenarien (s. Abbildung 5) berechnet. Zunächst erfolgt eine Fortschreibung der Entwicklung der letzten Jahre, anschließend die Darstellung eines Struktureffekt -Szenarios. Dieses Szenario zeigt eine mögliche Entwicklung des RWK analog zur volkswirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland. Als drittes und zur Verwendung empfohlenes Szenario wird das regionsspezifische Szenario berechnet, welches sowohl die Struktureffekte als auch die Standorteffekte in der Prognose berücksichtigt.

- Szenario Trendwachstum

Die Fortschreibung der Entwicklung im RWK O-H-V im Zeitraum 2000 bis 2008 zeigt das Szenario Trendwachstum. Durch die Fortschreibung der Entwicklung bis 2020 wird deutlich, dass sich eine exponentielle Entwicklung der Erwerbstätigen im RWK O-H-V ergeben würde. Eine einfache Fortschreibung würde eine Steigerung der Beschäftigung um 19 % gegenüber dem Jahr 2008 bedeuten. Aufgrund des Strukturwandels in den einzelnen Branchen und der zukünftigen ökonomischen, demografischen und technologischen Rahmenbedingungen ist diese Entwicklung nicht realistisch und wird daher für die Prognose der Gewerbeflächennachfrage im RWK O-H-V nicht weiter verfolgt.

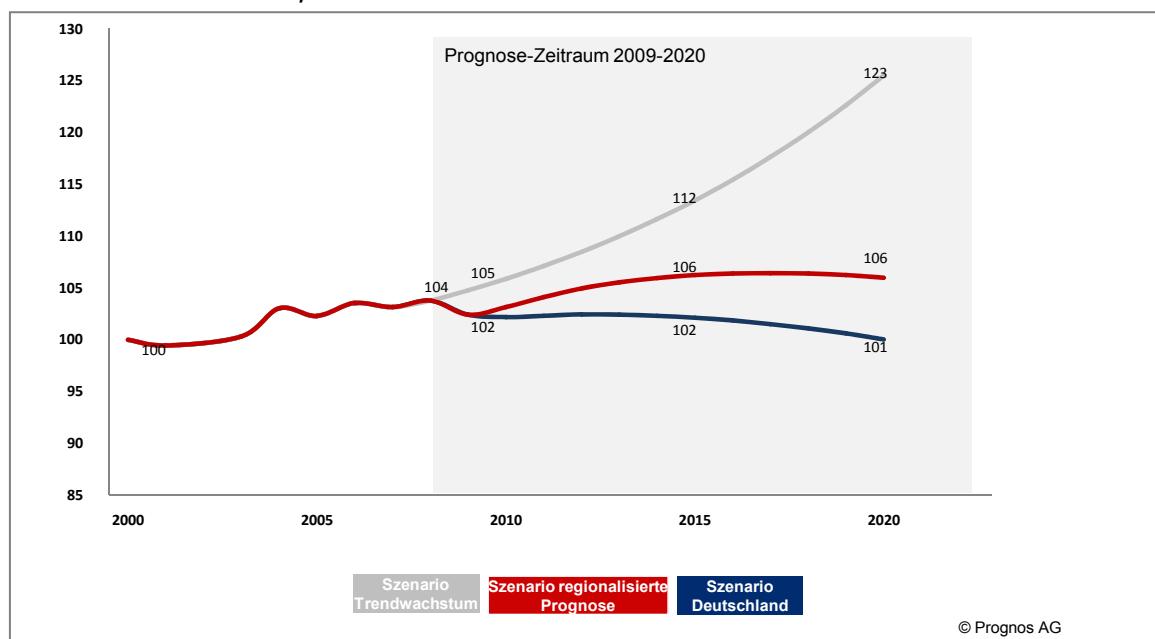
- Szenario Deutschland

Ein weiteres mögliches Szenario ist die Entwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur gemäß den nationalen Trends und Vorgaben. Die Wachstumsraten der Wirtschaftsbranchen geben in diesem Szenario die Prognose des Prognos Deutschland Report 2030 vor. Die Annahme der analogen Entwicklung in der Region führt zu einer leichten Reduzierung der Erwerbstätigen bis 2020. Diese Entwicklung würde nach einem deutlichen Rückgang der Anzahl der Erwerbstätigen im Jahr 2009 einen weiteren langsamen Rückgang der Erwerbstätigen bis zum Jahr 2020 in der Region vorhersehen. Aufgrund der zuvor gezeigten unterschiedlichen Entwicklung der Branchen im RWK O-H-V zur Bundesentwicklung seit dem Jahr 2000, ist eine analoge Entwicklung der Wirtschaft jedoch unwahrscheinlich.

- Szenario regionalisierte Prognose

Da die Branchen- und Standortentwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbranchen im RWK O-H-V vom Bundestrend abweicht, erfolgt eine regionale Anpassung der nationalen Prognoseergebnisse des Deutschland Reports 2030. Der so genannte Standorteffect wird in diesem Szenario mit einer multiplikativen Verknüpfung mit dem im Deutschland Report 2030 prognostizierten Struktureffekt der Wirtschaftsbranchen ermittelt. Durch diese Regionalisierung wird in einem Szenario RWK O-H-V die wahrscheinliche Entwicklung der Erwerbstätigen abgebildet. Im Rahmen der Deutschlandprognose wird der Anteil der wirtschaftlichen Entwicklung bestimmt, der auf den RWK O-H-V entfällt und die zu erwartende Beschäftigung in der Region definiert.

Abbildung 5: Prognose der Erwerbstätigen im RWK O-H-V bis 2020 (indizierte Entwicklung, 2000 = 100)



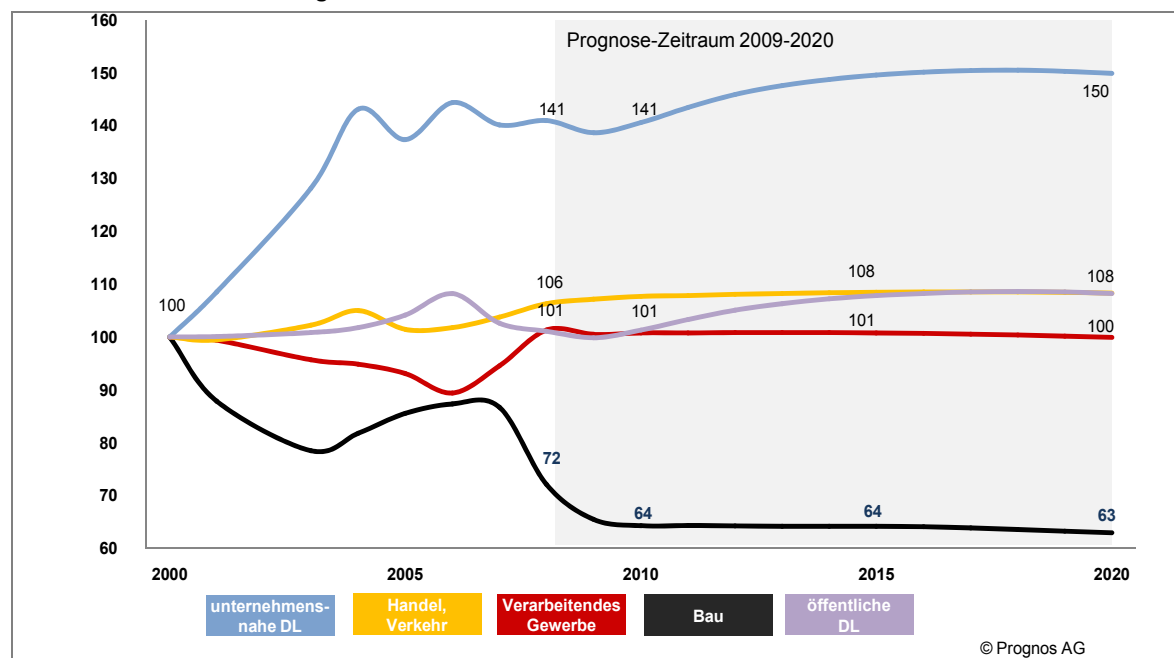
Quelle: Prognos AG, eigene Berechnungen.

Insgesamt kann auf Basis der Entwicklung der Erwerbstätigen im RWK O-H-V in den Jahren 2000 bis 2008 ein positiver Standorteffect identifiziert werden. Die Summe der Abweichungen der Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbranchen führt dazu, dass nach einem Rückgang der Erwerbstätigen im Jahr 2009 eine schnellere Erholung des Arbeitsmarktes im RWK O-H-V zu erwarten ist als insgesamt in Deutschland. Bis zum Jahr 2015 wird die Anzahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Krisenjahr 2009 wieder um etwa 4 % ansteigen.

Die Entwicklung der Erwerbstätigen erfolgt jedoch in den Wirtschaftssektoren deutlich unterschiedlich. Während im Baugewerbe im RWK O-H-V die Anzahl der Beschäftigten zukünftig stark abgebaut wird, kann im Dienstleistungsbereich sowie dem Handel und Verkehr (BKF Logistik) eine steigende Anzahl an Erwerbstätigen erwartet werden. Im Verarbeitenden Gewerbe ist dagegen eine Stagnation der Anzahl der Erwerbstätigen im RWK O-H-V wahrscheinlich.

Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes ist eine differenzierte Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftszweigen zu erwarten. So werden z.B. in den BKF Kunststoffe / Chemie und Biotechnologie / Life Sciences, aufgrund der positiven Entwicklung der Erwerbstätigen seit dem Jahr 2000 von + 60 %, auch zukünftig rd. 250 zusätzliche Erwerbstätige im RWK O-H-V möglich sein. Hingegen wird sich die Kunststoffindustrie im RWK jedoch nicht von dem Deutschlandtrend signifikant abheben und ebenfalls einen leichten Rückgang der Erwerbstätigen verzeichnen. Das BKF Metallerzeugung, Metallbe- und –verarbeitung / Mechatronik wird wegen seiner hohen Wettbewerbsfähigkeit am Standort RWK O-H-V gegen den Deutschlandtrend um gut 2 % bis 2020 anwachsen.

Abbildung 6: Prognose der Erwerbstätigen im RWK O-H-V bis 2020 (nach Sektoren, indizierte Entwicklung, 2000 = 100)

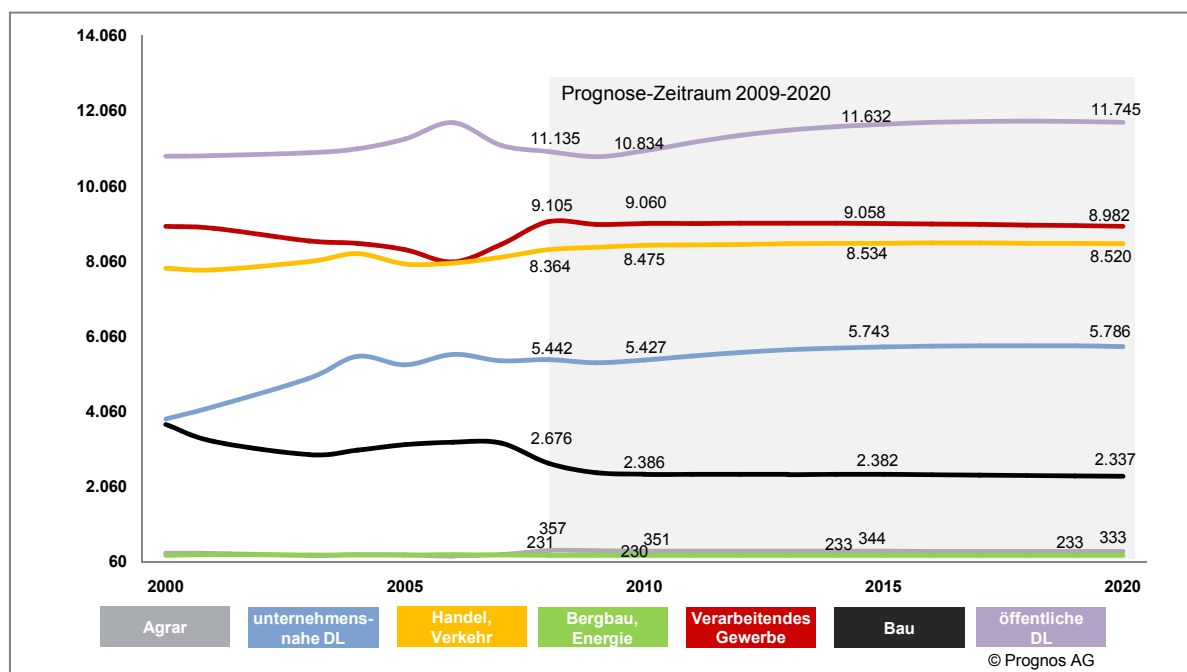


In anderen Bereichen des Verarbeitenden Gewerbes ist dagegen ein Rückgang der Erwerbstätigen zu erwarten. Die konjunkturabhängige Entwicklung lassen die Branchen kurzfristig leicht schrumpfen. Das Ausgangsniveau vor der Krise kann jedoch schon 2011 wieder erreicht werden und verbleibt konstant bis 2020. Mit Beschäftigungsaufbau in diesem Bereich ist eher über Zeitarbeitsfirmen zu rechnen. Die Beschäftigung im RWK wird hier stark steigen. Die Beschäftigung im Bereich der unternehmensorientierten Dienstleistungen, in denen die Zeitarbeitsfirmen einen Großteil der Beschäftigten stellen, wird bis 2020 im RWK vermutlich um rd. 10 % zunehmen. Dies hat einen nicht unerheblichen Effekt auf die Wettbewerbsfähigkeit der Branchenkompetenzfelder im RWK O-H-V. Für die stark international eingebundenen Unternehmen der BKF Schienenverkehrstechnik, Metallerzeugung, Metallbe- und –verarbeitung / Mechatronik, Kunststoffe / Chemie und die Biotechnologie / Life Sciences hat sich die Zeitarbeit zu einem unverzichtbaren Instrument für die Flexibilitätsanforderungen des Weltmarktes entwickelt. Immer mehr rückt dabei die Vermittlung von höher qualifiziertem Personal in den Vordergrund, so dass die Zeitarbeitsbranche in alle BKF hineinreicht. Das bedeutet auch wiederum, dass ein wesentlicher Teil des sichtbaren Beschäftigungswachs-

tums in den unternehmensnahen Dienstleistungen letztlich den wirtschaftlichen Erfolg, vor allem in den industriellen Branchenkompetenzfeldern, abbildet.

Durch seine geografische Lage und das internationale Vertrauen in die deutsche Wirtschaftskraft wird der Logistikstandort Deutschland heute vor allem international als wettbewerbsfähig eingestuft. Bundesweit wird hingegen, aufgrund von hohen Produktivitätssteigerungen, eine negative Beschäftigungsentwicklung erwartet. Auf Basis der überdurchschnittlichen Entwicklung der Beschäftigung im BKF Logistik in den letzten Jahren kann für den RWK O-H-V auch zukünftig gegen den Bundestrend ein Erwerbstätigenwachstum erwartet werden. Bis 2020 können durch das endogene Wachstum der Unternehmen rd. 250 neue Arbeitsplätze in der Logistik entstehen, was einem Wachstum von rd. 10 % gegenüber 2008 entspricht.

Abbildung 7: Prognose der Erwerbstätigen im RWK O-H-V bis 2020 (absolut)



Quelle: Prognos AG, eigene Berechnungen.

In der Betrachtung der absoluten Anzahl der Erwerbstätigen in den Wirtschaftssektoren wird deutlich, dass die Entwicklung insbesondere der personenbezogenen Dienstleistungen (Gesundheit, Soziales, Erziehung, Bildung, Kultur, Einzelhandel etc.), des Verarbeitenden Gewerbes und des Handels und Verkehrs von wesentlicher Bedeutung für den Standort sein wird. Die Sektoren Bergbau, Energieerzeugung und die Landwirtschaft sind dagegen aufgrund ihrer Größe von nur geringer Bedeutung.

Der Wirtschaftssektor der unternehmensorientierten Dienstleister, der im RWK O-H-V im Jahr 2000 noch deutliche Defizite in der Branchengewichtung besaß, gewinnt zunehmend an Bedeutung. Waren im Jahr 2000 noch 9 Prozent der Erwerbstätigen in diesem Bereich beschäftigt, werden es im Jahr 2020 schon 16 % sein.

5.3.3 Prognose des Büro- und Gewerbeflächenbedarfs bis 2020

Die Flächenbedarfsprognose basiert auf den folgenden drei wesentlichen Determinanten:

- Dazu zählt die Entwicklung der sektoralen Erwerbstätigenzahlen entsprechend der regionalen Prognose, aggregiert für die Hauptnutzungskategorien Büroarbeitsplätze, Verarbeitendes Gewerbe, Logistik / Großhandel, Chemie / Kunststoffe / Pharma und dem Baugewerbe / Energiesektor.
- Der Entwicklung der durchschnittlichen Flächenkennziffer (Nettoflächen in m² je Beschäftigtem) erfolgt differenziert für die fünf Hauptnutzungskategorien. Die Gründe für die gewählte Variante einer jährlichen Zunahme der Flächenkennziffer von 1 % werden nachfolgend erläutert.
- Das Ansiedlungs- und Verlagerungspotenzial ergänzt den Flächenbedarf um eine dritte Einflussgröße. Infolge von Verlagerungen von Bestandsbetrieben wird es im RWK O-H-V einen zusätzlichen Flächenbedarf geben, der sich nicht über die Prognose der Erwerbstätigenzahl ableiten lässt. Zur Realisierung des Erwerbstätigenwachstums im RWK sind Reserven für innerstädtische Verlagerungen erforderlich, da Betriebserweiterungen nicht immer am Altstandort durchgeführt werden können.

Bestimmung der sektoralen Erwerbstätigenzahl für die Hauptnutzungskategorien

Für die Prognose des Gewerbeflächenbedarfs im RWK O-H-V bis zum Jahr 2020 werden aus der Erwerbstätigenprognose lediglich die Erwerbstätigen herangezogen, die einen direkten Flächenbedarf an Gewerbeflächen besitzen. Damit fallen z. B. Erwerbstätige in öffentlichen Dienstleistungen, wie Schulen oder der öffentlichen Verwaltung aus der Betrachtung heraus. Die Erwerbstätigen werden in Kategorien zusammen gefasst, die ähnliche Nutzungsverhalten aufweisen.

Tabelle 9: Prognose der Erwerbstätigen im RWK O-H-V auf Gewerbeflächen

Erwerbstätige auf Gewerbeflächen	2003	2009	2010	2015	2020
	Ist-Zahlen		Regional Prognose		
Bürobeschäftigte auf Gewerbeflächen	6.050	6.500	6.500	6.750	6.750
Verarbeitendes Gewerbe (u.a. BKF Metall / Mechatronik)	4.500	4.850	4.700	4.700	4.650
Logistik	3.550	4.150	4.300	4.500	4.550
Kunststoffe / Chemie	850	900	1.000	1.100	1.150
Nycomed	450	450	450	450	450
Schienenverkehrstechnik (u.a. Bombardier)	3.100	2.350	2.450	2.300	2.250
Baugewerbe, Energie	3.300	3.450	3.100	3.100	3.050
Summe	21.800	22.650	22.500	22.900	22.850

Quelle: Berechnungen der Prognos AG.

Die Anzahl der Erwerbstätigen entwickelt sich bis zum Jahr 2020 in den einzelnen Hauptnutzungskategorien für Gewerbeflächen unterschiedlich, verändert sich in der Summe jedoch kaum. Während die Anzahl der Erwerbstätigen im Baugewerbe, im sonstigen Fahrzeugbau und dem Verarbeitenden Gewerbe (weiter) abnimmt, sind zukünftig mehr Erwerbstätige mit höherem Flächenbedarf in den Hauptkategorien Bürobeschäftigte auf Gewerbeflächen, Logistik / Großhandel und Kunststoffe / Chemie sowie Biotechnologie zu erwarten.

Bestimmung der sektoralen Flächenkennziffern

Untersuchungen zeigen, dass die gewerblichen Flächenkennziffern deutlichen Schwankungen und Spannweiten unterworfen sind. Entsprechend großräumiger Lage, Preisniveau, vorherrschendem Branchenschwerpunkt, Betriebsgröße, Art der Nutzung und betrieblicher Tätigkeit können Spann-

weiten der Flächenkennziffern von 30 m²/Beschäftigtem bis über 1.000 m²/Beschäftigtem erreicht werden. Als allgemeiner Durchschnittswert wird als gewerbliche Flächenkennziffer ein Wert von 244 m²/Beschäftigtem in Deutschland ausgewiesen (s. o.). Nachstehend wird die aktuelle Datenbasis in der Region berücksichtigt. Für die Entwicklung einer regionsspezifischen Flächenkennziffer für den RWK O-H-V wurden folgenden Kriterien berücksichtigt:

- Der Bodenpreis steht in direkter Beziehung zur Ortsgröße: Je größer der Ort, umso geringer der Flächenbedarf je Beschäftigtem.
- Betriebsgröße: Kleinere Betriebe benötigen mehr Fläche je Beschäftigtem als große Betriebe, da sie alle Maschinen bereithalten müssen, auch wenn sie nicht ständig genutzt werden. Größere Betriebe verfügen durch Schichtdienst, Urlaub, Krankheit etc. über einen „Überhang“.
- Der Umfang der Flächenreserven einer Stadt erhöht den Flächenbedarf der Betriebe: Ein geringerer Preis führt zur Substitution des Kapitals durch Fläche, und entsprechend steigt die Nachfrage bzw. der Bedarf.
- Branchenspezifischer Flächenbedarf der Unternehmen. Je nach Branche divergieren die Flächenkennziffern stark und beeinflussen die durchschnittliche Flächenkennziffer.

Die Ermittlung der Flächenkennziffern wurde unter Berücksichtigung dieser Kriterien durch ein Gleichgewichtsmodell berechnet, in das die derzeitige Flächennutzung eingeht. Für die einzelnen Nutzungsbereiche ergeben sich damit folgende durchschnittliche Flächenkennziffern:

- Büroarbeitsplätze rd. 90 m²/Beschäftigtem
- Verarbeitendes Gewerbe rd. 230 m²/Beschäftigtem
- Logistik / Großhandel rd. 350 m²/Beschäftigtem
- Chemie / Kunststoffe / Biotechnologie 320 m²/Beschäftigtem
- Baugewerbe, Energie 100 m²/Beschäftigtem

Aus Sicht des Gutachters sind die gebildeten RWK O-H-V-spezifischen Flächenkennziffern bundesweiten Durchschnittskennziffern vorzuziehen. Die durchschnittliche rechnerische Flächenkennziffer für den RWK O-H-V beträgt auf dieser Grundlage 173 m²/Beschäftigtem. Die Flächenkennziffern werden im Rahmen der Flächenbedarfsprognose einer zeitlichen Anpassung unterzogen. Ein im zeitlichen Verlauf zu beobachtender ansteigender Flächenbedarf je Beschäftigtem im gewerblichen Bereich ergibt sich insbesondere aufgrund der Automatisierung der Produktion und der zunehmenden Substitution von Arbeitskräften durch Maschinen, eines erhöhten Lagerbedarfs sowie gewachsenen Ansprüchen hinsichtlich Repräsentation und Umfeld. Trotz des Bedeutungsverlustes einiger flächenintensiver Branchen hat sich in der Vergangenheit der Flächenbedarf pro Beschäftigtem erhöht und führte zu einem höheren Flächenbedarf. Durch Beschäftigtenabbau bei gleichzeitigem Beibehalten der Betriebsflächengröße ist die zur Verfügung stehende Fläche pro Beschäftigtem in den letzten Jahren ebenfalls gestiegen. Um den gegenläufigen Trends im Rahmen der Prognose gerecht zu werden, wird ein jährlicher Anstieg der Flächenkennziffern von 1 % angesetzt.

Bestimmung der betrieblichen Verlagerungspotenziale

Beobachtungen zeigen, dass in der Regel die Nutzung einer zusätzlichen Fläche für Betriebe nur an einem neuen Standort realisierbar ist. Eine siedlungsstrukturelle Situation, die eine Flächenerweiterung unmittelbar im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände ermöglicht, ist selten. Die Mobilität von Betrieben ist im Wesentlichen eine Abwehrreaktion auf endogene oder exogene Zwänge und wird nur im Ausnahmefall durch Standortangebote ausgelöst. Ein Flächenangebot löst also keine Nachfrage aus, vielmehr benötigen Unternehmen ein ausreichendes und differenziertes Flächenangebot, um ihre Entwicklung realisieren zu können. Erfahrungswerte aus Unternehmensbefragungen zeigen, dass ein Flächenpuffer von rd. 5 % notwendig ist, um ein endogenes Wachstum

in einer Region zu ermöglichen. Ist diese Reserve nicht vorhanden, wird das Wachstum der Betriebe zur Abwanderung der betroffenen Unternehmen führen.⁸

Zusätzliches Ansiedlungspotenzial für überregional bedeutsame Ansiedlungen

Aus überregional bedeutsamen Großansiedlungen (> 20 ha), die beispielsweise aus landesweiten Aktivitäten über die ZukunftsAgentur Brandenburg (ZAB) in einzelnen Branchenkompetenzfeldern in die Region vermittelt werden, kann ein gesonderter Flächenbedarf entstehen. Dieser wird hier nicht in die Flächennachfrageberechnung einbezogen, da es sich um eine gesonderte und nicht kalkulierbare Einflussgröße handelt. Sofern Interesse eines Dritten für eine industrielle Großansiedlung besteht, muss dafür ein gesonderter Standort entwickelt bzw. bereit gestellt werden, der jedoch nicht als „gewöhnlicher“ Gewerbestandort in die Flächennachfrageberechnung einfließt.

Prognose des Büro- und Gewerbeflächenbedarfs bis 2020

Die nachstehende Abbildung fasst die Ergebnisse der Prognose des bis zum Jahr 2020 im RWK O-H-V zu erwartenden Büro- und Gewerbeflächenbedarfs zusammen. Gegenüber dem Ausgangsbedarf von 412 ha im Jahr 2008 wird es bis 2020 zu einem Anstieg des Büro- und Gewerbeflächenbedarfs um maximal 69 ha im RWK O-H-V kommen.

Wesentliche Treiber für den gewerblichen Mehrbedarf sind eine Zunahme der Arbeitsplätze mit erhöhter Gewerbeflächennutzung z. B. in den Branchen Logistik, Großhandel und Chemie bis 2020 um rd. 650 Arbeitsplätze, ein allgemeiner Anstieg der Flächenkennziffer sowie ein mobilitätsbedingter Bedarf aus Verlagerungsgründen. Trotz des erwarteten Rückgangs der Erwerbstätigen in der Produktion wird es zu einem zusätzlichen Bedarf von Gewerbeflächen mit produktionsbedingter Nutzung bis zum Jahr 2020 kommen. Ein zusätzlicher Flächenbedarf wird langfristig auch bei den Büronutzungen erwartet. Der Flächenbedarf im Bereich Energie und Baugewerbe wird weitgehend konstant bleiben. Der größte Zuwachs des Flächenbedarfs wird bis zum Jahr 2020 im Bereich Logistik und Großhandel erwartet. Hier ist ein zusätzlicher Bedarf von 34 ha Gewerbeflächen möglich.

⁸ Vgl. Bonny H.W., Gewerbeflächenbedarf in Brandenburg, 2002.

Tabelle 10: Prognose des Büro- und Gewerbeflächenbedarfs bis 2020

Erwerbstätige / Arbeitsplätze	2003	2009	2010	2015	2020
	Ist-Zahlen		Regional Prognose		
Bürobeschäftigte auf Gewerbeflächen	6.050	6.500	6.500	6.750	6.750
Verarbeitendes Gewerbe (u. a. BKF Metall / Mechatronik)	4.500	4.850	4.700	4.700	4.650
Logistik	3.550	4.150	4.300	4.500	4.550
Kunststoffe / Chemie	850	900	1.000	1.100	1.150
Nycomed	450	450	450	450	450
Schienenverkehrstechnik (u.a. Bombardier)	3.100	2.350	2.450	2.300	2.250
Baugewerbe, Energie	3.300	3.450	3.100	3.100	3.050
Summe	21.800	22.650	22.500	22.900	22.850
Flächenkennziffer (m²/ Beschäftigte)					
Büro	90	90	92	96	101
Verarbeitendes Gewerbe (u. a. BKF Metall / Mechatronik)	230	230	235	247	259
Logistik	350	350	357	375	394
Kunststoffe / Chemie	320	320	326	343	361
Nycomed / Schienenverkehrstechnik (u. a. Bombardier)	fix	fix	fix	fix	fix
Baugewerbe, Energie	100	100	102	107	113
Flächenbedarf in ha					
Büro	54	59	60	65	68
Verarbeitendes Gewerbe (u. a. BKF Metall / Mechatronik)	104	112	110	116	121
Logistik	124	145	154	169	179
Kunststoffe / Chemie	27	29	33	38	41
Nycomed	7	7	7	7	7
Schienenverkehrstechnik (u. a. Bombardier)	7	7	7	7	7
Baugewerbe, Energie	33	35	32	33	34
Summe Flächennachfrage (in ha)	356	392	401	434	458
zusätzliches Verlagerungspotential in ha (5% der genutzten Flächen)	18	20	20	22	23
Nettogewerbeflächenbedarf in ha	374	412	421	456	481
Veränderung des Nettogewerbeflächenbedarfs gegenüber 2009 in ha			10	44	69

Quelle: Berechnungen der Prognos AG.

5.4 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Der verfügbare Gewerbeflächenbestand des RWK O-H-V umfasst entsprechend der in Kapitel 3 erhobenen Flächen zum Stand 10/2009 insgesamt 566 ha.

Tabelle 11: Überblick über das gewerbliche Flächenangebot im RWK O-H-V

Flächenbedarf	2003	2009	2010	2015	2020
	Ist-Zahlen		Regional Prognose		
Summe Flächennachfrage Erwerbstätige (s. o.)	356	392	401	434	458
zusätzliches Verlagerungspotential in ha (5 % der genutzten Flächen)	18	20	20	22	23
Nettogewerbeflächenbedarf in ha	374	412	421	456	481
Veränderung des Nettogewerbeflächenbedarfs gegenüber 2009 in ha			10	44	69
Flächenangebot					
Bestandsflächen in ha		566	566	566	566
davon prinzipiell verfügbare Flächen in ha		154	145	110	85
davon nicht nutzbar in ha		47	47	0	0
Verfügbare Fläche insgesamt in ha		107	98	110	85

Quelle: Berechnungen der Prognos AG.

Im Jahr 2009 stehen der Nutzung von 392 ha Gewerbeflächen ein Angebot von rd. 566 ha Bestandsflächen gegenüber. Unter Berücksichtigung der vorzuhaltenden Atmungsreserve von rd. 20 ha (5 % der genutzten Flächen) verfügt der RWK O-H-V damit aktuell noch über rd. 154 ha freie Gewerbeflächen. Das verfügbare Bestandsflächenangebot im RWK O-H-V ist damit zu gut zwei Drittel bereits bebaut bzw. genutzt und steht dem Flächenmarkt mittelfristig nicht als Angebot zur Verfügung. Das verfügbare Bestandsflächenangebot umfasst ebenfalls unbebaute betriebliche Erweiterungsflächen, die sich Eigentümer für künftige Erweiterungen eigentumsrechtlich gesichert haben und damit dem Gewerbeflächenmarkt mittel- und langfristig nicht zur Verfügung stehen.

Zum derzeitigen Stand umfassen die unbebauten Grundstücke ein Gesamtvolumen von rd. 154 ha im RWK O-H-V. Aktuell verfügbare Flächen sind jedoch nur in Höhe von 127 ha (inklusive der Atmungsreserve von 20 ha) am Flächenmarkt als adäquates Angebot verfügbar. Drei Flächen, im Bereich Hennigsdorf Nord 5, am Alten Flugplatz und dem Innovationsforum, Lehnitzstraße in Oranienburg sind derzeit für den Markt nicht verfügbar, da noch Beräumungen und Altlastenbeseitigungen stattfinden bzw. das Bauleitplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Diese Flächen werden voraussichtlich ab ca. 2012/2015 dem Markt zur Verfügung stehen. Weitere Flächen sind derzeit noch nicht in Planung oder Vorbereitung.

Die Flächennachfrage wird sich bis zum Jahr 2020 durch die endogene Entwicklung im RWK O-H-V nicht so stark ausweiten, als dass der Bedarf durch das bestehende Flächenangebot rein quantitativ nicht gedeckt werden könnte. Auch der zusätzliche Flächenbedarf der vergangenen Jahre (im Durchschnitt rd. 6 bis 7 ha p. a. seit 2003) war moderat, und es ist zu erwarten, dass er in etwa auf diesem Niveau verbleibt. Dabei wird wie bisher davon ausgegangen, dass endogene Faktoren (Erweiterungen bestehender Unternehmen) und externe Faktoren (Neuansiedlungen bisher nicht an-

sässiger Unternehmen) etwa gleich stark in die zusätzliche Flächennachfrage einfließen. Im Jahr 2020 werden nach derzeitigen Erwartungen noch rd. 85 ha Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung stehen – ein Wert, der in etwa auch der gegenwärtigen Flächenreserve entspricht.

Neben der reinen quantitativen Ausprägung des Angebotes sind auch die qualitativen Faktoren der Nachfrage und des Angebotes ein wichtiger Aspekt für die Bewertung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen wird voraussichtlich in den Bereichen Logistik, Großhandel und Kunststoffe / Chemie ansteigen. Weitere Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes und der Büroarbeitsplätze werden ihren zusätzlichen Flächenbedarf bis 2020 moderat steigern. Mit diesen Hauptnutzungskategorien sind unterschiedliche Anforderungen an die Gewerbeflächen verbunden:

Abbildung 8: Überblick über die Anforderungen der gewerbliche Flächennachfrager

Branchenübergreifend (Industrie)	Metallerzeugung/-verarbeitung	Chemische Industrie	Technische DL/ Unternehmensnahe DL	Transport und Logistik
➤ Verkehrsinfrastruktur (möglichst optimale Anbindung an das europäische Verkehrsnetz) ➤ flaches und unbebautes Gelände ➤ Arbeitskräftepotenzial/-verfügbarkeit ➤ keinerlei Einschränkungen bei der Produktion ➤ keine Kontamination ➤ Geringe Bodenpreise, Erschließungskosten, Gewerbesteuer ➤ Zentrale Lage im nationalen/ europäischen Markt	➤ Geringe Energiekosten für Prozesswärme im Höchsttemperaturbereich ➤ Rohstoffpreise und -verfügbarkeit ➤ Geringe Stromkosten, gute Stromversorgung ➤ Nähe zu industriellen Großabnehmern u.a. Fahrzeugbau, Maschinen- und Anlagenbau	➤ Nähe zu Rohstoffzulieferern (Transportkosten), Forschungseinrichtungen ➤ Engpassfaktor Fachkräftepotenzial/-verfügbarkeit ➤ Geringer Strom- und Wasserpreis ➤ Zugang zu großen Mengen von Kühlwasser, zu Deponien und Verbrennungsanlagen ➤ Versorgungsnetze für Druckluft, Industriegase, Kälte, verschiedene Wasserqualitäten, Energie (Strom, Dampf) ➤ Starke Abhängigkeit von spezifischen Umweltauflagen u. immissionsschutzrechtliche Bestimmungen	➤ Kundenerreichbarkeit durch Standorte vorzugsweise in der Kern- und Kernrandzone bzw. unmittelbare räumliche Kundennähe im Rahmen von Industriepark-konzepten u.ä. ➤ Verfügbarkeit von Büroimmobilien mit technischer Infrastruktur (u.a. Breitbandinternet) ➤ attraktives Umfeld und Standortimage ➤ Möglichkeit zur Netzwerkbildung / Kooperationen	➤ großer Flächenzuschnitt (oft über 20 ha), häufig langer Flächenzuschnitt (Halle, Lager, Rangierfläche etc.) ➤ hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz; keine Störfrequenzen in der Spitze; Zugang zu möglichst allen Verkehrsträgern ➤ Zulässigkeit von Dreischichtbetrieb und Nachtverkehr ➤ wissenschaftliche Logistikkompetenzen in der Region

Quelle: Darstellung der Prognos AG.

Neben den allgemeinen Branchen übergreifenden Kriterien, wie z. B. keine Kontamination, geringe Bodenpreise und Erschließungskosten, haben insbesondere die im RWK O-H-V Flächen nachfragenden Branchen hohe Anforderungen. Für die Chemische Industrie sind der Immissionsschutz und die ausreichende Versorgung mit Strom und Wasser ein wichtiges Standortkriterium. Für Transport- und Logistikunternehmen, die im RWK O-H-V bis 2020 erhebliche zusätzliche Fläche nachfragen werden, sind große Flächen mit hervorragender Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz von hoher Bedeutung. Inwiefern das derzeit und zukünftig verfügbare Flächenangebot im RWK O-H-V diese Kriterien erfüllt, muss bei der detaillierten Betrachtung und im Einzelfall berücksichtigt werden.

Tabelle 12: Überblick über das gewerbliche Flächenangebot im RWK O-H-V nach Flächengröße

Flächenangebot	2009	2010	2015	2020
	Ist-Zahlen	Regional Prognose		
zur Verfügung stehende Flächen inklusive Atmungsreserve von 5 % der genutzten Flächen	127	127	173	173
davon in der Größe bis 1 ha	46	46	49	49
davon in der Größe bis 5 ha	64	64	69	69
davon in der Größe über 5 ha	17	17	55	55
<i>nachrichtlich: zusätzlicher Flächenbedarf gegenüber 2009 in ha auf Basis getroffener Annahmen der Gewerbeflächenprognose</i>		10	44	69

Quelle: Berechnungen der Prognos AG / complan. Flächenverfügbarkeit geschätzt auf Basis der vorliegenden Informationen; Rundungsdifferenzen möglich.

Bei den kleinteiligen Flächen bis 1 ha stehen aktuell 46 ha im RWK O-H-V zur Verfügung. Diese Flächen verteilen sich annähernd in gleichen Teilen auf die drei Städte. Für Flächenbedarfe von 1 bis 5 ha stehen derzeit insgesamt rd. 64 ha Flächen in den drei Standorten zur Verfügung. Für das Flächensegment von unbebauten Grundstücken mit über 5 ha zusammenhängender Grundstücksgröße sind derzeit lediglich Grundstücke am Alten Flugplatz in Oranienburg mit einem Gesamtvolumen von rd. 17 ha verfügbar.

Diese Situation ändert sich in den kommenden Jahren durch die Herrichtung und Vorbereitung der Flächen Hennigsdorf Nord 5 (rd. 16 ha) und die Erweiterung des Alten Flugplatzes um rd. 23 ha in diesem Größensegment. Größere Flächen stehen somit zukünftig vornehmlich am Alten Flugplatz zur Verfügung. Durch die gute Verkehrsanbindung (direkter Bundesstraßenanschluss, BAB in rd. 2 km Entfernung) ist dieser vor allem für Logistikdienstleister von Interesse.

Gleichwohl können zusammenhängende Flächen über 15 ha derzeit und perspektivisch nicht angeboten werden.

6. Entwicklungs- und Umsetzungsempfehlungen

Schlussfolgerungen aus der Bewertung der Gewerbeflächensituation und -prognose

Zusammenfassend kann aus der Zusammenstellung und Bewertung der Einzelflächen (Kap. 3) und der Gewerbeflächenprognose 2020 (Kap. 5) festgehalten werden, dass der RWK O-H-V aus quantitativer Sicht unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen zur Branchen- und Beschäftigtenentwicklung und zu den Flächenkennziffern nach Branchen über ein derzeit und auch in der Perspektive bis 2020 ausreichendes Angebot an freien Gewerbe- und Industrieflächen verfügt, mit dem Betriebserweiterungen und Unternehmensansiedlungen kleiner und mittlerer Größe möglich sind. Die Ergebnisse der Unternehmensbefragung (Kap. 4) bestätigen das insgesamt ausreichende Flächenangebot.

Die verfügbare Flächenreserve (freie Flächen abzüglich der noch nicht vermarktbar und nutzbaren Flächen inkl. Atmungsreserve) beläuft sich auf etwa 127 ha (Stand 2009) und steigt durch bereits eingeleitete Flächenentwicklungen bis 2020 auf rd. 173 ha. Der Zuwachs wird durch den in der Prognose errechneten zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf (69 ha bis 2020) kompensiert. Der Umfang der Flächenreserve beläuft sich aber immer noch auf 15 bis 20 % des Gesamtbestandes und kann als angemessene Reserve bezeichnet werden.

In der Praxis unterliegt das derzeitige Flächenangebot einer Reihe von Einschränkungen, die sich vor allem an der Kleinteiligkeit und den baurechtlichen Restriktionen festmacht:

- Bei dem tatsächlich verfügbaren Flächenpotenzial von 127 ha handelt es sich ganz überwiegend um eine Vielzahl kleinerer Flächen (bis 1 ha Größe, Gesamtumfang rd. 46 ha) und um bestenfalls Flächen mittlerer Größe (Kategorie bis maximal 5 ha Größe, Gesamtumfang rd. 64 ha). Hier sind es de facto ausschließlich Flächen in einer Größe bis 3 ha, die in ausreichender Zahl mit unterschiedlichen Standortcharakteristika bzw. standortbezogenen Qualitäten und Defiziten hinsichtlich der Erschließung, des Baurechts und der derzeitigen Nutzung zur Verfügung stehen.
- Zusammenhängende größere Flächen stehen ausschließlich am Alten Flugplatz in Oranienburg mit einem Gesamtvolumen von rd. 17 ha zur Verfügung. Ansiedlungsinteressen über 3 ha können damit im RWK O-H-V derzeit nur an diesem Standort bedient werden. Dies erklärt das augenblicklich große Interesse vieler Unternehmen an diesem Standort, der sich nach der Aufgabe der Entwicklungsoption „Chinatown“ als gut angebundener Standort mit Flächenreserven und der Möglichkeit der Industriegebietsansiedlung profiliert.
- Größere Ansiedlungsvorhaben über 15 ha können im RWK O-H-V derzeit nicht bedient werden.
- Ansiedlungen von Industriebetrieben (GI-Ausweisung) sind auf verschiedenen Flächen in Oranienburg und Velten möglich; in Hennigsdorf nicht. Insbesondere in Velten (Standort Am Heidekrug) bestehen trotz der GI-Ausweisung erhebliche in den Satzungstexten zum Bebauungsplan enthaltene Einschränkungen betreffend den Ausschluss bestimmter Betriebe, so dass auch hier vor allem der Standort Gewerbepark Süd in Oranienburg im Fokus steht; und nur wenig weitere Optionen bestehen.

Der sich aus dieser Situation abzeichnende Handlungsbedarf ist deutlich und der Bedarf für die vertiefende Untersuchung der von den Kommunen definierten Einzelstandorte im Rahmen einer gemeinsamen Gewerbeflächenpolitik mit dem Ziel der Flächenqualifizierung offensichtlich.

In Oranienburg geht es vor allem darum, Flächenreserven in innerstädtischer Lage im Sinne kommunaler Bevorratungspolitik zur Verfügung zu haben (Gewerbestandort Innovationsforum, Lehnitzstraße) und größere Flächenangebote (GE / GI) für den RWK O-H-V insgesamt (Standort Alter Flugplatz, zukünftig Gewerbepark Süd) anzubieten. In Hennigsdorf liegt der Schwerpunkt auf der

Ansiedlung von Unternehmen, die die vorhandenen Branchenschwerpunkte – insbesondere Biotechnologie / Life Sciences und Schienenverkehrstechnik im Umfeld Bombardier – stärken mit dem Ziel Hennigsdorf schwerpunktmäßig am Biotechnologiezentrum bzw. mit seinem unmittelbaren Umfeld als Innovationsstandort des RWK O-H-V zu profilieren. Die Standorte in Velten, vor allem Am Heidekrug, verfügen mit der Autobahnnähe sowie dem Wasserstraßen- und Schienengüteranschluss über hervorragende Voraussetzungen, sich im RWK als Standort für Logistik, flächen- und transportintensive Unternehmen (Recycling, Lager, Großhandel etc.) sowie für Industriebetriebe zu entwickeln.

Darüber hinaus besteht Handlungsbedarf in der einheitlichen und zeitgemäßen Ausschilderung und Bezeichnung der Gewerbeflächen. Mit der Umbenennung des Alten Flugplatzes in Gewerbepark Süd in Oranienburg wird ein erster Umsetzungsschritt aktuell vorbereitet.

In der Perspektive bis 2020 bzw. bereits ab 2012/2015 soll sich die Ausstattung im RWK O-H-V mit vermarktungsfähigen und für verschiedene Standortanforderungen geeigneten und vor allem größeren Flächen verbessern. Aus Gutachtersicht setzt dies den richtigen Schwerpunkt. Für Ansiedlungen in dem Segment über 3 ha bestehen derzeit nur geringe Ansiedlungsmöglichkeiten. Die hier geplanten zusätzlichen Ausweisungen (> 3 ha) belaufen sich in den kommenden Jahren in der Summe auf rd. 45 ha (Innovationsforum, Lehnitzstraße / Alter Flugplatz, Gewerbepark Süd) in Oranienburg und Hennigsdorf Nord 5) und beinhalten teilweise auch Industriegebietsflächen.

Für größere bzw. überregional bedeutsame Ansiedlungen aus dem industriellen Bereich (> 15 ha), die beispielsweise über die ZukunftsAgentur Brandenburg (ZAB) in einzelnen Branchenkompetenzfeldern in die Region vermittelt werden, kann ein gesonderter Flächenbedarf entstehen, der derzeit im RWK O-H-V nicht bzw. nur teilweise am Standort Gewerbepark Süd abgedeckt werden könnte. Der mögliche Bedarf ist auch in der Gewerbeflächenbedarfsprognose nicht enthalten, da es sich um eine gesonderte und von den Kommunen kaum kalkulierbare Einflussgröße handelt. Gleichwohl bestehen größere Flächennachfragen derzeit nicht und aus Sicht der drei RWK-Städte besteht derzeit keine unmittelbare Notwendigkeit, größere zusammenhängende Flächen als Vorsorgestandort auszuweisen bzw. konzeptionell vorzubereiten.

Bei kleineren Flächen (bis 3 ha Größe) ist das derzeitige Angebot gut und umfangreich, auch wenn Einzelflächen bezogene Restriktionen bestehen. Das Angebot ist auch bei Annahme optimistischer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zukünftig ausreichend. Die Neuausweisung von kleineren Gewerbeflächen in den drei Städten ist daher in der Perspektive bis 2020 rein quantitativ nicht begründet und auch von den Städten und Gemeinden nicht geplant. Der Bedarf kann sich nur aus den qualitativen Anforderungen für einzelne Nutzungen, Branchen oder anderen spezifischen Standortanforderungen (Bahnhofsnahe, Wasserstraßennahe etc.) ableiten und sollte daher nicht prinzipiell ausgeschlossen bleiben.

Empfehlungen zum Gewerbeflächenmanagement im RWK O-H-V

Mit den vorgenannten Überlegungen besteht erstmals eine gemeinsame zusammenfassende Übersicht über die Gewerbeflächenstandorte im RWK O-H-V, die als Grundlage für ein interkommunal abgestimmtes Vorgehen im Sinne eines gemeinsamen Gewerbeflächenmanagements genutzt werden kann. Hier wird unabhängig von den in Kap. 7. bis 9 formulierten Einzelstandort bezogenen Anforderungen und Aufgaben empfohlen,

- das Flächenmonitoring sowie die Standort- / Flächenprofile (s. Anlage) auf Basis der bestehenden Übersichten und Erkenntnisse fortzuführen, jährlich zu aktualisieren und in die Flächendatenbanken anderer Partner (WInTO, IHK, ZAB etc.) einzuspeisen,
- eine Arbeitsteilung zwischen den Städten hinsichtlich der flächenbezogenen Entwicklungsziele

- und der jeweiligen Branchenkompetenzfelder inkl. der Abstimmungen zur zukünftigen Flächenentwicklung zu vereinbaren,
- die Ausweisung eines gemeinsamen, neuen Standortes für eine großflächige Ansiedlung (> 15 ha) im RWK O-H-V zu prüfen, und
- das Marketing der als besonders geeignet identifizierten und für die RWK-Profilierung ausgewählten Flächen gemeinsam umzusetzen und kontinuierlich zu organisieren.

Das Flächenmonitoring auf Basis der bestehenden Übersicht kann im Rahmen der laufenden RWK-Abstimmung sichergestellt werden. So bestehen immer aktuelle Informationen, die für die interne Abstimmung sowie für die Kommunikation nach außen, beispielsweise bei Flächenabfragen, bei der Selbstdarstellung, bei der Bewertung von Einzelanfragen in der Region und darüber hinaus sowie als Grundlage für übereinstimmende Flächenangaben bei allen Partnern, die Gewerbestandorte vermarkten, genutzt werden kann. Mit den Partnern Landkreis Oberhavel, WInTO, IHK und ZAB sind entsprechende Regelungen und Vereinbarungen zu treffen. Die ZAB, Regionalcenter Eberswalde, hat in dem Abstimmungsgespräch am 12.2.2010 bereits signalisiert, die Datenangaben der RWK-Städte entsprechend zu nutzen.

Der RWK O-H-V schlägt konkret vor, dass die Datenangaben auf kommunaler Ebene laufend bzw. bei Bedarf aktualisiert werden. Die technischen Details zur Überarbeitung der Textangaben und Kartendarstellungen sind im Rahmen dieses Projektes geschaffen worden. Die RWK-Städte übermitteln die fertigen Standortprofile (pdf-Format) an die RWK-Geschäftsführung (c/o BBG Hennigsdorf). Die BBG stellt die Weiterleitung an die ZukunftsAgentur Brandenburg, an die WInTO und den Landkreis Oberhavel sicher.

Die Vereinbarung einer kooperativen Arbeitsteilung zwischen den Städten hinsichtlich der flächen-, standort- und branchenbezogenen Entwicklungsziele bietet die Chancen für die erfolgreiche Umsetzung der RWK-Entwicklungsstrategie bzw. die Voraussetzungen für Win-Win-Situationen, von denen alle Partner profitieren. Auf Basis der erarbeiteten Grundlagen wird empfohlen,

- die mit einer sehr guten Bewertung der derzeitigen Standortfaktoren ausgezeichneten Gewerbeflächen Germendorf, Gewerbepark Nord und Gewerbepark Süd in Oranienburg sowie Am Heidekrug und Berliner Straße in Velten bzw. die von den Kommunen als strategisch wichtige Standorte bezeichneten Flächen Innovationsforum, Lehnitzstraße (Oranienburg) sowie Süd 1 / Biotechnologiezentrum und Nord 5 (Hennigsdorf) in den Mittelpunkt der gemeinsamen, offensiven Standortvermarktung im RWK O-H-V zu rücken.
- für größere Flächenanfragen im RWK O-H-V vorrangig den Standort Gewerbepark Süd anzubieten, gleichwohl hier die Ansiedlung auch kleinerer Unternehmen nicht zu unterbinden, sondern offensiv zu ermöglichen,
- aufgrund der Lagequalität (verkehrliche Anbindung) die Standorte Gewerbepark Süd und Germendorf in Oranienburg sowie Am Heidekrug und Berliner Straße in Velten vorrangig für Unternehmen aus der Branche Logistik / Großhandel sowie transportintensiver Betriebe anzubieten,
- den innenstadtnahen Standort Innovationsforum, Lehnitzstraße in Oranienburg vorrangig für nicht störendes Gewerbe bzw. für Ansiedlungen im Umfeld Nycomed (Branche Kunststoffe / Chemie) vorzuhalten, und
- die Ansiedlung von Unternehmen aus den Branchenschwerpunkten Metall, Schienenverkehrstechnik und Biotechnologie / Life Sciences vor allem auf den Bestandsflächen in Hennigsdorf (Restflächen) bzw. am Standort Rathenau-Campus / Süd 1 und Nord 5 vorzusehen, um hier die Innovationskompetenz des RWK zu bündeln.

Diese Zielstellungen sind in die kommunalen Entwicklungsplanungen und in die kommunalen Flächennutzungsplanungen aufzunehmen. Die weiteren Einzelstandorte in den Städten werden in jeweils kommunaler Verantwortung entwickelt und profiliert. Hier sind seitens der Städte keine Erweiterungen oder Neuentwicklungen geplant und auch aus Gutachtersicht hinsichtlich kleinerer Gewerbeflächen bis 2020 rein quantitativ nicht begründet.

Die Ausweisung eines gemeinsamen Standortes für eine großflächige (Industrie-)Ansiedlung (> 15 ha) im RWK O-H-V ist zu prüfen. Aus Gutachtersicht wird aufgrund der nicht absehbaren Umsetzbarkeit sowie aufgrund des geringen Interesses möglicher Nutzer nicht empfohlen, dafür die vorhandenen und noch in der Entwicklung befindlichen Flächen am Alten Flugplatz (zukünftig Gewerbepark Süd) in Oranienburg vorzuhalten. Diese werden derzeit besonders nachgefragt, weil Flächeninteressenten (> 3 ha, aber deutlich unter 15 ha) aufgrund des derzeitigen Angebotes im RWK O-H-V nicht an anderer Stelle bedient werden können. Für einen eigenen bzw. gemeinsamen RWK-Standort, der in Abstimmung mit den anderen Partnern ausschließlich für eine Industrieansiedlung (> 15 ha) zur Verfügung steht, kommen aus Gutachtersicht nur weitere Flächen am Standort Gewerbepark Süd oder prinzipiell in Velten in Betracht. Größere Flächennachfragen bestehen derzeit aus Sicht der ZAB jedoch nicht bzw. es ist nicht absehbar, ob hier zukünftig eine eindeutige Nachfrage festgehalten werden kann. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen keinen weiteren Standort explizit auszuweisen bzw. planerisch vorzubereiten.

Weitere zentrale Aufgabe im RWK O-H-V ist das Marketing der als besonders geeignet identifizierten und für die RWK-Profilierung ausgewählten Flächen. Die Standorte Germendorf, Gewerbepark Nord, Innovationsforum, Lehnitzstraße, und Gewerbepark Süd in Oranienburg, Süd 1 / Rathenau-Campus und Nord 5 in Hennigsdorf sowie Am Heidekrug und Berliner Straße in Velten sollen in den Mittelpunkt des Gewerbeflächenmarketings gerückt werden. Dafür sind u.a. die Erstellung von Standortexposés im Rahmen der den regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg zugeordneten Technischen Hilfe⁹ vorgesehen. Grundlage dafür sind die in der Anlage aufgeführten Standortprofile, die auf den jeweils kommunalen Webseiten und auf der gemeinsamen Internet-Präsenz des RWKs genutzt werden sollen und auf dieser Basis auch Grundlage für landesweite Darstellungsformen werden sollen.

Ferner sollen diese Standorte in Zusammenarbeit mit regionalen Partnern bei Messen, Veranstaltungen etc. vorrangig vermarktet werden. Gegenüber der ZAB Brandenburg sind diese Standorte als vorrangig zu benennen und sollen auf dieser Basis in dem landesweiten, nationalen und internationalen Gewerbeflächenmarketing berücksichtigt werden.

In diesem Kontext ist es Aufgabe der Städte, die Bezeichnung der Standorte, soweit möglich, zu vereinheitlichen. Hier sind grundsätzlich positiv besetzte, zukunftsgerichtete Bezeichnungen (Innovationsforum, Lehnitzstraße, Businesspark etc.) oder geographische Angaben (Gewerbepark Nord) im Sinne eines gemeinsamen Standortmarketings anzustreben. Hier ist auch die RWK-weite einheitliche Ausschilderung der Standorte nach gemeinsam festzulegenden Kriterien von Bedeutung.

⁹ Der Antrag für diese Maßnahme ist bei der Regiestelle gestellt. Derzeit läuft die Ausschreibung. Die Umsetzung ist im Zeitraum bis Herbst 2010 geplant.

Teil B: Standortbezogene Vertiefungen

- 7. Gewerbestandort Innovationsforum, Lehnitzstraße Oranienburg**
- 8. Sicherung und Weiterentwicklung des Biotechnologiestandortes Hennigsdorf**
- 9. Standort Am Heidekrug, Velten**
- 10. Fazit**

7. Gewerbestandort Innovationsforum, Lehnitzstraße, Oranienburg

7.1 Ausgangssituation

Bei dem Gewerbestandort Innovationsforum, Lehnitzstraße in Oranienburg handelt es sich um einen innerstädtischen, baurechtlich gesicherten Gewerbestandort mit einem Flächenumfang von rd. 20 ha (s. o.). Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Bahnhofsnähe und den vorhandenen gewerblichen Nutzern (u. a. Pharmaproduzent Nycomed) hat die Entwicklung dieses Standortes für den Wirtschaftsstandort Oranienburg eine sowohl gewerbliche als auch stadtentwicklungspolitische hohe Bedeutung.

Die Rahmenbedingungen für eine Standortentwicklung und für die Ansiedlung von Unternehmen wurden bereits 2003/2004 untersucht.¹⁰ Im Ergebnis sahen die Stadt Oranienburg, das Ministerium für Wirtschaft (MW) des Landes Brandenburg in Zusammenarbeit mit der ZukunftsAgentur Brandenburg (ZAB) gute Möglichkeiten für die Ansiedlung von Unternehmen aus verschiedenen Branchen, insbesondere aber aus den Bereichen Medizin, Biotechnologie und Pharma im Umfeld von Nycomed. Hierfür wurden vermarktungsfähige Gewerbegrundstücke im rückwärtigen Bereich der Lehnitzstraße unmittelbar entlang der Havel gebildet.

In der Standortstudie wurden die Entwicklungsaufgaben und Regelungsbedarfe klar benannt. Gleichwohl konnte die Entwicklung an diesem für eine gewerbliche Nutzung prädestinierten Standort u. a. aufgrund der nicht abschließend geklärten Altlastensituation, der noch nicht abgeschlossenen Munitionsfreigabe, der unklaren Eigentumssituation und daraus resultierender fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer unter Berücksichtigung des großen Umfangs notwendiger Vorleistungen möglicher Nutzer nicht eingeleitet werden.

In den vergangenen Jahren haben vor allem die Stadt Oranienburg sowie die Stadtwerke Oranienburg als maßgebliche Flächeneigentümer die mögliche Entwicklung des Standortes in Eigenregie weiter vorbereitet. Im Einzelnen wurden Gebäude und Anlagen zurückgebaut, Altlasten ermittelt und beseitigt sowie die Munitionssuche in Teilbereichen abgeschlossen. Die Stadt Oranienburg hat im Jahr 2005 den Bebauungsplan für den Bereich südlich der Lehnitzstraße festgesetzt und hier die gewerbliche Nutzung, den Verlauf der inneren Erschließung sowie die entstehenden Baufelder festgesetzt. Ferner werden derzeit eigentumsrechtliche Fragestellungen so gelöst, um die Vermarktung und Ansiedlung zu erleichtern.

Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen am Standort haben sich somit in den vergangenen Jahren deutlich verbessert. Ziel der Stadt Oranienburg ist es, die gewerbliche Entwicklung zumindest für einen Teilbereich des Standortes in Eigenregie konkret vorzubereiten und einzuleiten, um damit einen Impuls für die weitere Standortentwicklung zu leisten.

Nachstehend wird der aktuelle Stand hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Erschließung, der Eigentums- und der Altlastensituation auf dem Standort dargestellt, sowie die von der Stadt Oranienburg geplanten nächsten Entwicklungsschritte skizziert. Daraus leiten sich die notwendigen landesseitigen Unterstützungs- und Handlungsbedarfe ab.

¹⁰ Standortstudie Innovationsforum, Oranienburg, inkl. Altlastenverdachtsflächenuntersuchung, complan GmbH / Ing.-Büro Börjes, im Auftrag der Stadt Oranienburg, 2003/2004.

7.2 Rahmenbedingungen und Handlungsbedarfe

Nutzungsstruktur und Erschließung

Die Nutzungsstruktur stellt sich aktuell wie folgt dar:

- Hauptnutzer ist Nycomed, der an seinem Standort nordöstlich der Lehnitzstraße das Verwaltungsgebäude und die eigentliche Produktionshalle sowie einige Nebengebäude im Bereich der Dr. Heinrich-Byk-Straße unterhält.
- Im nördlichen Bereich zwischen Lehnitzstraße und Stralsunder Straße errichtete die Stadt Oranienburg mit Unterstützung aus Mitteln des Programms Nachhaltige Stadtentwicklung im Jahr 2009 einen Park & Ride-Platz für rd. 350 PKW. Mit dem geplanten zweiten Zugang zum Bahnhof an der Stralsunder Straße (unmittelbar vis-a-vis des Park & Ride-Platzes) werden die Standortvorteile des Park & Ride-Platzes noch deutlicher, und zugleich die bessere Erreichbarkeit des Gewerbestandortes mit dem ÖPNV / SPNV sicher gestellt.
- Südwestlich der Lehnitzstraße haben sich die bereits 2003/2004 vorhandenen kleingewerblichen Nutzungen weiter etabliert. Einige Flächen wurden durch Nycomed oder andere Einzeleigentümer an konkrete Nutzer und Einzelinteressenten veräußert.
- Im Bereich Lehnitzstraße / Saarlandstraße bieten ein REWE-Markt sowie weitere Ladeneinheiten ein Versorgungsangebot für den südlichen Stadtbereich Oranienburgs.
- Betriebsflächen der Stadtwerke wurden im nordwestlichen Bereich der Lehnitzstraße gebündelt. Die aktiv genutzten Gebäude befinden sich überwiegend an der Lehnitzstraße; die rückwärtigen Flächen bis zur Havel werden nicht genutzt. Hier befand sich auch die städtische Kläranlage, die inzwischen weitgehend zurückgebaut ist. Der Betriebssitz der Stadtwerke wird an diesem Standort erhalten bleiben.
- Die südlich angrenzende Fläche im Eigentum der Stadt Oranienburg wird durch den Entwässerungsbetrieb Oranienburg (EBO) bewirtschaftet. Im hinteren Bereich besteht eine Fäkalienannahmestelle.
- Die rückwärtigen Flächen südwestlich der Lehnitzstraße entlang der Havel (Umfang rd. 8 ha) sind weiter ungenutzt. Die Ansiedlung von an dem Standort durchaus interessierter Unternehmen konnte hier in den vergangenen Jahren aufgrund der noch nicht abschließend erfolgten eigentumsrechtlichen Neuordnung, des hohen Entwicklungsaufwandes (Altlasten) sowie der noch nicht vollständig erfolgten Munitionsfreigabe nicht realisiert werden.

Gegenüber der in der Standortstudie 2003/2004 dargestellten Nutzungsstruktur ist die Errichtung des Park & Ride-Platzes erwähnenswert, der die verkehrliche Situation nachweislich verbessert und zudem eine sinnvolle Nutzung dieser innerstädtischen Brachfläche ermöglicht.

Die Situation der für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen entlang der Havel hat sich insgesamt vom Nutzungsumfeld nicht grundlegend verändert, wenngleich einige Entwicklungshemmnisse (Altlasten etc., s. u.) inzwischen beseitigt oder vermindert sind.

Die Erschließung des Gewerbestandortes insgesamt erfolgt über die Lehnitzstraße, die als überörtliche Hauptverkehrsstraße für den Schwerlastverkehr freigegeben ist und die Anbindung zur B 96, B 96 neu und zur Autobahn sichert. Für die Flächen und Nutzungen nordöstlich der Lehnitzstraße (Nycomed, Park & Ride-Platz) ist die Erschließung gesichert.

Für die Bereiche südwestlich der Lehnitzstraße ist die Erschließung über zum Teil unbefestigte oder unzureichend ausgebaute Zufahrten gesichert. Dazu zählen zwei Zufahrten der Stadtwerke, die Zufahrt auf die kommunalen Flächen und die Zufahrt zu den gewerblich genutzten Einheiten ggü. der Nycomed-Produktionshalle. Die innere Erschließung ist nicht gesichert, die vier genannten

Zufahrten enden als Stichstraßen im hinteren Bereich an der Havel. Befahrbare Querverbindungen zwischen den „Enden“ der Stichstraßen bestehen somit nicht.

Lediglich die Gewerbeeinheiten erschließende Straße ggü. der Nycomed-Produktionshalle sichert wiederum über Stichstraßen die Erreichbarkeit der hier ansässigen Gewerbebetriebe. Die Zufahrt an der Saarlandstraße dient ausschließlich der Erschließung des Einzelhandels und den dazugehörigen Parkflächen. Gleichwohl kann hier von einer sicheren und die gewerbliche Entwicklung unterstützenden ordnungsgemäßen Erschließung nicht gesprochen werden.

Eigentumssituation

Die größten und maßgebenden Flächeneigentümer des Gewerbebestandes Innovationsforum, Lehnitzstraße sind Nycomed (Flächeneigentümerin des eigen genutzten Grundstücks sowie der südwestlich der Lehnitzstraße vermieteten oder verpachteten Gewerbeeinheiten), die Stadt Oranienburg und die Stadtwerke Oranienburg (vor allem Flächen im nördlichen Bereich zwischen Lehnitzstraße und Havel).

Bei den Privateigentümern der Flächen im südlichen Bereich, eingefasst von Lehnitzstraße, Saarlandstraße und Havel, handelt es sich um diverse Eigentümer mit kleineren Flächen, die über keine klaren oder gebündelten Vorstellungen zur gemeinsamen Entwicklung ihres Bereiches verfügen. Für die Zielstellung durch einen ersten Schritt zur Erschließung im Bereich der kommunalen Flächen einen Impuls für den Standort insgesamt zu gewinnen, spielen die privaten Eigentümer keine entscheidende Rolle. Die maßgeblichen Eigentümer Stadt Oranienburg bzw. der Entwässerungsbetrieb Oranienburg, die Stadtwerke Oranienburg und Nycomed verfügen über die qualitativ hochwertigsten Flächen entlang der Lehnitzstraße und sind bereit aktiv an der Entwicklung mitzuwirken.

Beispielsweise haben die Stadt Oranienburg und die Stadtwerke Oranienburg die Nutzungsperspektive ihrer Flächen geklärt und den Zuschnitt der Grundstücke mit dem Ziel der besseren Vermarktung eingeleitet (s. u.).

Bebauungsplan

Der Gewerbebestand Innovationsforum, Lehnitzstraße ist baurechtlich gesichert. Der Bebauungsplan 7.3 Mittelstadt wurde 2005 u. a. auf Grundlage der Ergebnisse der Standortstudie festgesetzt. Entwicklungsziele sind Wohnen und Gewerbe westlich der Lehnitzstraße, südlich des Lindenrings und nördlich der Saarlandstraße zu realisieren und durch eine entsprechende Erschließung eine gewerbliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücke zu ermöglichen. Dabei soll das Plangebiet durch eine Ringstraße erschlossen werden, die an die bestehende Haupteinschließung an der Lehnitzstraße anknüpft. Die sich daraus ergebenden Flächenzuschnitte erlauben die unterschiedlichsten gewerblichen Nutzungen vom Kleingewerbe bis hin zu flächenintensiven Betrieben. Die notwendigen Grün- und Freiflächen werden als ein ca. 20 m breiter in Ost-West-Richtung verlaufender Grünstreifen entlang der Havel dargestellt und gelten als Puffer zwischen der vorgesehenen nördlichen Wohnnutzung und der sich anschließenden gewerblichen Nutzung.

Gewerbestandort Innovationsforum, Lehnitzstraße, Oranienburg



Nutzungen und Erschließung

- Gewerbe bzw. mehrheitlich genutzte Flächen
- Brachflächen bzw. mehrheitlich untergenutzte Flächen
- Erschließung / Zufahrten

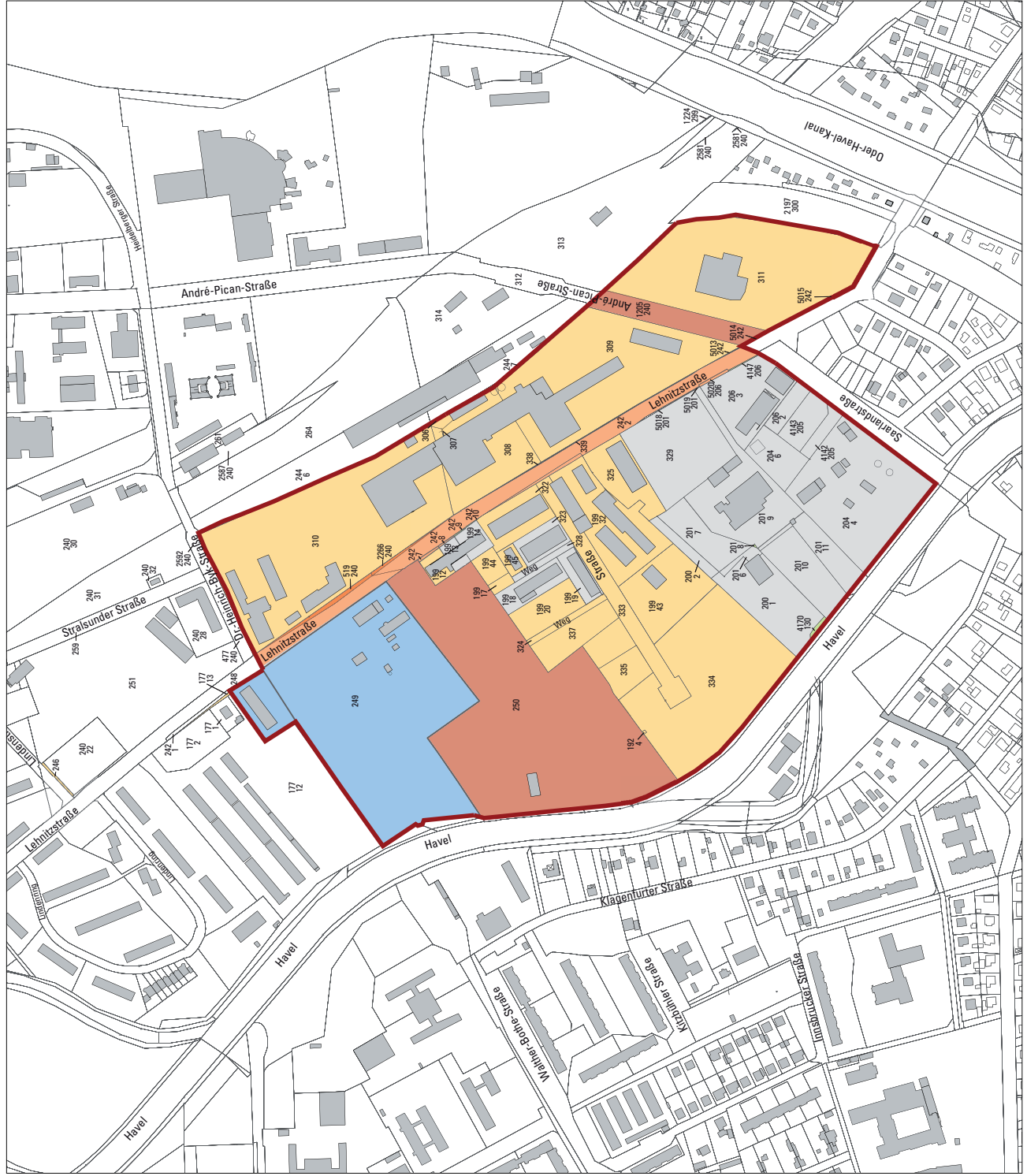
Gebietsabgrenzung

Februar 2010
Kartengrundlage: ALK

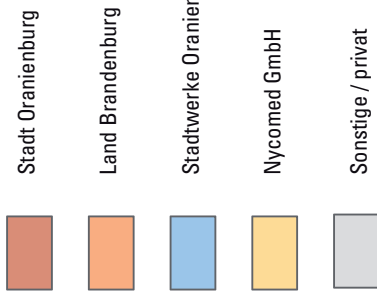


complan Kommunalberatung

Gewerbestandort Innovationsforum, Lehnitzstraße, Oranienburg



Eigentumsverhältnisse



Gebietsabgrenzung



Februar 2010
Kartengrundlage: ALK

complan Kommunalberatung



Standortrestriktionen: Altlasten / Munition

Der Bereich des ehemaligen Klärwerkes im rückwärtigen Bereich der kommunalen Stadtwerke-Flächen wurde in den vergangenen Jahren überwiegend kampfmitteltechnisch abgesucht und oberflächennah beräumt. Für Teilbereiche bzw. in der Tiefe sind in Bezug auf Altlasten und radiologisch belastete Areale Auflagen bei Baumaßnahmen zu erwarten. In den Jahren 2004 und 2005 wurden im Rahmen einer systematischen Kampfmittelsuche auch eine Baufeldfreimachung und eine systematische Erfassung der radioaktiven Belastungen vorgenommen, wobei nicht alle Bereiche vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) freigegeben wurden. Die Stadt Oranienburg arbeitet weiter daran, die Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung zu schaffen.

Die meisten Einschränkungen (Kampfmittel, Altlasten, radioaktive Belastungen) wurden für den rückwärtigen Bereich der Flächen der Stadt Oranienburg (Teilfläche 1) festgestellt. Hier wurde eine Fläche von 680 m², welche den Bereich der Becken betrifft, nicht freigegeben. Die vollständige Entsorgung musste 2005 aus Kostengründen gestoppt werden. Ein Teilbereich des Flurstückes 188/1 wurde nicht abgesucht, da hier die vorhandenen Klärbecken über zwei Flurstücke reichen, die unterschiedliche Eigentumsverhältnisse aufwiesen. Zu Beginn der Munitionssuche 2004 wurde dieser Teilbereich daher ausgeklammert.

Im Bereich der ehemaligen Absetzbecken befinden sich zum Teil erhebliche radiologische Belastungen. Hier erfolgte 2005 eine Erstsicherung, indem die hoch belasteten Bereiche mit Bodenmaterial abgedeckt und vor einem Austrag gesichert wurden. Dieser Bereich wurde früher auch als Klär- und Ablagerungsraum genutzt, so dass hier mit erheblichen Bodenbelastungen hinsichtlich Altlasten, Abfall und radioaktive Kontamination zu rechnen ist. Dies würde die Kosten für eine Grundstücksentwicklung deutlich erhöhen.

Die nachstehende Abbildung zeigt die noch vorhandenen Aufgaben zur Kampfmittelräumung und die Bereiche, wo von erhöhten radioaktiven Belastungen oder sonstigen Altlasten auszugehen ist.

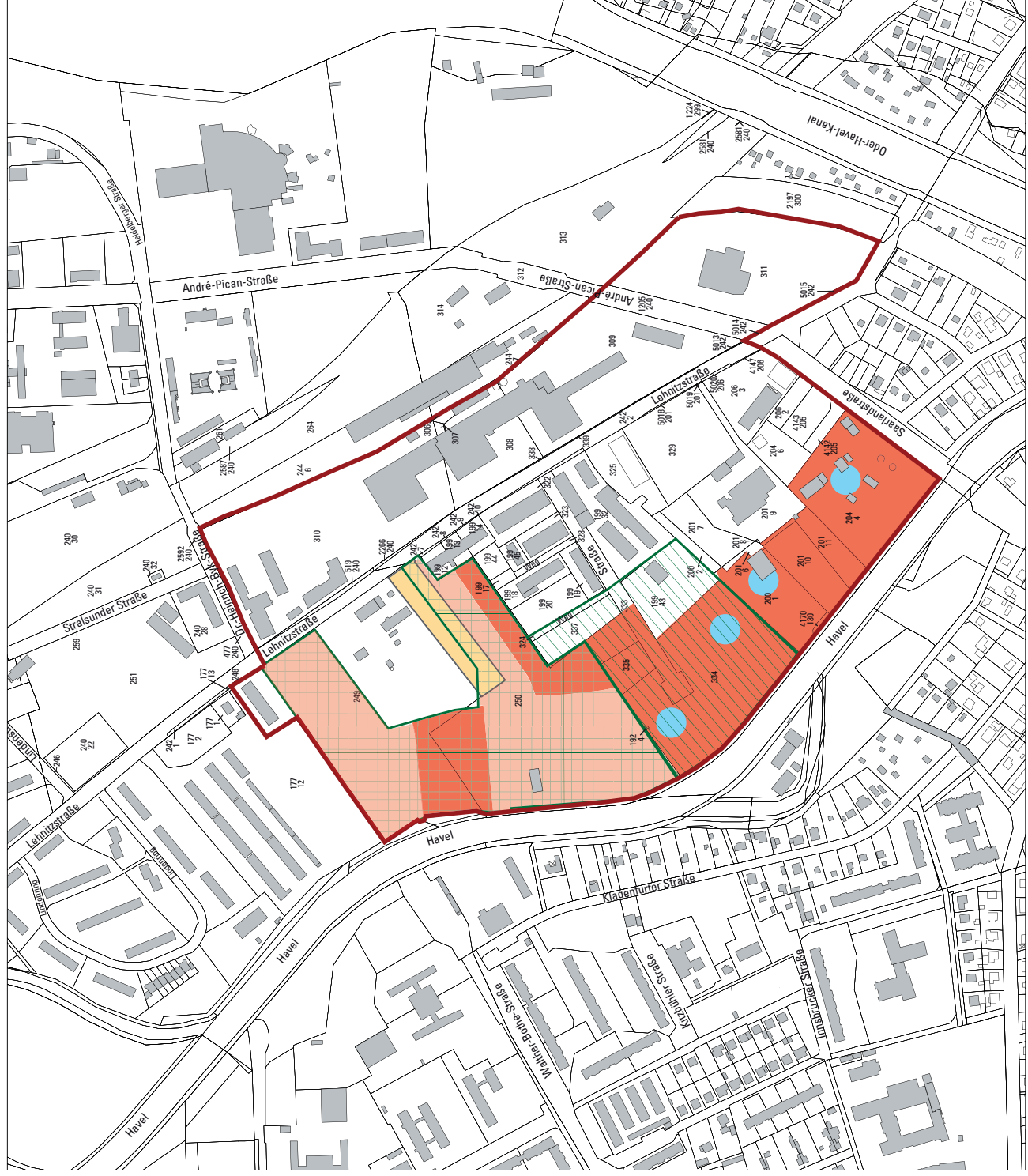
Fazit

Aus der Bewertung der gegenwärtigen Rahmenbedingungen ergeben sich unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten und Restriktionen sowohl für den gesamten Standort als auch für Einzel- und Teilflächen. Um eine gewerbliche Nutzung an diesem Standort zu sichern, ist die bauliche und optische Herrichtung und Erschließung der derzeit zwar freien, aber de facto nicht vermarktungsfähigen Flächen zu sichern.

Prinzipiell kurzfristig verfügbar sind Flächen, die sofort nutzbar sind bzw. für deren Nutzung kurzfristig eine gesicherte Erschließung, die Beräumung und Herrichtung des Grundstücks, die laufende ingenieurtechnische Begleitung von Tiefbaumaßnahmen und die Bestätigung der Munitionsfreiheit möglich und notwendig sind.

Hier handelt es sich um Flächen, die öffentlich zugänglich sind und deren Belastung durch Altlasten abgebaut werden können. Dazu zählen Flächen der Stadtwerke Oranienburg und der Stadt Oranienburg bzw. ihres Entwässerungsbetriebes in einem Gesamtumfang von rd. 7 ha. Weitere rd. 3 ha können von Nycomed entwickelt werden, sofern Nycomed mit der Eigensanierung der Deponie im hinteren Grundstücksbereich beginnt und abschließt.

Gewerbestandort Innovationsforum, Lehnitzstraße, Oranienburg



Februar 2010
Kartengrundlage: ALK

1m
200m

complan Kommunalberatung



7.3 Zieldefinition und Entwicklungsaufgaben

Grundstücksneuordnung

Die Stadtwerke Oranienburg haben den Umfang der betriebsnotwendigen Flächen bestimmt. Dabei handelt es sich um eine rd. 1,8 ha große Fläche mit Front zur Lehnitzstraße. Die Stadtwerke Oranienburg haben kein Interesse an der Entwicklung der eigenen Flächen. Die weiteren Flächen im Eigentum der Stadtwerke Oranienburg in einem Umfang von rd. 2,4 ha werden derzeit an die Stadt Oranienburg veräußert. In diesem Zusammenhang werden die Flurstücksgrenzen an die vorgesehene Erschließung angepasst (s. Karte S. 70).

Damit befinden sich kurzfristig Flächen in einem Umfang von rd. 6,7 ha im Eigentum der Stadt Oranienburg. Die Stadt strebt die Entwicklung von Nord nach Süd an, beginnend auf den vormaligen Flächen der Stadtwerke inkl. der Ausweisung unterschiedlicher großer Baugrundstücke. Gemäß des nachstehenden Aufteilungsplanes können abzüglich der Erschließungsflächen und der Flächen für den Grünzug Flächen in einer Gesamtgröße von rd. 4,6 ha (Einzelflächen von rd. 2.100 m² bis rd. 10.400 m² Größe) zur Verfügung gestellt bzw. angeboten werden.

Sofern Nycomed die Sanierung der hinteren Flächen abschließt, können hier Flächen in einem Umfang von knapp 2,5 ha angeboten werden.

Erschließung

Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen soll auf Basis der im Bebauungsplan 2005 und in der Standortstudie 2003/2004 festgelegten Trassenführung in mehreren Bauabschnitten gesichert werden. Der erste Bauabschnitt beinhaltet den Ausbau der beiden nördlichen Stichstraßen und die Herstellung der Verbindung im rückwärtigen Bereich. Der zweite Bauabschnitt setzt die rückwärtige Verbindung nach Süden fort und stellt den Anschluss an die auf dem Nycomed-Gelände bereits vorhandene Erschließung sicher. Bei den dritten und vierten Bauabschnitten handelt es sich um Erschließungsmaßnahmen auf Flächen von Nycomed.

Grünzug

Der Grünzug soll als Teil des ersten Bauabschnittes in einer Breite von 20 m realisiert werden. Die Stadt Oranienburg strebt an, diesen Maßnahmebaustein über das Programm der Nachhaltigen Stadtentwicklung zu realisieren.

Umsetzung

Bau- und Abrissarbeiten sind ingenieurtechnisch und analytisch zu begleiten. In Bezug auf die radiologischen Altlastflächen sind bei Arbeiten auf radioaktiv kontaminierten Flächen gesonderte Maßnahmen zum Arbeitsschutz erforderlich. Im Vorfeld einer Bebauung und Vermarktung ist eine abschließende Gefährdungsabschätzung in Abstimmung mit der zuständigen unteren Boden-schutzbehörde des Landkreises notwendig.

Kosten und Finanzierung

Die Förderung der Herstellung der öffentlichen Infrastruktur inkl. der Beseitigung von Altlasten als bauvorbereitende Maßnahme ist im Grundsatz im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW) förderfähig, sofern ein konkretes Ansiedlungsvorhaben feststeht bzw. drei Viertel der neu entstehenden Gewerbeflächen verbindlich belegt werden.

Gleichwohl ist es aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes des Standortes erforderlich, dass die Stadt Oranienburg bei der Flächenentwicklung in Vorleistung geht, um einen Impuls für die Standortentwicklung insgesamt zu setzen. Dazu hat die Stadt in ihrem Haushalt 2010/2011 Mittel bereitgestellt bzw. sieht dieses vor.

Nächste Schritte

In kommunaler Regie muss kurzfristig die Grundstücksneuordnung abgeschlossen werden, um die Handlungsfähigkeit herzustellen und die weiteren Schritte vorbereiten zu können. Dazu zählen

- die Abstimmung mit Nycomed hinsichtlich der Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen seitens Nycomed (3. und 4. Bauabschnitt),
- die Präzisierung der Kosten für die Herstellung des Grünzugs und die Erschließungsmaßnahmen und
- die Vorbereitung der endgültigen Altlastenberäumung und der Munitionsfreigabe.

- Innere Erschließung (in 4 Bauabschnitten)
- Grünzug entlang der Havel
- Vermarkungsfähige Flächen (Beispiel zur Aufteilung)

Kommunale Flächen:

- ① rd. 7.600 m² (Übergang Eigentum Stadtwerke → Stadt)
- ② rd. 5.100 m² (Übergang Eigentum Stadtwerke → Stadt)

- ① rd. 7.600 m² (Übergang Eigentum Stadtwerke → Stadt)
- ② rd. 5.100 m² (Übergang Eigentum Stadtwerke → Stadt)

③ rd. 6,400 m²
 ④ rd. 7,400 m²
 ⑤ rd. 10,400 m²
 ⑥ rd. 2,100 m²
 ⑦ rd. 6,700 m²

Flächen von Nycomed GmbH
(mittelfristig verfügbar):

- ⑧ rd. 14,000 m²
 ⑨ rd. 6,600 m²
 ⑩ rd. 3,900 m²

Gebietsabgrenzung



Februar 2010

Kartengrundlage: ALK

complan Kommunalberatung

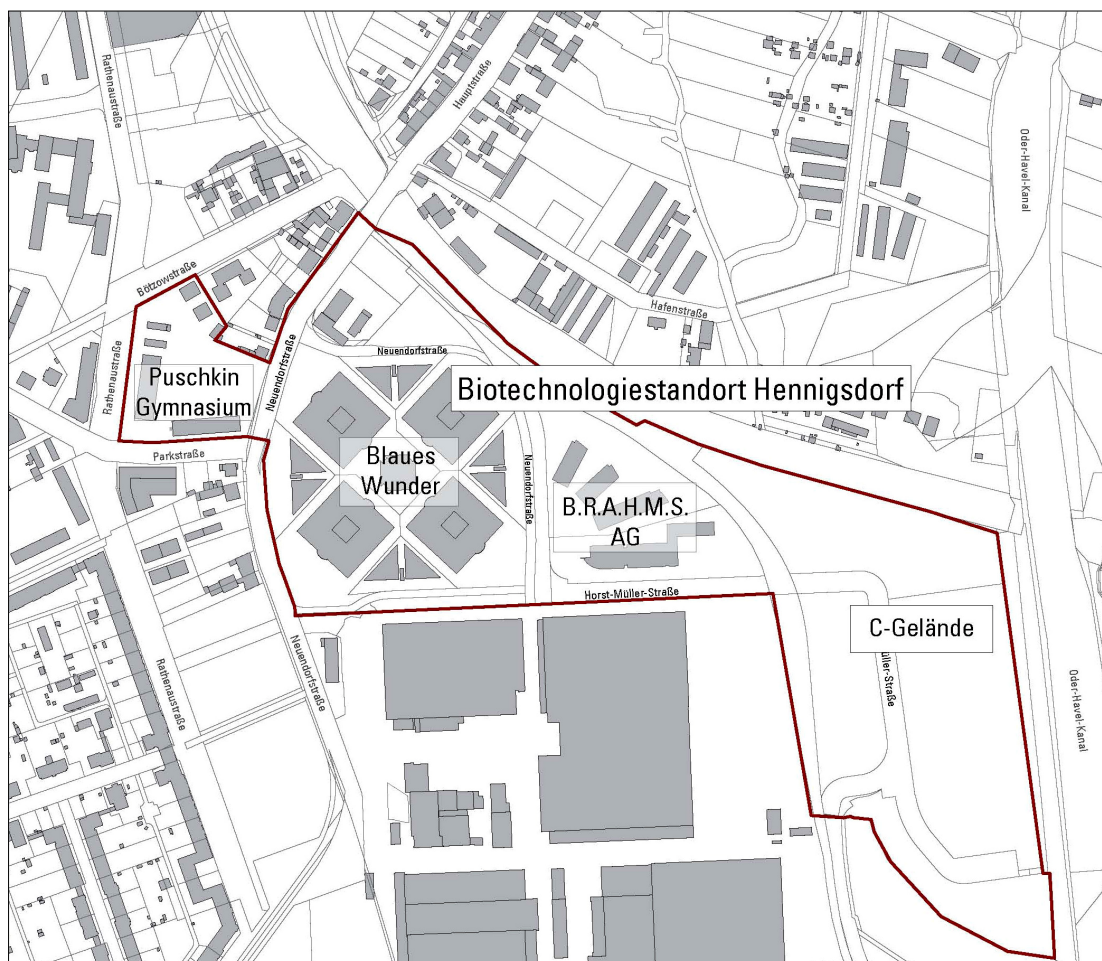
8. Sicherung und Weiterentwicklung des Biotechnologiestandortes Hennigsdorf

8.1 Betrachtungsraum

Einer der Ausgangspunkte dieser Untersuchung war der von der Stadt Hennigsdorf im Rahmen des RWK-Prozesses im Jahr 2007 formulierte Handlungs- und Unterstützungsbedarf für die Entwicklung des sog. Rathenau-Campus. Der Biotech-Bogen an der Neuendorfstraße mit den Biotechnologiezentren und den in diesem Branchenfeld angesiedelten Unternehmen sollte in Richtung Westen erweitert und ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang sollte das Grundstück mit dem denkmalgeschützten, derzeit leer stehenden ehemaligen Schulgebäude (Puschkin-Gymnasium) für Ansiedlungen im Branchenkompetenzfeld entwickelt und saniert werden.

Das Konzept war in das INSEK 2007 aufgenommen worden. Grundlage dafür war ein von der co:bios Stiftung vorgelegtes Konzeptpapier, das u. a. die Errichtung moderner Labor- und Büroflächen im Rathenau-Campus neben weiteren Nutzungsbausteinen im unmittelbaren Umfeld vorsah. Hintergrund des Konzeptes war die rasante Entwicklung des BKF Biotechnologie in Hennigsdorf. Einige Unternehmen, die als Mieter in die Technologiezentren eingezogen waren, hatten sich im Laufe der Jahre so erfolgreich entwickelt, dass ihr längerfristiges Verbleiben in den geförderten Zentren nicht gesichert werden konnte. Zusätzlich gab und gibt es insbesondere bei der B.R.A.H.M.S. AG und *Acri.Tec GmbH weitere Expansionsabsichten, und die Neuansiedlung von Existenzgründern muss gesichert werden.

Abbildung 9: Betrachtungsraum Biotechnologiestandort Hennigsdorf



Quelle: Darstellung complan, auf Grundlage des ALK der Stadt Hennigsdorf, 2010.

Aus diesen Gründen wurde in den Jahren 2008 und 2009 der Bereich Biotechnologie von der Stadt Hennigsdorf insgesamt neu geordnet und strategisch ausgerichtet. Die Firma B.R.A.H.M.S AG erwarb das ehemalige Biotechnologiezentrum an der Neuendorfstraße 24 und wurde im September 2009 an die Thermo Fisher Group aus den USA verkauft, die in Hennigsdorf weiter expandieren will. Alle weiteren Biotechnologieaktivitäten wurden unter dem Dach der co:bios Stiftung gebündelt, die zusätzlich über Erweiterungsflächen östlich des BIOTECH-Bogens, das sog. C-Gelände, verfügt. Auch stellte sich heraus, dass die vorgesehene, bebauungsplan-konforme Entwicklung des ehemaligen Puschkin Gymnasiums ohne Förderung, wie im Rahmen des INSEK erwartet, kurzfristig nicht umsetzbar sein würde.

Somit waren und sind die Überlegungen zum Rathenau-Campus aus dem Jahre 2007 neu zu strukturieren und dem veränderten Sachstand anzupassen.

8.2 Ausgangssituation

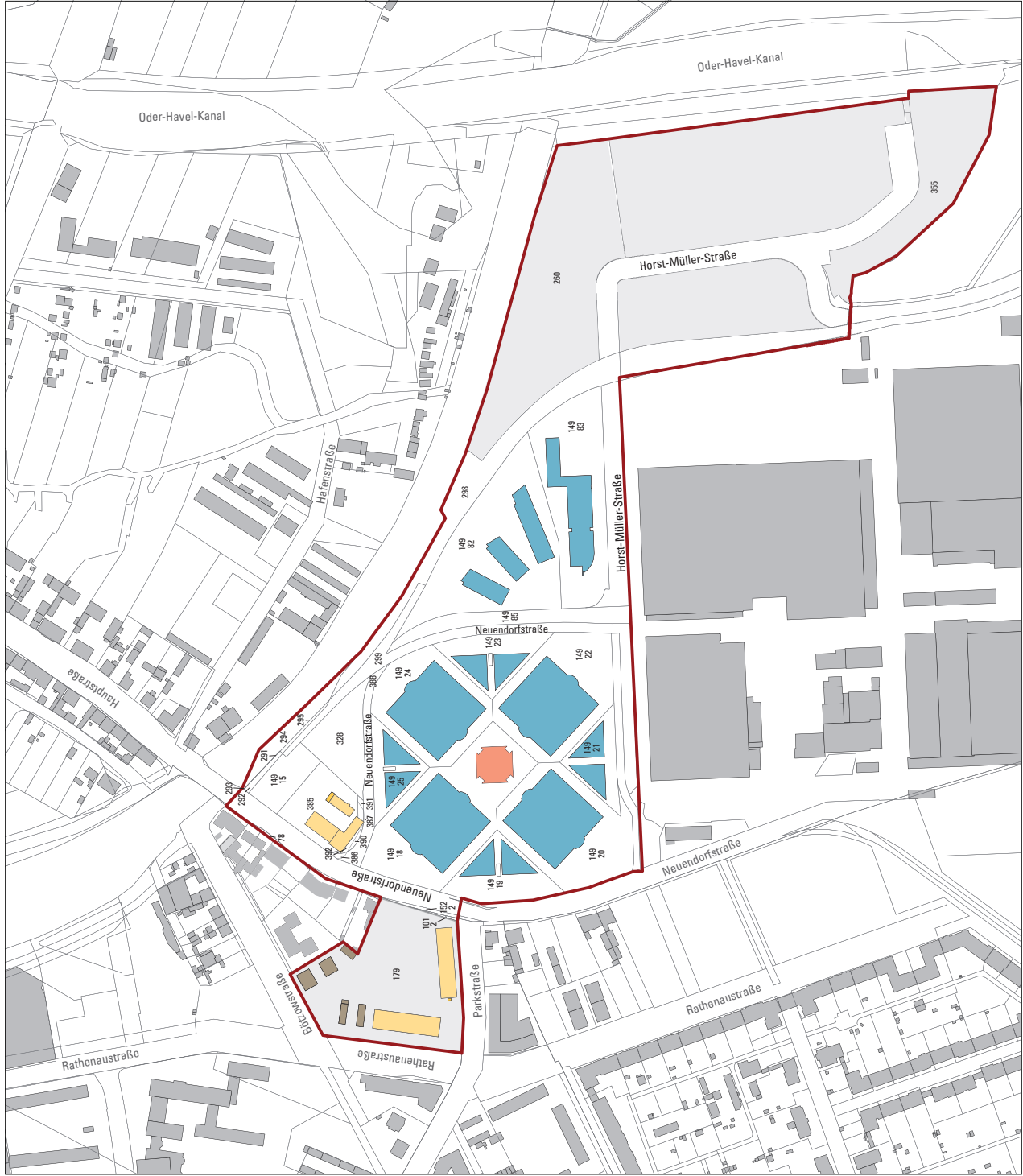
Biotechnologie- / Life Sciences-Standort Hennigsdorf

Der Biotechnologiestandort Hennigsdorf zählt neben Potsdam (Hermannswerder), Berlin-Buch, dem Wissenschaftsstandort Adlershof und Luckenwalde zu den wichtigsten und etabliertsten Standorten der Branche in der Hauptstadtregion. Bereits 1997 wurde durch das Land Brandenburg die Errichtung des Biotechnologiezentrums im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma B.R.A.H.M.S. AG gefördert. Bereits im Jahr 2000 erfolgte die erste Erweiterung (BIOTECH II), der 2002 mit der Errichtung des BIOTECH 4 der nächste Schritt folgte. Inzwischen sind im co:bios Technologiezentrum in der Neuendorfstraße 20 elf Firmen mit rd. 120 Arbeitsplätzen auf einer Gesamtfläche (BGF) von rd. 8.100 m² ansässig.

Nachdem sich der Standort Hennigsdorf, insbesondere geprägt durch die erfolgreichen Ansiedlungen bzw. Neugründungen B.R.A.H.M.S AG (jetzt Thermo Fisher) und *Acri.Tec GmbH (jetzt Tochter der Carl Zeiss Meditec AG), in den ersten Jahren auf Life Sciences-Aspekte konzentrierte, gewinnt die Medizintechnik mehr und mehr an Bedeutung, was das Profil deutlich stärker auffächert als noch in den vergangenen Jahren. Inzwischen befinden sich am Standort Hennigsdorf insgesamt über 30 Unternehmen der Biotech-Branche mit über 600 Beschäftigten. Damit ist die kritische Masse für die Ansiedlung von Unternehmen der Branche erreicht bzw. überschritten. Hennigsdorf wird inzwischen international als attraktiver Standort wahrgenommen, der für die Ansiedlung von global agierenden Unternehmen von Interesse ist.

Zu den erfolgreichsten Unternehmen zählt der US-Konzern Thermo Fisher, der die Hennigsdorfer Neugründung B.R.A.H.M.S AG im Jahr 2009 erwarb. Allein hier sind rd. 190 Mitarbeiter tätig. Thermo Fisher hat seine europäischen Aktivitäten an diesem Standort gebündelt. Die *Acri.Tec GmbH - mehrfach Preisträger von Innovationspreisen - wurde bereits 2007 von der Carl Zeiss Meditec AG, Jena, übernommen. Das Unternehmen hat neben seinem umfangreichen Standort im Biotechnologiezentrum zusätzliche Flächen im Gewerbehof-Nord angemietet und beschäftigt knapp 100 Mitarbeiter.

Stadt Hennigsdorf - Biotechnologiestandort Hennigsdorf



Nutzungen



Gebietsabgrenzung



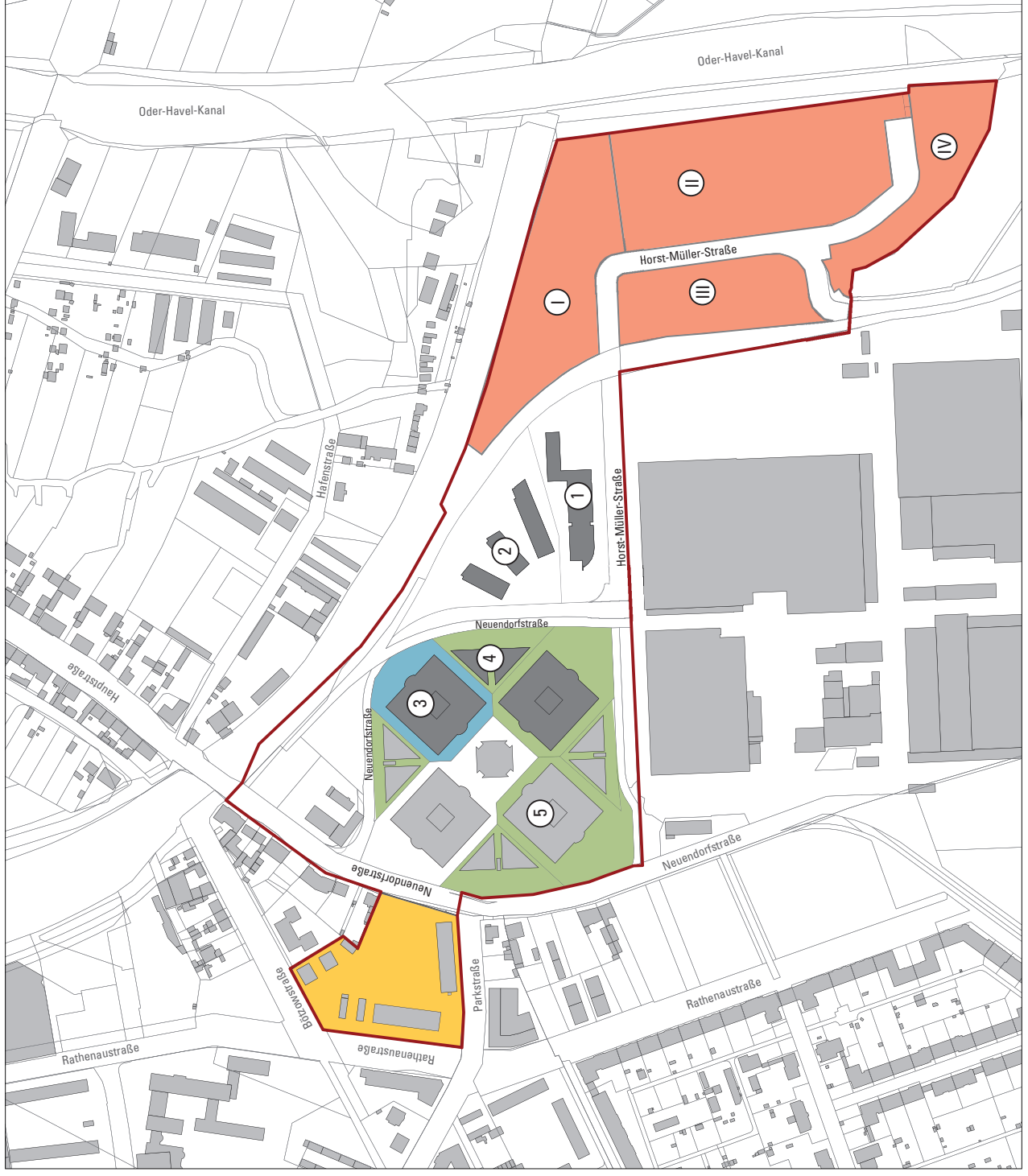
Februar 2010
Kartengrundlage: ALK



complan Kommunalberatung



Stadt Hennigsdorf - Biotechnologiestandort Hennigsdorf



Bestand (Eigentümer / Nutzer)

- ① Thermo Fisher (ehem. B.R.A.H.M.S. AG)
- ② BIOTECH GmbH
- ③ co:bios Technologiezentrum GmbH (ehem. BIOTECH II + 4), Mieter u. a.:
- Carl Zeiss Meditec AG (ehem. *Acri. Tec GmbH)
- S & V Technologien
- REVOTAR
- ④ Poseidon Immobilien, Mieter u. a.:
- in.vent GmbH
- ⑤ BVT Fondsverwaltung GmbH, Mieter u. a.:
- Healthways International

Entwicklungs- und Erweiterungsoptionen

- Freiflächen, C-Gelände
 - ① ca. 15.500 m²
 - ② ca. 22.000 m²
 - ③ ca. 9.000 m² (Neubau)
 - ④ ca. 7.800 m²
- co:bios Technologiezentrum GmbH (ca. 2.500 m² freie Flächen für Büros / Labors)
- Blaues Wunder (ca. 12.400 m² freie Flächen für Büros / Labors)
- Ehem. Puschkin-Gymnasium (Bebauungsplan liegt vor)

Gebietsabgrenzung



Februar 2010
Kartengrundlage: ALK



complan Kommunalberatung



Weitere interessante und forschungsintensive Firmen sind REVOTAR, BioMedion, PMA , in.vent, Athenion und S&V-Technologies sowie der medizinische Dienstleister Healthways International (rd. 120 Mitarbeiter), der sich im unmittelbaren Umfeld ansiedelte. Nachdem Hennigsdorf sich bis vor einigen Jahren als Standort für die „Rote Biotechnologie“¹¹ entwickelte, hat sich das Spektrum durch die Neuansiedlungen und die Entwicklung der ansässigen Unternehmen erweitert. Hier sind insbesondere die am Standort angebotenen ergänzenden Dienstleistungen für die Biotechnologie sowie die vorhandenen und geplanten Produktionskapazitäten für von den Unternehmen selbst entwickelte Produkte zu nennen.

Aktuell sind die Kapazitäten im Biotechnologiezentrum nahezu ausgeschöpft. Baurechtlich gesicherte Entwicklungs- und Erweiterungspotenziale bestehen im östlichen Standortbereich beidseitig der Horst-Müller-Straße (sog. C-Gelände) sowie für Dienstleistungsflächen in den weiteren Gebäudeteilen des Blauen Wunders oder im denkmalgeschützten Gebäude des Puschkin Gymnasiums (s. nachstehende Übersicht).

Die weitere Schärfung des Profils und die Entwicklung maßgeschneiderter Angebote für die forschungsintensive Branche sind für die kontinuierliche Standortsicherung notwendig, wobei die Wachstumspotenziale der ansässigen Unternehmen für die Standortentwicklung genutzt werden können und sollten.

Die vorstehenden Übersichten zeigen die Anordnung der Unternehmen am Standort sowie die verfügbaren Flächenpotenziale und Nutzungen.

Eigentumssituation

Im Zuge der dynamischen Standortentwicklung der vergangenen Jahre wurden in Kooperation der beteiligten Partner die Eigentums- und Grundstücksverhältnisse neu geordnet. Für die weitere Entwicklung des Biotechnologiestandortes sind folgende Maßnahmen von Bedeutung (s. Abbildung auf der nächsten Seite):

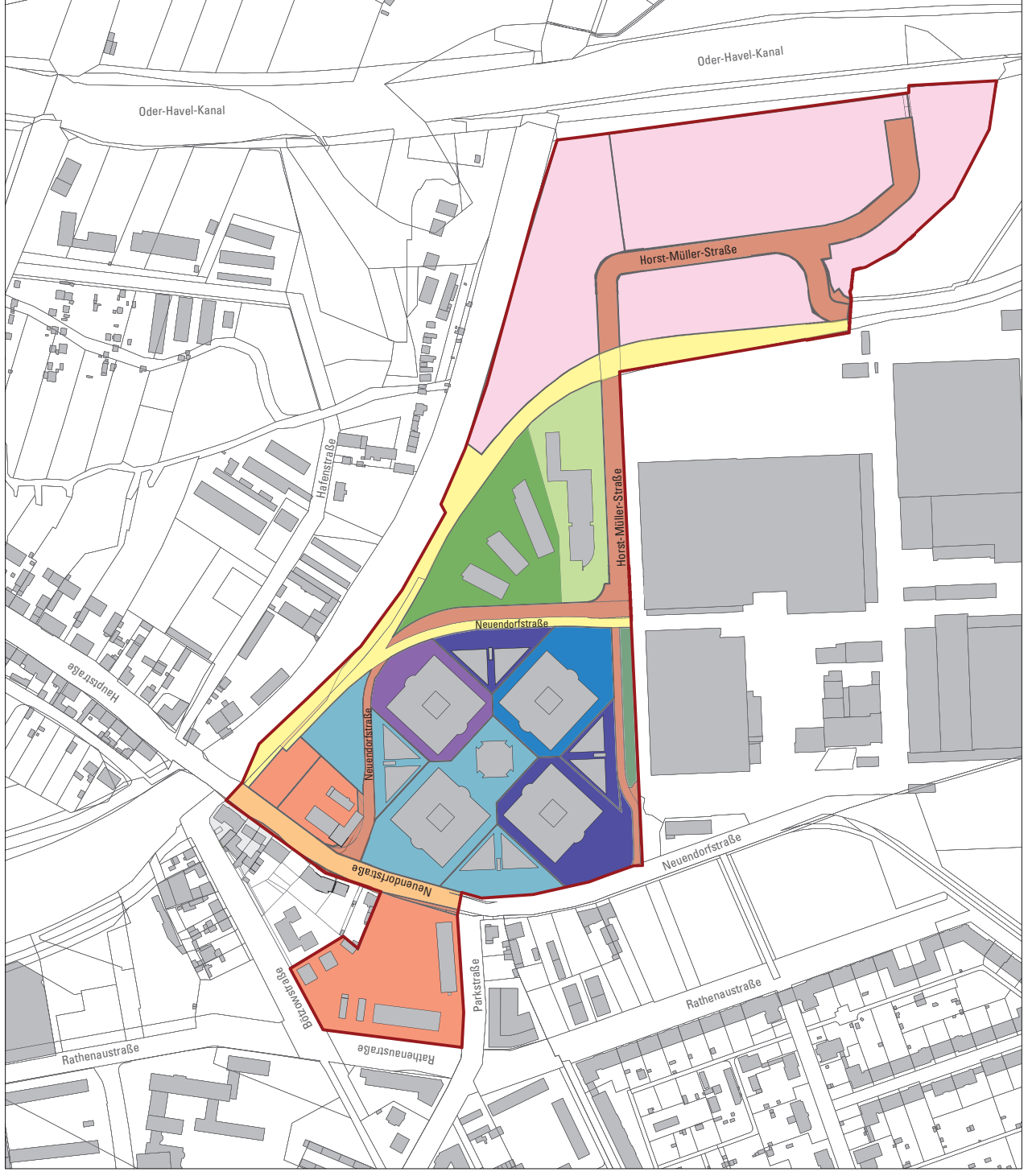
- Thermo Fisher (ehemals B.R.A.H.M.S AG) hat neben seinen eigenen Flächen die Fläche 149/82 erworben. Damit können die Aktivitäten von Thermo Fisher an einem Standort sinnvoll gebündelt werden. Erweiterungen sind geplant.
- Die co:bios Stiftung ist Eigentümerin aller Flächen in der Neuendorfstraße 20 (Flurstück 149/24). Die Stiftung besitzt außerdem das C-Gelände mit möglichem Erweiterungspotenzial.

Insofern werden alle die Entwicklung des Biotechnologiestandortes betreffenden (Erweiterungs-) Flächen von der co:bios Stiftung bzw. ihren Unternehmenstöchtern gehalten.

Gemeinsames Ziel der co:bios Stiftung und der Stadt Hennigsdorf ist es, die Gesamtentwicklung weiter voranzutreiben und unter dem Arbeitstitel „co:bios Campus“ ausreichend Flächen- und Raumpotenziale zur Verfügung zu stellen.

¹¹ Rote Biotechnologie wird auch medizinische Biotechnologie genannt. Sie umfasst die Bereiche der Biotechnologie, die medizinische Anwendungen insbesondere im Bereich der Gesundheit zum Ziel haben. Dabei soll ein praktischer Nutzen aus den Forschungsergebnissen der Bio- und Gentechnologie gewonnen werden. Dazu gehören die Entwicklung entsprechender Produkte, die dazu erforderlichen Plattformtechnologien, die Modellorganismen aus dem tierischen Bereich und die Produktion von Wirkstoffen durch genetisch veränderte Organismen.

Stadt Hennigsdorf - Biotechnologiestandort Hennigsdorf



Eigentumsverhältnisse



Stadt Hennigsdorf

Land Brandenburg

BOMBARDIER Transportation GmbH

Thermo Fisher
(B.R.A.H.M.S. AG)

Thermo Fisher
(BIOTECH GmbH)

BVT Fondsverwaltung GmbH

Wirtschafts-, Innovations- und Tourismus-
förderung Oberhavel GmbH (WinTO) etc.

Technologiezentrum Bahntechnik (TZB)
(Gesellschafter: co.bios Stiftung)

co.bios Technologiezentrum GmbH,
BIOTECH 4 GmbH

Poseidon Immobilien GmbH

Gebietsabgrenzung



Februar 2010

Kartengrundlage: ALK



complan Kommunalberatung



8.3 Handlungsbedarfe

Insbesondere die Unternehmen Thermo Fisher (B.R.A.H.M.S. AG) und *Acri.Tec sind Beweis für die erfolgreiche Strategie des Biotechnologiestandortes insgesamt. Beide Unternehmen sind inzwischen so gewachsen, dass sie den Kriterien für unterstützungsbedürftige Existenz- und Ausgründungen aus dem Biotechnologiebereich nicht mehr entsprechen und insofern von den subventionierten Mieten des Biotechnologiezentrums nicht mehr dauerhaft profitieren können.

Gleichwohl ist es erklärtes Ziel der Stadt Hennigsdorf, beide Unternehmen dauerhaft am Standort zu sichern und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Thermo Fisher hat mit dem Erwerb des BIOTECH-Bogens (s. o.) zunächst unterschiedliche Entwicklungsoptionen gesichert, die den Verbleib des Unternehmens am Standort bzw. unterschiedliche Erweiterungsoptionen absichern.

Anders sieht es für *Acri.Tec im co:bios Technologiezentrum aus. Hier läuft der Mietvertrag 2012 aus, eine Verlängerung ist aufgrund des Unternehmensstatus nicht mehr möglich. Wachstumsmöglichkeiten und –perspektiven sind am Standort Hennigsdorf damit vor allem aufgrund der geplanten kurz- und mittelfristigen Produktionssteigerung um 50 % derzeit nicht möglich. In Hennigsdorf wird die Standortverlagerung des Unternehmens befürchtet, sofern keine langfristige Lösung angeboten werden kann. Auch die Folgewirkungen wären enorm: *Acri.Tec als Tochter der Carl Zeiss Meditec AG ist als Ankermieter von strategischer Bedeutung für die Standortentwicklung insgesamt und würde die wirtschaftliche Stabilität des Biotechnologiezentrums gefährden. Gleichzeitig befürchtet die Stadt Hennigsdorf, dass mit einer Abwanderung von Carl Zeiss Meditec die Nachhaltigkeit und Stetigkeit der Maßnahmen des Landes Brandenburg zur erfolgreichen Strukturentwicklung gefährdet würde. Daraus leitet sich der Bedarf für den Ausbau des Branchenkompetenzzentrums Biotechnologie / Life Sciences ab. Der Standort braucht die Innovation und die weitere Diversifizierung durch kleine und mittlere Unternehmen im Umfeld von leistungsstarken, international ausgerichteten Unternehmen.

Neben der zur Standortstärkung notwendigen flexiblen Flächenbereitstellung für die Unternehmen ist die Entwicklung eines ebenso flexiblen wie wirtschaftlichen Energieversorgungskonzeptes wichtig. Der Biotechnologie, dem Bereich der Life Sciences ist in der Regel ein spezifisches Ausstattungsprofil zu eigen, welches sich insbesondere an den hohen Anforderungen an Laborräumen und Versorgungsmedien misst. Die Vorhaltung vieler dezentraler Versorgungslösungen führt sehr schnell zu wirtschaftlichen Risiken und Nachteilen in der Ansiedlungspolitik. Ziel muss es daher sein, für eine Anzahl von Versorgungsmedien – neben Wärme auch Kälte / Kühlung, Druckluft, Sprinkler oder ggf. Technische Gase – zentrale, innovative Versorgungsstrukturen zu entwickeln und über das klassische Portfolio hinaus als Standortvorteil anzubieten. Dieses mögliche Angebot wiederum bedingt eine kompakte ortsnahe Flächenentwicklung des Standortes in sich.

8.4 Zieldefinition und Entwicklungsmaßnahmen

Zielstellung und Standortkonzept

Vor dem Hintergrund der skizzierten Ausgangssituation ist es eine eindeutige Zielstellung der Stadt Hennigsdorf im Zusammenspiel mit den maßgebenden Standortakteuren, die

- erfolgreichen Unternehmen Thermo Fisher und *Acri.Tec am Standort zu halten und beiden Unternehmen adäquate Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten sowie
- für Neugründungen und Neuansiedlungen im inzwischen erweiterten Spektrum des Biotechnologie / Life Sciences-Bereich flexible Flächen- und Unterstützungsangebote bereit zu halten.
- Für den Standort ein innovatives auf CO₂-Einsparung, nachhaltig ökologisch ausgerichtetes Energie- und Medienversorgungskonzept zu entwickeln und wirtschaftlich umzusetzen.

Damit wird die Voraussetzung für die dauerhafte Sicherung des Biotechnologiestandortes Hennigsdorf geschaffen.

Im Einzelnen ist vorgesehen, ein neues Angebot auf den Erweiterungsflächen im östlichen Bereich des Standortes zu schaffen. Hier sollen Mietflächen für Büros, Labore, Werkstätten und Produktion angeboten werden. Diese Flächen sollen kostengünstig angeboten werden. Ferner sollen hochwertige Gemeinschafts- und Serviceeinrichtungen (Konferenzräume, temporär nutzbare Labore etc.) vor allem für kleine und mittlere Unternehmen aus der Biotechnologiebranche angeboten werden. Bauherr soll die co:bios Technologiezentrum GmbH werden. Für das geplante Vorhaben sind Abstimmungen mit den zuständigen Landesbehörden und der Stadt Hennigsdorf zu führen. U. a. ist zu klären, wie die bestehende Fördermittelzweckbindung für die aus der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GA-I) finanzierten Maßnahmen BIOTECH II und BIOTECH 4 in der Neuendorfstraße 20 auf einen Neubau übertragen werden könnte oder wie auf andere Weise die langfristige Einmietung insbesondere für *Acri.Tec gesichert werden kann. Des Weiteren müssen ausreichend Flächen für KMU und Existenzgründer im Branchenschwerpunkt Biotechnologie zur Verfügung gestellt werden können.

Über diese Entwicklungsoption hinaus stehen zukünftig zwei Erweiterungsflächen im östlichen Bereich entlang der Havel mit jeweils rd. 2 ha Größe für Ansiedlungen zur Verfügung. Diese sollen für Ansiedlungen für Unternehmen aus dem Biotechnologie / Life Sciences-Bereich vorgehalten werden.

Alle Flächen liegen im Versorgungsbereich des örtlich vorhandenen Fernwärmenetzes. Die Fernwärmeversorgung ist geprägt durch einen KWK-Anteil (KWK = Kraft-Wärme-Kopplung) von ca. 50 % und einen ebenso hohen Anteil des Einsatzes nachwachsender Brennstoffe, womit ein zertifizierter Primärenergiefaktor von ca. 0,2 erreicht wird. Über diesen bisher erreichten Ansatz hinaus soll der Aufbau eines zentralen Kältenetzes für Kühlung und Klimatisierung sowie die Vorhaltung und Bereitstellung weiterer Versorgungsmedien wie z. B. Druckluft, Sprinkler oder ggf. technische Gase geprüft werden.

Der ehemalige Standort des Gymnasiums wurde dahingehend geprüft, ob hier die neuen Flächen für Büros, Labore, Werkstätten und Produktion angeboten werden können. Trotz der guten Standortvoraussetzungen (Nähe zum Biotechnologiestandort, Innenstadt- und Bahnhofsnähe) hatte diese Prüfung bislang kein eindeutiges Ergebnis: Aufgrund der baulichen Beschaffenheit, des vergleichsweise geringen Flächenangebotes und vor allem aufgrund des Erfordernis der denkmalgerechten Sanierung ist die Etablierung von Flächen für Unternehmen aus dem Bereich Biotechnologie hier nur mit sehr großem Aufwand möglich bzw. sinnvoll. Die Stadt Hennigsdorf und geeignete städtische Beteiligungsunternehmen prüfen in engem Zusammenwirken mit der co:bios Stiftung,

auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans, der hier eine gewerbliche Nutzung vorsieht, welche Optionen im Rahmen der Umsetzung und Überarbeitung des Hennigsdorfer INSEK im Jahre 2010 bestehen.

Nächste Schritte

Bei den hier dargestellten konzeptionellen Ansätzen handelt es sich um erste Überlegungen, die in Kooperation mit den Beteiligten zu vertiefen und weiter zu konkretisieren sind.

Im ersten Schritt ist eine grundsätzliche Einschätzung und Bewertung des zuständigen Ministeriums für Wirtschaft und Europaangelegenheiten (MWE) zu dem Konzeptansatz erforderlich, um die grundsätzlichen Fragestellungen zielorientiert klären zu können. Diesbezüglich geht es insbesondere um die Klärung förderrechtlicher Fragestellungen, inwieweit die derzeit noch bestehende Fördermittelzweckbindung für die aus GA-Mitteln finanzierten Maßnahmen BIOTECH II und BIOTECH 4 auf eine neue Investition bzw. Flächen übertragen werden können bzw. welche Regelungsinhalte damit verknüpft sind.

Sofern die grundsätzlichen Signale bzw. Zustimmung vorbehaltlich der konkreten Regelungen vorliegen, werden Stiftung und Stadt Hennigsdorf gemeinsam prüfen, inwieweit ein Erweiterungsbau für den Biotech-Bereich aufgrund planungsrechtlicher Gegebenheiten machbar ist.

Die Umsetzung der Campus-Idee für das Kompetenzfeld Biotechnologie in Hennigsdorf wird also weiter intensiv vorbereitet und betrieben.

9. Standort Am Heidekrug, Velten

9.1 Ausgangssituation

Bei dem Gewerbegebiet Am Heidekrug handelt es sich um eine ehemals militärisch genutzte Fläche (Konversionsfläche), die in den vergangenen Jahren als Gewerbebestandort von der stadteigenen Regionalentwicklungsgesellschaft mbH Velten (REG) entwickelt und mit einer Größe von insgesamt rd. 53,5 ha ausgebaut wurde. Der Standort ist verkehrlich optimal erschlossen und zeichnet sich durch eine trimodale verkehrliche Erschließung aus (s. Karte nächste Seite). Dazu zählen die in knapp 2 km entfernt liegende A 111 (Autobahnanschlussstelle Hennigsdorf), die gut ausgebaute innere Erschließungsstruktur, die Industriegleisanschlüsse der Veltener Hafenbahn, die Industriegleisanlage mit Anschluss an das übergeordnete Schienengüterverkehrsnetz und die Hafenumschlaganlage des Veltener Stadthafens in unmittelbarer Nähe im benachbarten Gewerbegebietes Berliner Straße. An der Zufahrtstraße zur Autobahn A 111 weist ein Hinweisschild markant auf den Standort hin. Die sehr guten Standortrahmenbedingungen führen in der Matrix-Bewertung der Einzelstandorte, auch im Vergleich mit den anderen Standorten, zu einer sehr guten Bewertung (neun von elf möglichen Punkten, s. o., Tab. 8, S. 27).

Ausgangspunkt der vertieften Betrachtung dieses Standortes war die zum Zeitpunkt 2007 noch vergleichsweise geringe Auslastung des Gewerbegebietes, verbunden mit der Zielstellung im Rahmen dieser Studie Vermarktungsoptionen zu definieren und neu zu erschließen. Ferner sollten die im Rahmen des geltenden Bebauungsplanes vom Februar 2005 für den Standort definierten Regelungen, die für unterschiedliche Bereiche (Misch, Gewerbe- und Industriegebiete) Ansiedlungsoptionen ermöglicht bzw. verhindert, geprüft und in Empfehlungen zur branchenbezogenen Ansprache von Unternehmen umgesetzt werden.

Bedingt durch die guten Standortfaktoren und begünstigt durch die positive konjunkturelle Entwicklung der Jahre 2006 bis 2008 konnte die REG Velten eine Vielzahl der Gewerbegrundstücke bereits veräußern. Im Gewerbegebiet Am Heidekrug sind knapp 20 Unternehmen aus dem BKF Kunststoffe / Chemie (u. a. Bernhard Kunststoffverarbeitung GmbH), Logistikunternehmen (u. a. Schmalz & Schön Internationale Spedition GmbH), Unternehmen der Metallverarbeitung (u. a. Klöckner Stahl- und Metallhandel GmbH), Unternehmen aus der Ernährungswirtschaft (u. a. Harry Brot GmbH, Bofrost) sowie Bau-, Handwerks- und Recyclingbetriebe (u. a. Dunkel Baustoffrecycling Zentrum OHG) vertreten.

Inzwischen sind nur noch rd. 8,3 ha auf knapp zehn Einzelflächen unterschiedlicher Größe (von 0,4 ha bis 1,7 ha) verfügbar. Zwei weitere Flächen mit Größen von jeweils über 2 ha sind bereits fest reserviert bzw. sind veräußert und stehen somit nicht mehr zur Verfügung. Die größten Einzelflächen im südlichen Bereich des Standortes, wo insbesondere auch die industriell nutzbaren Flächen ausgewiesen sind, sind belegt bzw. werden genutzt (s. Karte, übernächste Seite).

The map shows the Veltener Stuckkanal (Veltener Stuck Canal) flowing through the area. The canal is labeled 'Veltener Stuckkanal' and 'nicht schiffbar' (not navigable). The canal is bordered by a green belt, which is highlighted in green. The green belt follows the canal and extends along the streets 'Kanalstraße', 'Heidering', 'Industrie- und Kanalstraße', and 'Berliner Str.'. The map also shows the 'Veltener Stuckkanal' and 'Veltener Stuckkanal' with the text 'nicht schiffbar' (not navigable). The map is oriented with North at the top.

Strasse	Schiene	Schiene (Option)	Wasser
			

Februar 2010 

Stadt Velten - Am Heidekrug



Flächenverfügbarkeit



freie / verfügbare Flächen

- 1 16.990 m²
- 2 5.715 m²
- 3 7.002 m²
- 4 4.540 m²
- 5 8.993 m²
- 6 3.910 m²
- 7 6.978 m²
- 8 9.530 m²
- 9 11.323 m²



reservierte / verkaufte Flächen



belegte / genutzte Flächen

Abgrenzung Gewerbe- und Industriegebiet



Februar 2010
Kartengrundlage: ALK

1m 200m



complan Kommunalberatung

9.2 Ansiedlungsoptionen

Der Bebauungsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet am Heidekrug datiert vom Februar 2005. Aufgrund der integrierten Lage in die Siedlungsstruktur der Stadt Velten sind insbesondere im nördlichen und westlichen Bereich des Standortes die nachbarschaftlichen Nutzungen (Wohnen, Misch- und eingeschränkte Gewerbenutzung) zu beachten.

Auf dieser Basis wurden die Nutzungsoptionen für den Standort wie folgt festgelegt:

- Der südlich an die Straße Am Heidekrug straßenbegleitend angrenzende Bereich ist bis zu einer Tiefe von rd. 70 m als Mischgebietsfläche (MI) ausgewiesen. Hier sind Wohn- sowie Geschäfts- und Bürogebäude, Handwerksbetriebe, sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Im zweiten Vollgeschoss der Gebäude sind nur Wohnungen zulässig. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind auf Basis der Baunutzungsverordnung (BauN-VO), § 6 Abs. 2 und Abs. 3, mit Rücksicht auf das angrenzende Wohngebiet generell unzulässig. Aktuell ist hier noch eine Fläche in einem Umfang von rd. 3.900 m² verfügbar (s. Karte, Fläche 1, nächste Seite).
- Der westlich der Kanalstraße Richtung Binnenhafen als spitzes Dreieck geformte Bereich ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit Gewährleistung der Nutzungsverträglichkeit zu den Wohngebäuden im Umfeld ausgewiesen. Hier können dem Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche und soziale Infrastruktureinrichtungen, sowie Tankstellen angesiedelt werden. Nicht möglich ist die Ansiedlung von Lagerhäusern, Lagerplätzen, öffentlichen Betrieben und Vergnügungsstätten.
Aktuell ist hier noch eine ungünstig geschnittene Fläche in einem Umfang von rd. 5.700 m² verfügbar (s. Karte, Fläche 2, nächste Seite).
- Der mittlere und zentrale Bereich des Standortes innerhalb und angrenzend an den Heidering ist als Gewerbegebiet (GE) bezeichnet. Diese sollen als Gewerbeflächen mit hochwertiger und produktionsorientierter Prägung für Gewerbebetriebe aller Art mit Emissions- und Lärmbelastungen in der Abstandsklasse bis 100 m Reichweite angeboten werden. Zu dieser Abstandsklasse zählen beispielsweise Autolackierereien. Nicht überdachte Lagerplätze sind hier nicht möglich.
Aktuell sind hier vier unterschiedlich große bzw. geschnittene Flächen in einem Gesamtumfang von rd. 4,7 ha verfügbar (s. Karte, Fläche 3 bis 6, nächste Seite).
- Der südlich an den Heidering angrenzende Bereich wird als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Hier ist unter Berücksichtigung der Sicherung der Nutzungsverträglichkeit zu den Wohngebäuden im Umfeld zusätzlich zu den Rahmenbedingungen bei Gewerbegebieten die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art mit Emissions- und Lärmbelastungen in der Abstandsklasse bis 300 m Reichweite möglich. Dazu zählen zum Beispiel Anlagen zur Papierherstellung, die diese Anforderungen erfüllen.
Aktuell sind hier drei unterschiedlich große, jedoch nicht optimal geschnittene Flächen (schräge Flurstücksgrenzen) in einem Gesamtumfang von rd. 1,7 ha, verfügbar (s. Karte, Fläche 7 bis 9, nächste Seite).

In der Summe verbleiben neun Flächen unterschiedlicher Größe, die für eine Ansiedlung zur Verfügung stehen. Die größte zusammenhängende Fläche hat einen Umfang von rd. 1,7 ha. Durch die Zielstellung, hier einen hochwertigen Produktionsstandort zu ermöglichen, sind mit Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen Einschränkungen vorhanden. „Klassische“ industrielle Nutzungen (z. B. Raffinerien, Anlagen zur Tierkörperbeseitigung / Massentierhaltung, Kraftwerke und Kühltürme) sind hier nicht möglich.

Stadt Velten - Am Heidekrug



Ansiedlungsoptionen

Freie / verfügbare Flächen:

1

Mischgebiet mit Nutzungsgemischtem Gebietscharakter

- Wohn- sowie Geschäfts- und Bürogebäude,
- Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

2

GEe
Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Gewährleistung der Nutzungsverträglichkeit zu den Wohngebäuden im Umfeld

- dem Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art,
- öffentliche und soziale Infrastruktureinrichtungen,
- Tankstellen

3 - 6

GE
Gewerbegebiet mit hochwertiger und produktionsorientierter Prägung

- Gewerbebetriebe aller Art mit Emissions- und Lärmbelastungen in der Abstandsklasse bis 100 m Reichweite

- Lagerhäuser, öffentliche Betriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Tankstellen

7 - 9

GI
Industriegebiet mit Gewährleistung der Nutzungsverträglichkeit zu den Wohngebäuden im Umfeld

- Gewerbebetriebe aller Art mit Emissions- und Lärmbelastungen in der Abstandsklasse bis 300 m Reichweite
- Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Abgrenzung Gewerbe- und Industriegebiet



Februar 2010

Kartengrundlage: ALK

1m 200m



complan Kommunalberatung

Die Zielstellung, den Standort Velten und hier insbesondere den Standort Am Heidekrug im RWK O-H-V als Standort für Logistik, flächen- und transportintensive Unternehmen (Recycling, Lager, Großhandel etc.) sowie für Industriebetriebe zu entwickeln, kann mit den vorhandenen Regelungen teilweise erreicht werden. Unabhängig von dem noch verfügbaren geringen Flächenangebot sind für Logistikunternehmen ggf. bedeutsame Lagerplätze im als MI, GEe und G ausgezeichneten Bereich nicht zulässig. Ähnliche Einschränkungen können im Detail für Betriebe aus der Recyclingwirtschaft und für andere Industriebetriebe entstehen.

Zusammenfassung wird empfohlen, die Entwicklung des Standortes Am Heidekrug auf der Basis der vergangenen Jahre fortzuführen. Trotz der beschriebenen baurechtlichen Einschränkungen war die Vermarktungspolitik bisher erfolgreich, und es besteht aus Gutachtersicht kein Anlass an den Rahmenbedingungen und baurechtlichen Regelungen etwas zu verändern. Aufgrund der guten Lage und verkehrlichen Erreichbarkeit ist davon auszugehen, dass die noch freien Flächen mittelfristig belegt werden können, wobei die im eingeschränkten Gewerbegebiet (Fläche 2) und im Industriegebiet (Fläche 7 bis 9) gelegenen Flächen aufgrund ihres Zuschnitts ggf. schwerer bzw. nur mit Preisabschlägen vermarktbare sind.

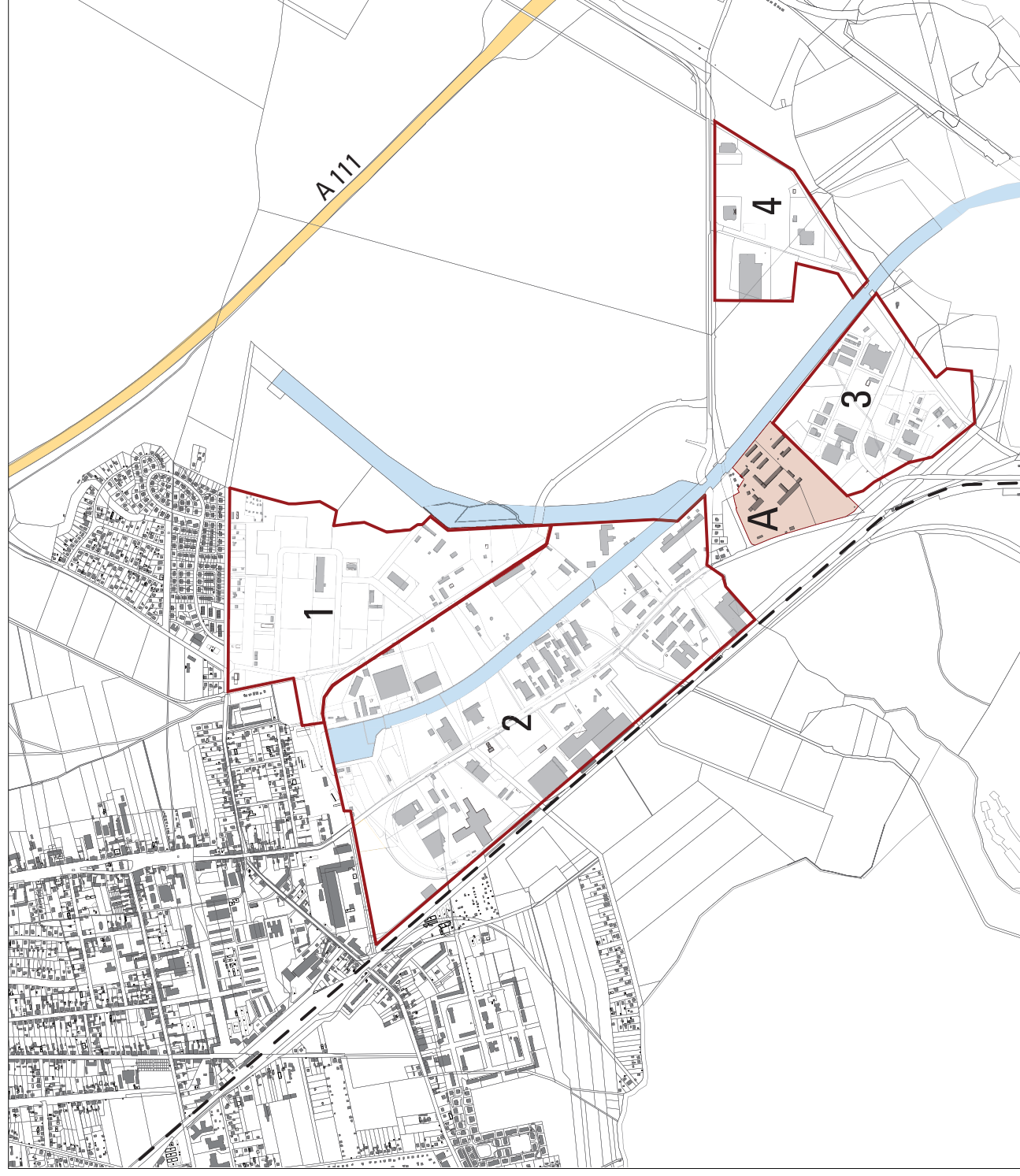
9.3 Exkurs: Entwicklungsfläche Hohenschöpping

Unternehmensanfragen, die aufgrund der Größe und der Betriebsart am Standort Heidekrug nicht bedient werden können, sollten zunächst an anderen Standorten in Velten (Gewerbegebiet Berliner Straße) bzw. im RWK O-H-V platziert werden. Dazu sind die geeigneten Standorte bereits benannt.

Darüber hinaus gilt es mittel- und langfristig in Abhängigkeit vom Bedarf aktivierbare Gewerbe- und Industrieflächen in Abstimmung mit dem RWK O-H-V vorzuhalten. Dazu soll angesichts der zu erwartenden umfangreichen Zeitfenster zur planerischen und genehmigungsrechtlichen Vorbereitung eine Fläche perspektivisch geprüft werden. Aus Sicht der Stadt Velten ist dafür der Standort der ehemaligen Ingenieursschule in Hohenschöpping mit einem Flächenumfang von rd. 11 ha geeignet. Hier handelt es sich um einen gewerblich vorgeprägten Bereich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Businesspark I mit einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit.

Dieser Standort soll im Einvernehmen mit dem RWK O-H-V schrittweise für eine Entwicklung vorbereitet werden. Dazu ist zum Realisierungszeitpunkt bzw. zu Entwicklungsbeginn der Flächenbedarf nachzuweisen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt und unter Berücksichtigung der Prognoseannahmen ist der Bedarf für neue Gewerbeflächen im RWK O-H-V derzeit und auch für die nächsten Jahre nicht gegeben. Gleichwohl wird empfohlen, die gewerbliche Flächenentwicklung in die für die kommenden Jahre angedachte Fortschreibung der Flächennutzungsplanung aufzunehmen.

Stadt Velten - Am Heidekrug



Entwicklungsflächen Gewerbe / Industrie

A

Hohenschöpping, ehem. Ingenieur-Schule
Fläche: rd. 11 ha

Bestandsflächen Gewerbe / Industrie

1

Am Heidekrug

2

Berliner Straße

3

Businesspark I

4

Businesspark II

Abgrenzung Gewerbe- und
Industriegebiet



Februar 2010
Kartengrundlage: ALK

1m 200m



complan Kommunalberatung

10. Fazit

Auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen besteht erstmals eine gemeinsame zusammenfassende Übersicht über die Gewerbeflächenstandorte im RWK O-H-V, die als Grundlage für ein interkommunal abgestimmtes Vorgehen im Sinne eines gemeinsamen Gewerbeflächenmanagements genutzt werden kann.

Im RWK O-H-V sind derzeit in den drei Städten rd. 566 ha Gewerbe- und Industrieflächen auf 21 Standorten vorhanden, von denen knapp 400 ha genutzt werden. Die 21 Standorte wurden anhand ausgewählter Kriterien auf ihre Standortqualität geprüft und in einer Bewertungsmatrix zusammengeführt. Das Ergebnis dient als Auswahl der Flächen, die für die Flächenprofilierung und das gemeinsame Marketing in den Mittelpunkt rücken sollen. Dafür wurden vor allem die Standorte Germendorf, Gewerbepark Nord, Sachsenhausener Straße West und der Gewerbepark Süd in Oranienburg, die Standorte Süd 1 (Technologiezentrum) und Nord 5 in Hennigsdorf sowie die Standorte Am Heidekrug und Berliner Straße in Velten identifiziert. In der Praxis ist das Flächenangebot eingeschränkt. Hier handelt es sich weitgehend um kleinere Flächen und um Flächen mittlerer Größe, die in ausreichender Zahl mit unterschiedlichen Standortcharakteristika bzw. standortbezogenen Qualitäten und Defiziten zur Verfügung stehen. Das Angebot größerer Flächen ist eher gering; und Ansiedlungsvorhaben über 15 ha können im RWK O-H-V derzeit nicht bedient werden.

Auch in dem Prognosezeitraum bis 2020 besteht unter Berücksichtigung der geplanten Neuentwicklungen ein ausreichendes Angebot an freien Gewerbe- und Industrieflächen, mit dem Betriebserweiterungen und Unternehmensansiedlungen kleiner und mittlerer Größe möglich sind. Insbesondere die bereits geplanten zusätzlichen Ausweisungen (insgesamt rd. 45 ha) mittlerer und größerer Flächen gehen in die richtige Richtung. Der Flächenbedarf für größere Ansiedlungen aus dem industriellen Bereich (> 15 ha) wird derzeit aus Sicht der RWK-Kommunen als gering bewertet, so dass ein Vorsorgestandort nicht ausgewiesen wird.

Für das gemeinsame Gewerbeflächenmanagement im RWK O-H-V ist vorgesehen,

- das Flächenmonitoring sowie die Standort-/Flächenprofile auf Basis der bestehenden Übersichten fortzuführen, laufend zu aktualisieren und in die Flächendatenbanken anderer Partner (WInTO, IHK, ZAB etc.) einzufügen. Dazu sind entsprechende Vereinbarungen bereits getroffen,
- die Arbeitsteilung zwischen den Städten hinsichtlich der flächenbezogenen Entwicklungsziele und der jeweiligen Branchenkompetenzfelder inkl. der Abstimmungen zur zukünftigen Flächenentwicklung zu vereinbaren und in der Praxis bei Unternehmensanfragen und bei der gemeinsamen Vermarktung etc. zu realisieren, und
- das Marketing der als besonders geeignet identifizierten und für die RWK-Profilierung ausgewählten Flächen (s. o.) gemeinsam umzusetzen und kontinuierlich zu organisieren.

Auf Basis der Ausführungen zur gemeinsamen Flächenbilanz und –entwicklung sind im zweiten Teil die Ausführungen für die Vertiefungsstandorte konkretisiert worden. Für den Gewerbestandort Innovationsforum, Lehnitzstraße, Oranienburg wurden unter Berücksichtigung der Gewerbegebietsentwicklung der Stadt Oranienburg insgesamt, die von der Stadt vorgesehenen Entwicklungsschritte dargestellt, die einen Impuls für die Standortentwicklung leisten sollen. Für den Biotechnologiestandort Hennigsdorf wurden die Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung und dauerhaften Profilierung des Biotechnologiestandortes skizziert. Abschließend sind für den Standort Am Heidekrug in Velten die Ansiedlungsoptionen unter Berücksichtigung der verfügbaren Flächen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen dargestellt worden.

Anhang

Fragebogen für die Unternehmensbefragung

Standortprofile

Weitere Profilierung von Gewerbeflächen im Regionalen Wachstums-kern Oranienburg – Hennigsdorf – Velten (RWK O-H-V)

Unternehmensbefragung

Ansprechpartner:
Matthias von Popowski / Stefan Finke
complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4 - 14469 Potsdam
Tel.: 0331 20 15 10 - Fax: 0331 20 15 111
e-mail: info@complangmbh.de - www.complangmbh.de

Bitte bis zum **27.04.2009** per Email oder Fax 0331 20 15 111 zurücksenden.
Die Angaben sind freiwillig und werden vertraulich behandelt.

Unternehmen und Unternehmensentwicklung

Unternehmen: _____

Ansprechpartner: _____

Adresse: _____

Tel / Fax / Email: _____

Branche: _____

Branchenabteilung: _____

Produkte und
Dienstleistungen: _____

1. Seit welchem Jahr ist Ihr Betrieb am Standort ansässig?

Jahr: _____

2. Wie hat sich die Beschäftigung an Ihrem Betriebsstandort in den letzten Jahren entwickelt?
(Anzahl der Gesamtarbeitsplätze am Standort in Vollzeitäquivalenten (ggf. auch Schätzung))

	2003	2008	2009
Angabe in Personen	_____	_____	_____
Anzahl der Auszubildenden			_____

3. Wie hat sich die Flächennutzung an Ihrem Betriebsstandort in den letzten Jahren entwickelt? (Umfang der in Anspruch genommenen Flächen (ggf. auch Schätzung))

	2003	2008	2009
Grundstücksfläche in m ²	_____	_____	_____
Nutzfläche in m ²	_____	_____	_____
Betriebliche Reservefläche in m ²			_____

Fragen zum Wirtschafts-/Betriebsstandort Oranienburg - Hennigsdorf - Velten
4. Welche Standortfaktoren sind für den wirtschaftlichen Erfolg Ihres Betriebes entscheidend? (Bitte Angaben in jeder Zeile)

	keine Bedeutung	teils/teils	große Bedeutung
Nähe / Entfernung zu Ballungszentren (z.B. Berlin)	☐	☐	☐
Verkehrliche Anbindung (überregional)	☐	☐	☐
Verkehrliche Anbindung und Erschließung in der Region	☐	☐	☐
Lohn- und Gehaltsniveau	☐	☐	☐
Verfügbarkeit Fachkräfte	☐	☐	☐
kommunale Steuern	☐	☐	☐
Anbindung an Universität / FH / Forschungszentrum	☐	☐	☐
Subventionen / Förderung	☐	☐	☐
Räumliche Nähe zu relevanten Kunden	☐	☐	☐
Räumliche Nähe zu Lieferanten / Kooperationspartnern	☐	☐	☐
Angebot unternehmensnaher Dienstleister	☐	☐	☐
Wirtschaftsnahe Beratungsangebote vor Ort	☐	☐	☐
Flächenangebot (Qualität, Kosten, Quantität)	☐	☐	☐
Erholungs-, Kultur- und Freizeitangebote	☐	☐	☐
Angebot Wohnungsmarkt	☐	☐	☐
Ortsbild / Image der Kommunen	☐	☐	☐
Sonstiges (bitte angeben): _____	☐	☐	☐

5. Welche Funktion übernimmt Ihr Betriebsstandort hauptsächlich? (bitte Angaben in jeder Zeile)

	keine Bedeutung	teils/teils	große Bedeutung
Zentrale, Unternehmensführung, Verwaltung	☐	☐	☐
Fertigung / Produktion / Verpackung	☐	☐	☐
Warenwirtschaft / Logistik	☐	☐	☐
Forschung und Entwicklung	☐	☐	☐
Vertrieb, Marketing, Kundendienst	☐	☐	☐
IT-Dienstleistungen	☐	☐	☐
Lagerfläche	☐	☐	☐
Sonstige Dienstleistungen: _____	☐	☐	☐

6. Welche Arten der Flächennutzung prägen Ihren Betriebsstandort?

(bitte Angabe in jeder Zeile, ggf. auch Schätzung)

Art der Nutzung	Umfang in % der Gesamtnutzfläche
Büronutzung	_____ %
Gewerbliche Nutzung mit geringen Emissionen (Lärm, Geruch, Gefahren)	_____ %
Industrielle Nutzung mit höheren Emissionen (Lärm, Geruch, Gefahren)	_____ %
Warenumsschlag, Lagerhaus, Versand	_____ %
Betriebliche Außenflächen (Lager)	_____ %
Sonstige Nutzung: _____	_____ %

7. Wie beurteilen Sie Ihren Betriebsstandort bzw. das Umfeld hinsichtlich der folgenden Standortbedingungen? (Schulnoten 1-5)

	1 sehr gut	2 gut	3 befriedigend	4 ausreichend	5 mangelhaft
Qualität des Büro-/Gewerbeflächenangebotes	☐	☐	☐	☐	☐
Quantität des Büro-/Gewerbeflächenangebotes	☐	☐	☐	☐	☐
Miet- bzw. Kaufpreis Büro-/Gewerbeflächen	☐	☐	☐	☐	☐
Kommunikationsnetze (Breitband)	☐	☐	☐	☐	☐
Hotel- und Übernachtungskapazitäten	☐	☐	☐	☐	☐
Autobahnanbindung	☐	☐	☐	☐	☐
Schiienenanbindung	☐	☐	☐	☐	☐
Anbindung an Flughafen	☐	☐	☐	☐	☐
Anbindung an Wasserstraßen	☐	☐	☐	☐	☐
Angebote Wirtschaftsförderung/Flächenentwicklung	☐	☐	☐	☐	☐
Image des Standortes OHV	☐	☐	☐	☐	☐
Hochwertige Büroflächen/ansprechende Architektur	☐	☐	☐	☐	☐
Netzwerk- bzw. Clusterpotentiale	☐	☐	☐	☐	☐
Gesamtbewertung des Wirtschaftsstandortes	☐	☐	☐	☐	☐

Fragen zu den Perspektiven

8. Wie wird sich voraussichtlich die Beschäftigung an Ihrem Betriebsstandort in den nächsten Jahren entwickeln? (bitte Angaben in jeder Zeile)

	starker Rückgang	Rückgang	Stagnation	Zunahme	starke Zunahme
Mittelfristige Beschäftigungsperspektive (2009 bis 2011)	☐	☐	☐	☐	☐
Langfristige Beschäftigungsperspektive (innerhalb der nächsten 4 bis 10 Jahre)	☐	☐	☐	☐	☐

9. Wie bewerten Sie die Entwicklungsmöglichkeiten Ihrer Branche im Allgemeinen sowie am Standort Oranienburg, Hennigsdorf und Velten? (Bitte kurze Beschreibung der Möglichkeiten)

10. Welchen Qualifikationsbedarf haben Sie am Standort Oranienburg - Hennigsdorf - Velten zukünftig bei der Besetzung von Stellen? (Mehrfachnennungen möglich!)

- ☐ Bewerber ohne allgemeinen Schulabschluss bzw. Berufsabschluss
- ☐ Bewerber mit einem allgemeinen Schulabschluss (ohne Berufsabschluss)
- ☐ Bewerber mit einer Lehrausbildung bzw. einem beruflichen Praktikum
- ☐ Bewerber mit einer Meister-/Technikerausbildung oder Fachschulabschluss
- ☐ Bewerber mit Abschluss an einer Fachhochschule bzw. Berufsakademie
- ☐ Bewerber mit Universitätsabschluss

11. Entspricht Ihr Betriebsstandort den Anforderungen an einen modernen Betriebsstandort?
(Nur eine Nennung möglich)

- ☐ Nein, der Standort entspricht mehrheitlich nicht den Anforderungen (weiter mit Frage 12)
- ☐ Teilweise, der Standort entspricht teilweise den Anforderungen (weiter mit Frage 12)
- ☐ Ja, der Standort entspricht mehrheitlich den Anforderungen (weiter mit Frage 13)

12. Wenn Ihr Betriebsstandort nicht oder nur teilweise den Anforderungen an einen modernen Betriebsstandort entspricht, in welchen Bereichen sind Defizite erkennbar?

(Bitte kurze Beschreibung der Defizite!)

13. Beabsichtigen Sie in den nächsten Jahren am Betriebsstandort eine Modernisierung oder Erweiterung durchzuführen? (Bitte entsprechende Angabe!)

- ☐ Nein, eine Modernisierung des Betriebs ist nicht vorgesehen
- ☐ Nein, eine Betriebserweiterung ist nicht vorgesehen
- ☐ Ja, wir beabsichtigen eine Modernisierung unseres Betriebs am Standort
- ☐ Ja, wir beabsichtigen eine Erweiterung unseres Betriebs am Standort

Wenn ja, bitte kurze Beschreibung des geplanten Erweiterungs-/Modernisierungsvorhabens (u.a. Investitionsvolumen, Flächenumfang, Bauleistungen):

14. Beabsichtigen Sie in den nächsten Jahren am Betriebsstandort eine Verlagerung bzw. Teilverlagerung? (Nur eine Nennung möglich)

- ☐ Nein, eine Betriebsverlagerung ist nicht vorgesehen
- ☐ Ja, wir beabsichtigen eine Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes
- ☐ Ja, wir beabsichtigen eine Verlagerung innerhalb des Landkreises Oberhavel
- ☐ Ja, wir beabsichtigen eine Verlagerung innerhalb des Landes Brandenburg
- ☐ Ja, wir beabsichtigen eine Verlagerung innerhalb Deutschlands
- ☐ Ja, wir beabsichtigen eine Verlagerung ins Ausland

15. Bestand in der Vergangenheit der Wunsch Ihr Unternehmen zu verlagern bzw. zu erweitern ohne dass dies realisiert werden konnte ?

(Woran ist Ihr Vorhaben gescheitert?)

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns für eventuelle Rückfragen Ihren Namen und Ihre Telefonnummer angeben könnten. Diese Angaben sind freiwillig. Die Fragen werden anonym ausgewertet.

Ansprechpartner:

Matthias von Popowski / Stefan Finke

complan Kommunalberatung GmbH

Voltaireweg 4 - 14469 Potsdam

Tel.: 0331 20 15 10 - Fax: 0331 20 15 111

e-mail: info@complangmbh.de - www.complangmbh.de

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

GEWERBEFLÄCHEN ORANIENBURG

Gewerbegebiet: GERMENDORFER ALLEE

Standort

Erschließung: Germendorfer Allee (B 273)

Gesamtgröße: 35.000 m²

davon verfügbar: 20.000 m²

Gewerbesteuer: 370 %

Grundsteuer B Hebesatz: 350 %

Bau- und Planungsrecht: FNP/FNP-Entwurf: gemischte Baufläche; § 34 BauGB

Besonderheiten: Werkstatt- und Lagerflächen verfügbar, nahe B96

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

A111: 6 km A10: 6 km A24: 19 km A11: 35 km

Flughafen

28 km / 25 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 35 km (über A10) zum GVZ Berlin West

Bahnhof

4 km (Oranienburg: RE5, RB12, RB20, S1)

Hafen

14 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 824, Haltestelle: „Eden“

Erschließung / Medien

- ☒ Strom
- ☒ Gas
- ☒ Trinkwasser
- ☐ Brauchwasser
- ☒ Mobilfunknetz

- ☒ Abwasser
- ☐ Fernwärme
- ☒ Telefon
- ☐ Breitband/DSL

Trinkwassergebühr: 1,86 €/m³

Abwassergebühr: 4,44 €/m³

Sonstiges:

Branchenbesatz

Dienstleistung, Logistik, Handel

Kontakt

Herr Lüttmann, Stadtverwaltung Oranienburg, Schlossplatz 1, 16515 Oranienburg, Telefon: (03301) 6006012,
E-mail: luettmann@oranienburg.de

Standort

Erschließung: Birkenallee; Hans-Grade-Straße

Gesamtgröße: 890.000 m²

Gewerbesteuer: 370 %

davon verfügbar: 550.000 m²

Grundsteuer B Hebesatz: 350 %

Bau- und Planungsrecht: FNP/FNP Entwurf: gewerbliche Baufläche, Landwirtschaftsfläche / gewerbliche Baufläche; B-Pläne für Teilbereiche vorhanden, teilweise in Aufstellung

Besonderheiten: teilweise erschlossen, teilweise noch unberäumt, erhebliche Flächenpotenziale, Darstellung im wirksamen FNP soll zugunsten gewerblicher Bauflächen geändert werden, nahe B 96

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

A111: 3 km A10: 3 km A24: 15 km A11: 31 km

Flughafen

24 km / 20 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 32 km (über A10) zum GVZ Berlin West

Bahnhof

5 km (Oranienburg: RE5, RB12, RB20, S1)

Hafen

10 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Erschließung / Medien

- ☒ Strom
- ☒ Gas
- ☒ Trinkwasser
- ☐ Brauchwasser
- ☒ Mobilfunknetz

- ☒ Abwasser
- ☐ Fernwärme
- ☒ Telefon
- ☐ Breitband/DSL

Trinkwassergebühr: 1,68 €/m³

Abwassergebühr: 4,44 €/m³

Sonstiges:

Branchenbesatz

Dienstleistung, Logistik, Baugewerbe, Recycling

Kontakt

Herr Lüttmann, Stadtverwaltung Oranienburg, Schlossplatz 1, 16515 Oranienburg, Telefon: (03301) 6006012,
E-mail: luettmann@oranienburg.de

GEWERBEFLÄCHEN ORANIENBURG

Gewerbegebiet: GERMENDORF

Standort

Erschließung: Veltener Straße (L 172)

Gesamtgröße: 500.000 m²
davon verfügbar: 90.000 m²

Gewerbesteuer: 370 %
Grundsteuer B Hebesatz: 350 %

Bau- und Planungsrecht: FNP/FNP-Entwurf: Gewerbe- und Industriegebiet / gewerbliche Baufläche;
B-Pläne für Teilbereiche vorhanden

Besonderheiten: nahe B 96

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

A111: 6 km A10: 6 km A24: 19 km A11: 35 km

Flughafen

28 km / 25 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 35 km (über A10) zum GVZ Berlin West

Bahnhof

7 km (Oranienburg: RE5, RB12, RB20, S1)

Hafen

7 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 824, Haltestelle „Veltener Straße“

Erschließung / Medien

- ☒ Strom
- ☐ Gas
- ☒ Trinkwasser
- ☐ Brauchwasser
- ☒ Mobilfunknetz

- ☐ Abwasser
- ☐ Fernwärme
- ☒ Telefon
- ☐ Breitband/DSL

Trinkwassergebühr: 1,68 €/m³

Abwassergebühr: 4,44 €/m³

Sonstiges:

Branchenbesatz

Handwerk, Baugewerbe, Recycling/ Umwelttechnik, Industrie

Kontakt

Herr Lüttmann, Stadtverwaltung Oranienburg, Schlossplatz 1, 16515 Oranienburg, Telefon: (03301) 6006012,
E-mail: luettmann@oranienburg.de

GEWERBEFLÄCHEN ORANIENBURG

Gewerbegebiet: GEBEPARK NORD

Standort

Erschließung: Am Biotop, Am Heidering, An den Dünen, Am Gleis, Friedrichthalerstraße

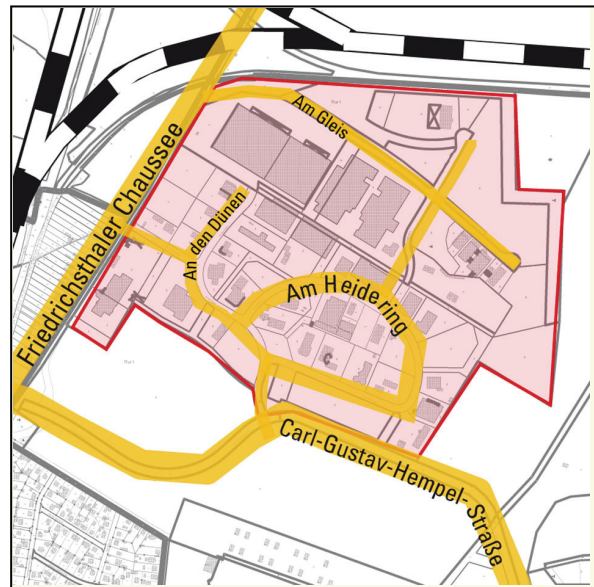
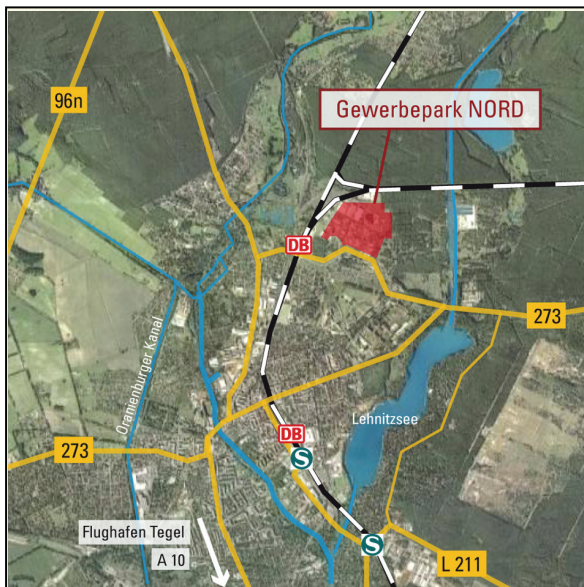
Gesamtgröße: 500.000 m²
davon verfügbar: 50.000 m²

Gewerbesteuer: 370 %
Grundsteuer B Hebesatz: 350 %

Bau- und Planungsrecht: FNP/FNP-Entwurf: gewerbliche Baufläche; B-Plan für Gesamtgebiet (GI und GE) vorhanden

Besonderheiten: Schienenanschlussgleis vorhanden, hohe Auslastung

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

A111: 15 km A10: 10 km A24: 28 km A11: 20 km

Flughafen

37 km / 30 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 45 km (über A10) zum GVZ Berlin West

Bahnhof

1 km (Oranienburg: RE5, RB12, RB20, S1)

Hafen

14 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Erschließung / Medien

- ☒ Strom
- ☒ Gas
- ☒ Trinkwasser
- ☐ Brauchwasser
- ☒ Mobilfunknetz

- ☒ Abwasser
- ☐ Fernwärme
- ☒ Telefon
- ☒ Breitband/DSL

Trinkwassergebühr: 1,86 €/m³

Abwassergebühr: 4,44 €/m³

Sonstiges:

Branchenbesatz

Kunststoffe/ Chemie, verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistung, Autohäuser

Kontakt

Herr Lüttmann, Stadtverwaltung Oranienburg, Schlossplatz 1, 16515 Oranienburg, Telefon: (03301) 6006012,
E-mail: luettmann@oranienburg.de

GEWERBEFLÄCHEN ORANIENBURG

Gewerbegebiet: INNOVATIONSFORUM

LEHNITZSTRASSE

Standort

Erschließung: Lehnitzstraße (L 211)

Gesamtgröße: 200.000 m²
davon verfügbar: 100.000 m²

Gewerbesteuer: 370 %
Grundsteuer B Hebesatz: 350 %

Bau- und Planungsrecht: FNP/FNP-Entwurf: gewerbliche Bauflächen; B-Plan für Teilstück vorhanden;
§ 34 BauGB

Besonderheiten: unmittelbare Nähe zum S- und Bus-Bahnhof, Büroflächen, Wassernähe

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

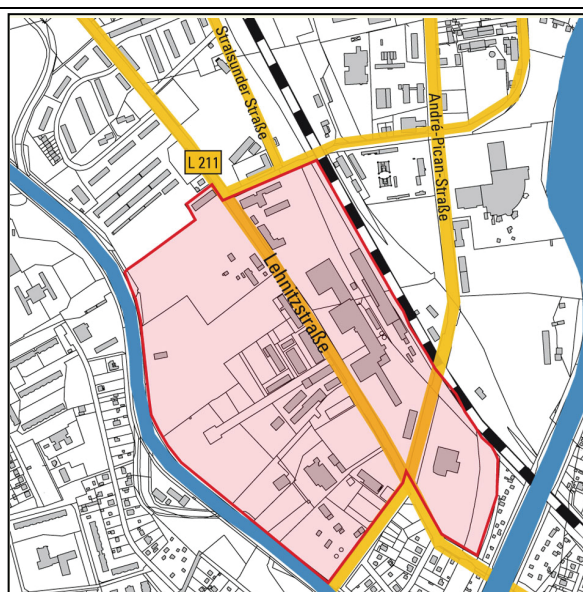
A111: 7 km A10: 6 km A24: 24 km A11: 22 km

Flughafen

30 km / 30 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 40 km (über A10) zum GVZ Berlin West



Bahnhof

1 km (Oranienburg: RE5, RB12, RB20, S1)

Hafen

10 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 800, 801, 802, 803, 804, 805, 821, 824,
Haltestelle: „Bahnhof Oranienburg“

Erschließung / Medien

- | | |
|---|--|
| ☒ Strom | ☒ Abwasser |
| ☒ Gas | ☐ Fernwärme |
| ☒ Trinkwasser | ☒ Telefon |
| ☐ Brauchwasser | ☐ Breitband/DSL |
| ☒ Mobilfunknetz | |

Trinkwassergebühr: 1,86€/m³

Abwassergebühr: 4,44€/m³

Sonstiges:

Branchenbesatz

Kunststoffe/ Chemie, Dienstleistung

Kontakt

Herr Lüttmann, Stadtverwaltung Oranienburg, Schlossplatz 1, 16515 Oranienburg, Telefon: (03301) 6006012,
E-mail: luettmann@oranienburg.de

GEWERBEFLÄCHEN ORANIENBURG

Gewerbegebiet: LEHNITZSCHLEUSE

Standort

Erschließung: Schmachtenhagener Chaussee (B 273)

Gesamtgröße: 60.000 m²

Gewerbesteuer: 370 %

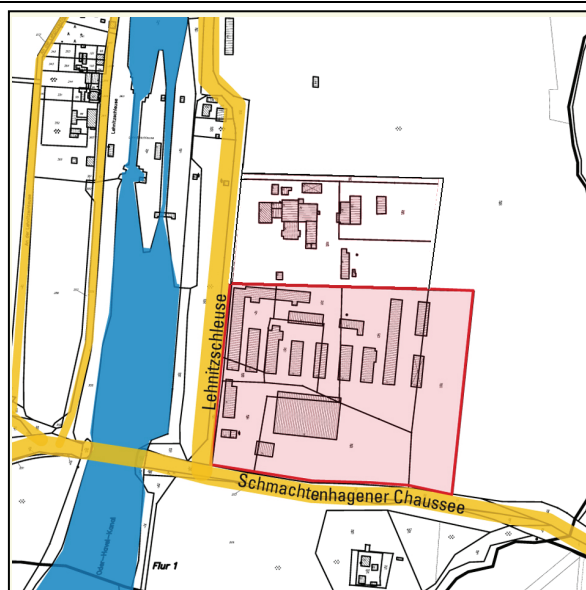
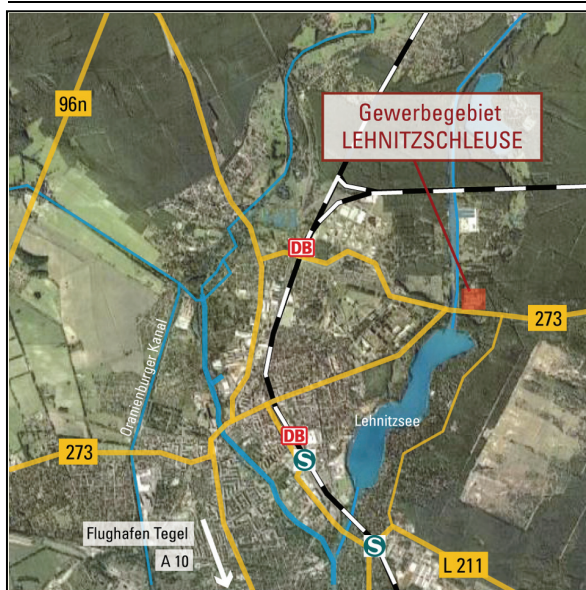
davon verfügbar: 15.000 m²

Grundsteuer B Hebesatz: 350 %

Bau- und Planungsrecht: FNP/FNP-Entwurf: Waldfläche

Besonderheiten: verfügbar sind Hallenräume von 100 m² bis 500 m², Büroräume, Parzellen von 4.000 m² bis 6.000 m²

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

A111: 9 km A10: 11 km A24: 24 km A11: 19 km

Flughafen

33 km / 30 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 40 km (über A10) zum GVZ Berlin West

Bahnhof

3 km (Oranienburg: RE5, RB12, RB20, S1)

Hafen

14 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 805, Haltestelle: „Schleuse“

Erschließung / Medien

- ☒ Strom
- ☐ Gas
- ☒ Trinkwasser
- ☐ Brauchwasser
- ☒ Mobilfunknetz

- ☐ Abwasser
- ☐ Fernwärme
- ☒ Telefon
- ☐ Breitband/DSL

Trinkwassergebühr: 1,86 €/m³

Abwassergebühr: 4,44 €/m³

Sonstiges:

Branchenbesatz

Dienstleistung, Handel, verarbeitendes Gewerbe

Kontakt

Herr Lüttmann, Stadtverwaltung Oranienburg, Schlossplatz 1, 16515 Oranienburg, Telefon: (03301) 6006012,
E-mail: luettmann@oranienburg.de

Standort

Erschließung: Sachsenhausener Straße, Chausseestraße

Gesamtgröße: 100.000 m²

Gewerbesteuer: 370 %

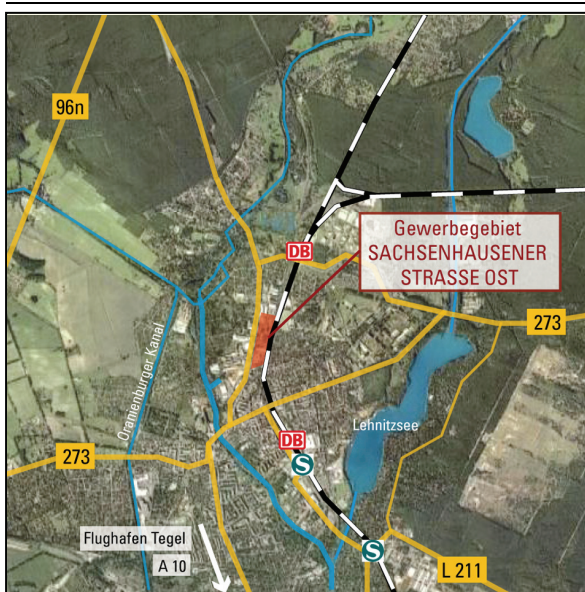
davon verfügbar: 45.000 m²

Grundsteuer B Hebesatz: 350 %

Bau- und Planungsrecht: FNP/FNP-Entwurf: gewerbliche Baufläche

Besonderheiten: innenstadtnahe Lage, anmietbare Gewerberäume

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

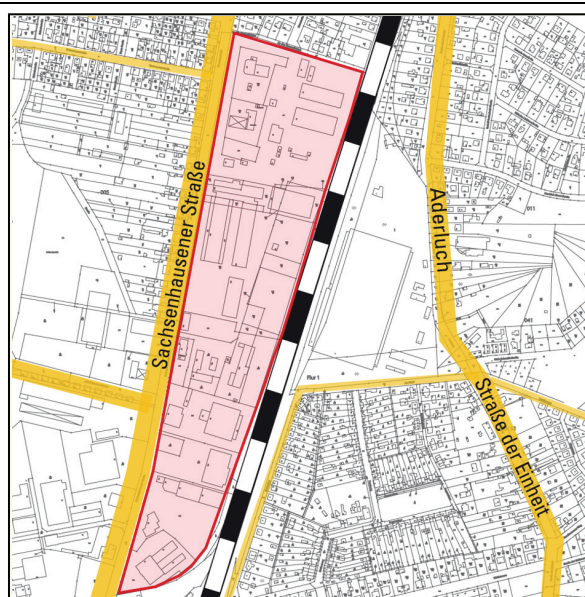
A111: 15 km A10: 8 km A24: 28 km A11: 23 km

Flughafen

37 km / 30 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

Ca. 45 km (über A10) zum GVZ Berlin West



Bahnhof

1,5 km (Oranienburg: RE5, RB12, RB20, S1)

Hafen

12 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 803, Haltestelle: „Heidestraße“

Erschließung / Medien

- | | |
|---|--|
| ☒ Strom | ☒ Abwasser |
| ☒ Gas | ☐ Fernwärme |
| ☒ Trinkwasser | ☒ Telefon |
| ☐ Brauchwasser | ☐ Breitband/DSL |
| ☒ Mobilfunknetz | |

Trinkwassergebühr: 1,86 €/m³

Abwassergebühr: 4,44 €/m³

Sonstiges:

Branchenbesatz

Dienstleistung, Großhandel, Baugewerbe

Kontakt

Herr Lüttmann, Stadtverwaltung Oranienburg, Schlossplatz 1, 16515 Oranienburg, Telefon: (03301) 6006012,
E-mail: luettmann@oranienburg.de

GEWERBEFLÄCHEN ORANIENBURG

Gewerbegebiet: SACHSENHAUSENER STRASSE WEST

Standort

Erschließung: Sachsenhausener Straße

Gesamtgröße: 200.000 m²

davon verfügbar: 38.000 m²

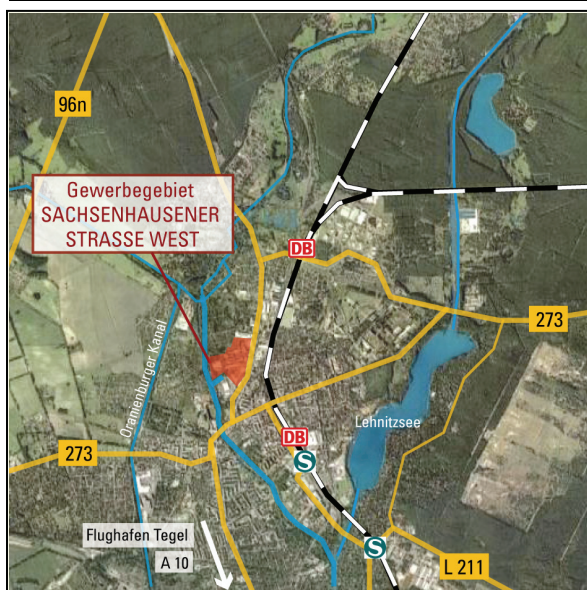
Gewerbesteuer: 370 %

Grundsteuer B Hebesatz: 350 %

Bau- und Planungsrecht: FNP/FNP-Entwurf: gewerbliche Baufläche, überwiegend § 34 BauGB

Besonderheiten: innenstadtnahe Lage, anmietbare Gewerberäume

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

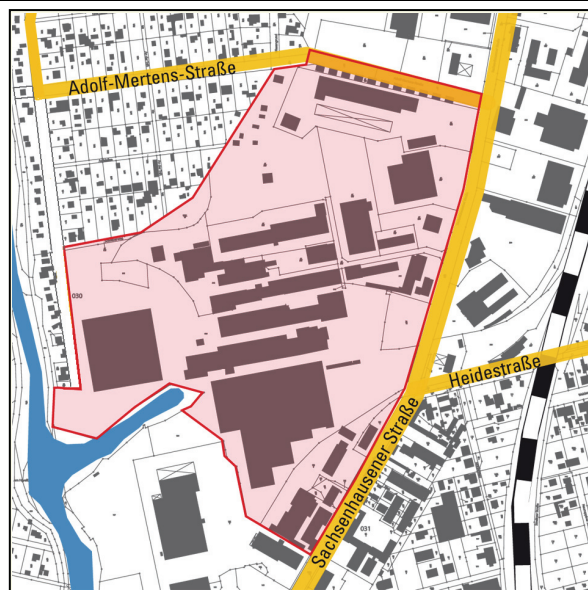
A111: 15 km A10: 8 km A24: 28 km A11: 23 km

Flughafen

37 km / 30 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

Ca. 45 km (über A10) zum GVZ Berlin West



Bahnhof

1,5 km (Oranienburg: RE5, RB12, RB20, S1)

Hafen

12 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 803, Haltestelle: „Heidestraße“

Erschließung / Medien

- | | |
|---|--|
| ☒ Strom | ☒ Abwasser |
| ☒ Gas | ☐ Fernwärme |
| ☒ Trinkwasser | ☒ Telefon |
| ☐ Brauchwasser | ☐ Breitband/DSL |
| ☒ Mobilfunknetz | |

Trinkwassergebühr: 1,86 €/m³

Abwassergebühr: 4,44 €/m³

Sonstiges:

Branchenbesatz

Industrie, Dienstleistung, Handel

Kontakt

Herr Lüttmann, Stadtverwaltung Oranienburg, Schlossplatz 1, 16515 Oranienburg, Telefon: (03301) 6006012,

E-mail: luettmann@oranienburg.de

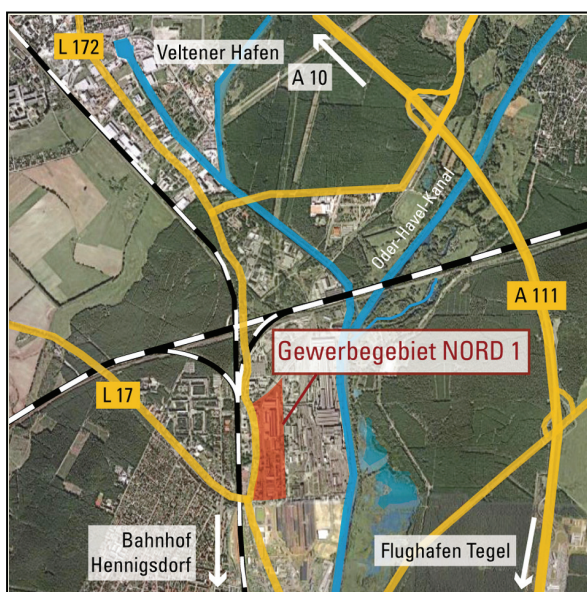
GEWERBEFLÄCHEN HENNIGSDORF

Gewerbegebiet: NORD 1

Standort

Erschließung:	Eduard-Maurer-Straße, Hermann-Schumann-Straße, Wolfgang-Küntscher-Straße, Heinz-Uhlitzsch-Straße, Veltener Straße		
Gesamtgröße:	200.000 m ²	Gewerbesteuer:	350 %
davon verfügbar:	48.000 m ²	Grundsteuer B Hebesatz:	380 %
Bau- und Planungsrecht:	FNP: Gewerbegebiet; Aufstellungsbeschlüsse für die B-Pläne 9 und 10; Baurecht nach § 34 BauGB		
Besonderheiten:	Baureife Areale verfügbar (1.500 m ² bis max. 18.800 m ²); Parzellierung möglich		

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

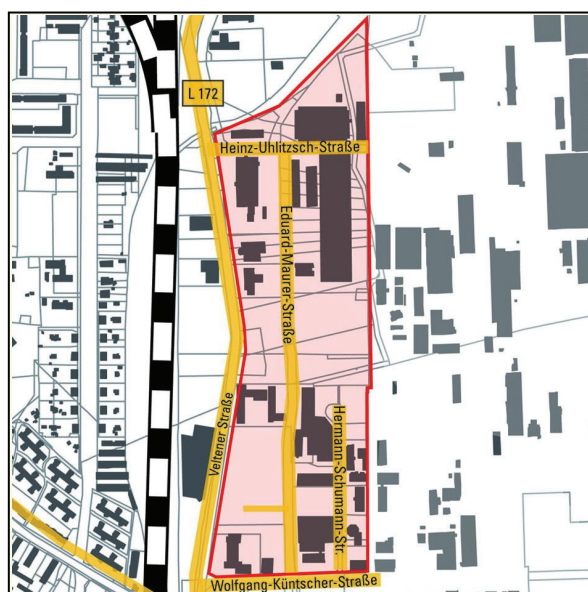
A111: 4 km A10: 8 km A24: 20 km A11: 35 km

Flughafen

16 km / 20 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 30 km zum GVZ Berlin West



Bahnhof

1,8 km (Hennigsdorf S25, RE6, RB20, RB55)

Hafen

5 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 807, Haltestellen: „Fußgängertunnel“, „Gewerbegebiet Nord“, „Wolfgang-Küntscher-Straße“

Erschließung / Medien

☒ Strom	☒ Abwasser	Trinkwassergebühr: 1,40 €/m ³
☒ Gas	☒ Fernwärme-	Abwassergebühr: 2,99 €/m ³
☒ Trinkwasser	anschlusszwang	Sonstiges:
☐ Brauchwasser	☒ Telefon	
☒ Mobilfunknetz	☒ Breitband/DSL	

Branchenbesatz

Produzierendes Gewerbe bzw. Dienstleistungsgewerbe (Gewerbehof-Nord)

Kontakt

Herr Seefeldt, GKI Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen mbH, Wolfgang-Küntscher-Straße 14, 16761 Hennigsdorf, Tel.: (03302) 205719, Fax: (03302) 205739, E-Mail: u.seefeldt@gki-hennigsdorf.de, www.gki-hennigsdorf.de

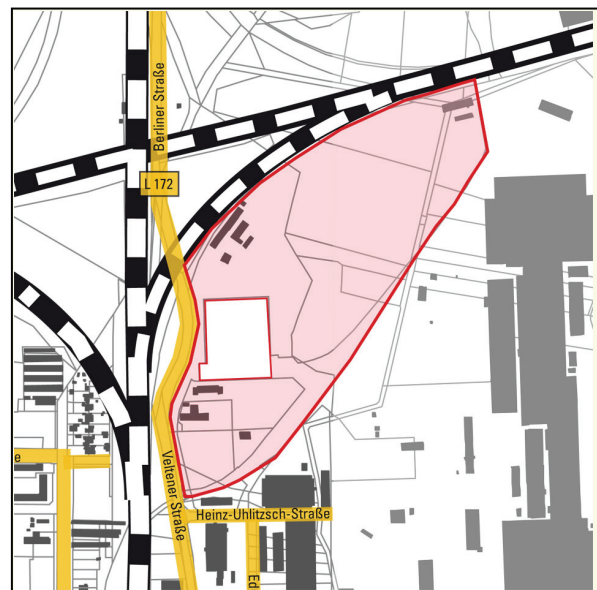
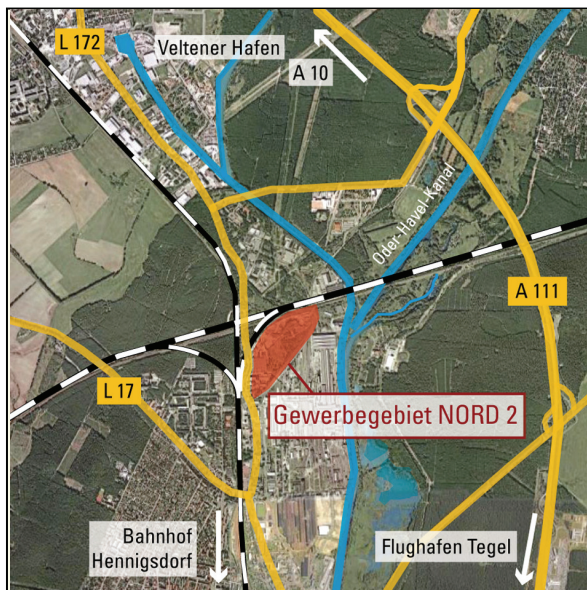
GEWERBEFLÄCHEN HENNIGSDORF

Gewerbegebiet: NORD 2

Standort

Erschließung:	Veltener Straße			
Gesamtgröße:	Nord 2a:	40.000 m²	Gewerbesteuer:	350 %
	Nord 2b:	155.000 m²	Grundsteuer B Hebesatz:	380 %
davon verfügbar:	0 m²			
Bau- und Planungsrecht:	FNP: Gewerbegebiet; Satzungsbeschlüsse für die B-Pläne 17/I (Nord 2a) und 17/II (Nord 2b); Baurecht nach § 30 BauGB			
Besonderheiten:	Gewerbegebiet ist vollständig belegt			

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

A111: 4 km A10: 8 km A24: 20 km A11: 35 km

Flughafen

16 km / 20 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 30 km zum GVZ Berlin West

Bahnhof

2,2 km (Hennigsdorf S25, RE6, RB20, RB55)

Hafen

4 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 807, Haltestelle: „Fußgängertunnel“

Erschließung / Medien

☒ Strom	☒ Abwasser	Trinkwassergebühr: 1,40 €/m ³
☒ Gas	☒ Fernwärme möglich	Abwassergebühr: 2,99 €/m ³
☒ Trinkwasser	☒ Telefon	Sonstiges:
☐ Brauchwasser	☒ Breitband/DSL	
☒ Mobilfunknetz		

Branchenbesatz

Produzierendes Gewerbe bzw. Dienstleistungsgewerbe, Bildungseinrichtung

Kontakt

Herr Seefeldt, GKI Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen mbH, Wolfgang-Küntscher-Straße 14, 16761 Hennigsdorf, Tel.: (03302) 205719, Fax: (03302) 205739, E-Mail: u.seefeldt@gki-hennigsdorf.de, www.gki-hennigsdorf.de

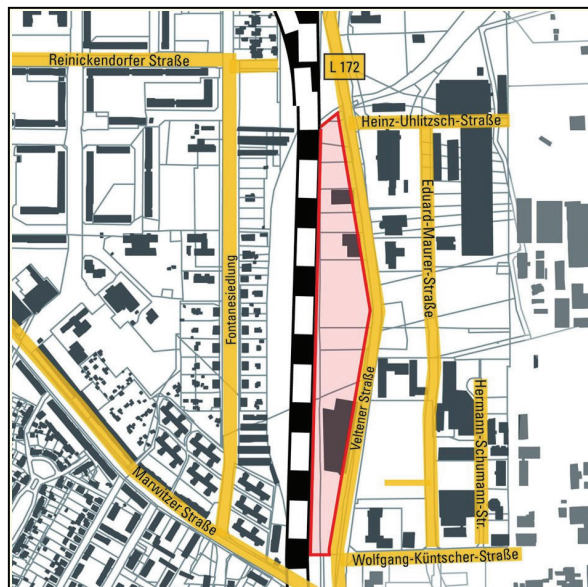
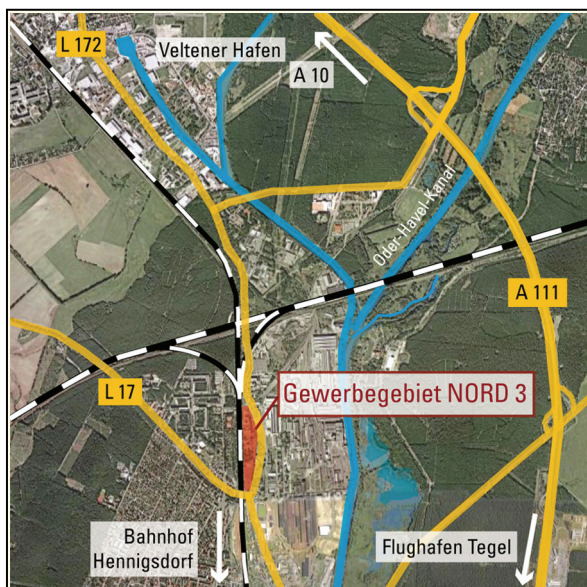
GEWERBEFLÄCHEN HENNIGSDORF

Gewerbegebiet: NORD 3

Standort

Erschließung:	Veltener Straße, private Erschließungsstraße		
Gesamtgröße:	56.000 m ²	Gewerbesteuer:	350 %
davon verfügbar:	0 m ²	Grundsteuer B Hebesatz:	380 %
Bau- und Planungsrecht:	FNP: Gewerbegebiet; Baurecht nach § 34 BauGB		
Besonderheiten:	Gewerbegebiet ist vollständig belegt		

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

A 111: 4 km A 10: 8 km A 24: 20 km A 11: 35 km

Flughafen

16 km / 20 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 30 km zum GVZ Berlin West

Bahnhof

1,5 km (Hennigsdorf S25, RE6, RB20, RB55)

Hafen

4 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 807, Haltestellen: „Fußgängertunnel“, „Gewerbegebiet Nord“, „Wolfgang-Küntschers-Straße“

Erschließung / Medien

☒ Strom	☒ Abwasser	Trinkwassergebühr: 1,40 €/m ³
☒ Gas	☒ Fernwärme-	Abwassergebühr: 2,99 €/m ³
☒ Trinkwasser	anschlusszwang	Sonstiges:
☐ Brauchwasser	☒ Telefon	
☒ Mobilfunknetz	☒ Breitband/DSL	

Branchenbesatz

Endverbraucherorientierte Unternehmen (Einzelhandel, Hotel, Autohäuser, Baumarkt)

Kontakt

Herr Seefeldt, GKI Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen mbH, Wolfgang-Küntschers-Straße 14, 16761 Hennigsdorf, Tel.: (03302) 205719, Fax: (03302) 205739, E-Mail: u.seefeldt@gki-hennigsdorf.de, www.gki-hennigsdorf.de

GEWERBEFLÄCHEN HENNIGSDORF

Gewerbegebiet: NORD 4

Standort

Erschließung: August-Conrad-Straße

Gesamtgröße: 140.000 m²
davon verfügbar: 39.000 m²

Gewerbesteuer: 350 %
Grundsteuer B Hebesatz: 380 %

Bau- und Planungsrecht: FNP: Gewerbegebiet; Satzungsbeschluss für den B-Plan 11; Baurecht nach § 30 BauGB

Besonderheiten: baureife Areale vorhanden (6.900 m² bis max. 14.100 m²)

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

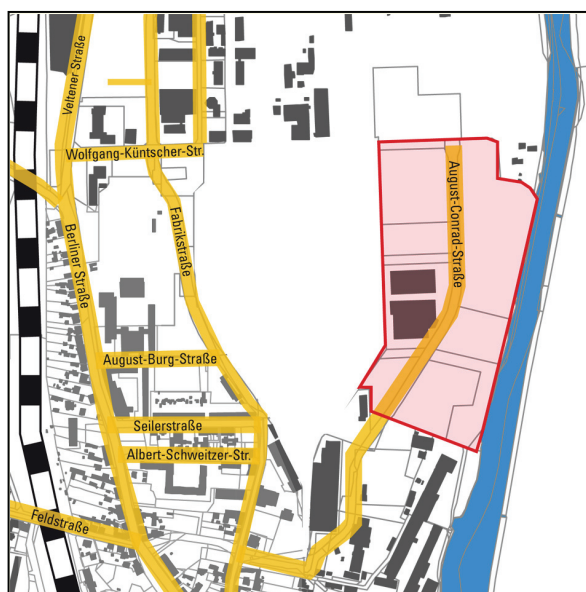
A111: 4 km A10: 8 km A24: 20 km A11: 35 km

Flughafen

16 km / 20 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 30 km zum GVZ Berlin West



Bahnhof

1,2 km (Hennigsdorf S25, RE6, RB20, RB55)

Hafen

5 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 807, Haltestelle: „Seilerstraße“

Erschließung / Medien

- | | |
|---|---|
| ☒ Strom | ☒ Abwasser |
| ☒ Gas | ☒ Fernwärme- |
| ☒ Trinkwasser | anschlusszwang tw. |
| ☐ Brauchwasser | ☒ Telefon |
| ☒ Mobilfunknetz | ☒ Breitband/DSL |

Trinkwassergebühr: 1,40 €/m³

Abwassergebühr: 2,99 €/m³

Sonstiges:

Branchenbesatz

Metallverarbeitung, Metallrecycling

Kontakt

Herr Seefeldt, GKI Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen mbH, Wolfgang-Küntschers-Straße 14, 16761 Hennigsdorf, Tel.: (03302) 205719, Fax: (03302) 205739, E-Mail: u.seefeldt@gki-hennigsdorf.de, www.gki-hennigsdorf.de

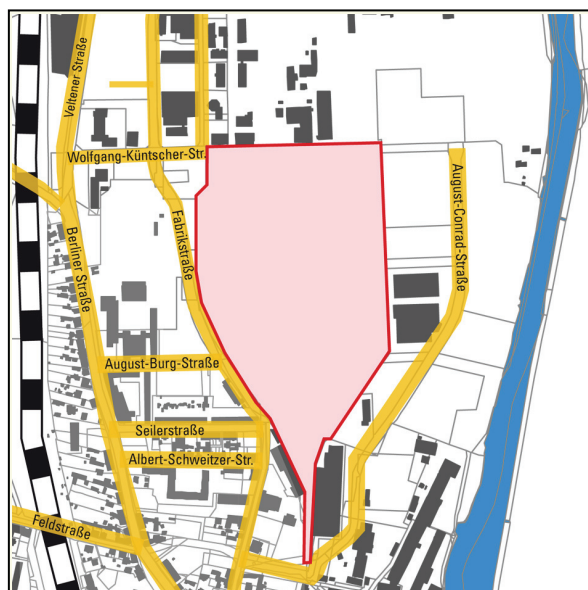
GEWERBEFLÄCHEN HENNIGSDORF

Gewerbegebiet: NORD 5

Standort

Erschließung:	Fabrikstraße, Wolfgang-Küntscher-Straße		
Gesamtgröße:	219.000 m ²	Gewerbesteuer:	350 %
davon verfügbar:	157.000 m ² (ab 2010/2011)	Grundsteuer B Hebesatz:	380 %
Bau- und Planungsrecht:	FNP: Gewerbegebiet; Satzungsbeschluss für den B-Plan 44; Baurecht nach § 30 BauGB		
Besonderheiten:	Fläche wird geräumt und neu erschlossen		

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

A111: 4 km A10: 8 km A24: 20 km A11: 35 km

Flughafen

16 km / 20 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 30 km zum GVZ Berlin West

Bahnhof

1,5 km (Hennigsdorf S25, RE6, RB20, RB55)

Hafen

5 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 807, Haltestellen: „Seilerstraße“, „Wolfgang-Küntscher-Straße“

Erschließung / Medien

☒ Strom	☒ Abwasser
☒ Gas	☒ Fernwärme-
☒ Trinkwasser	anschlusszwang
☐ Brauchwasser	☒ Telefon
☒ Mobilfunknetz	☒ Breitband/DSL

Trinkwassergebühr: 1,40 €/m³

Abwassergebühr: 2,99 €/m³

Sonstiges:

Branchenbesatz

Kontakt

Herr Seefeldt, GKI Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen mbH, Wolfgang-Küntscher-Straße 14, 16761 Hennigsdorf, Tel.: (03302) 205719, Fax: (03302) 205739, E-Mail: u.seefeldt@gki-hennigsdorf.de, www.gki-hennigsdorf.de

GEWERBEFLÄCHEN HENNIGSDORF

Gewerbegebiet: SÜD 1

Standort

Erschließung: Horst-Müller-Straße, Neuendorfstraße

Gesamtgröße: 183.000 m²

Gewerbesteuer: 350 %

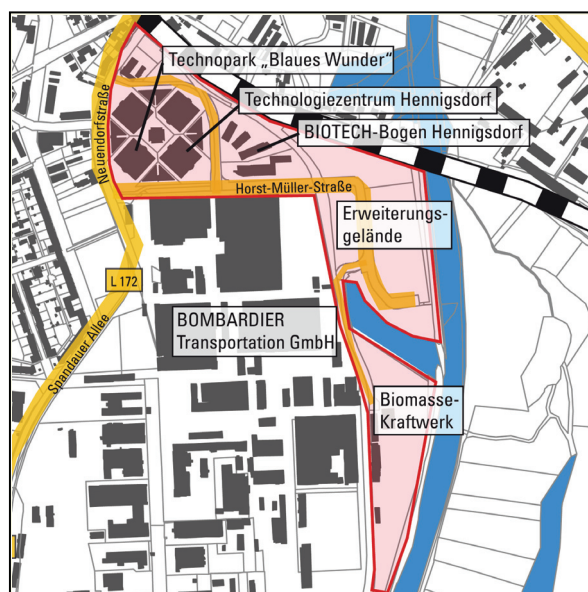
davon verfügbar: 54.000 m²

Grundsteuer B Hebesatz: 380 %

Bau- und Planungsrecht: FNP: Gewerbegebiet; Baurecht nach § 34 BauGB

Besonderheiten: Technopark "Blaues Wunder"; Wirtschaft,- Innovations- u. Tourismusförderung Oberhavel GmbH (WinTO GmbH) im Technologiezentrum Hennigsdorf, Biotech-Bogen Hennigsdorf, Erweiterungsfläche am Kanal

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

A111: 3 km A10: 10 km A24: 23 km A11: 38 km

Flughafen

15 km / 20 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 32 km zum GVZ Berlin West

Bahnhof

unter 1 km (Hennigsdorf S25, RE6, RB20, RB55)

Hafen

6 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 807 und 809, Haltestelle: „Neuendorfstraße“

Erschließung / Medien

(X) Strom

(X) Abwasser

Trinkwassergebühr: 1,40 €/m³

(X) Gas

(X) Fernwärme-
anschlusszwang

Abwassergebühr: 2,99 €/m³

(X) Trinkwasser

Sonstiges:

() Brauchwasser

(X) Telefon

(X) Mobilfunknetz

(X) Breitband/DSL

Branchenbesatz

Dienstleistungs- und Forschungsunternehmen mit Schwerpunkt Biotechnologie und Verkehrstechnik, Heizkraftwerk

Kontakt

Herr Benesch, Stadtverwaltung Hennigsdorf, Rathausplatz 1, 16761 Hennigsdorf,
Telefon: (03302) 877240, Fax: (03302) 877294, E-Mail: mbenesch@hennigsdorf.de, www.hennigsdorf.de

GEWERBEFLÄCHEN HENNIGSDORF

Gewerbegebiet: SÜD 2

Standort

Erschließung: Walter-Kleinow-Ring

Gesamtgröße: 120.000 m²
davon verfügbar: 45.000 m²

Gewerbesteuer: 350 %
Grundsteuer B Hebesatz: 380 %

Bau- und Planungsrecht: FNP: Gewerbegebiet; Baurecht nach § 34 BauGB; teilweise gilt B-Plan Nr. 32, Baurecht nach § 30 BauGB

Besonderheiten: nicht betriebsnotwendige Flächen der Bombardier Transportation GmbH

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

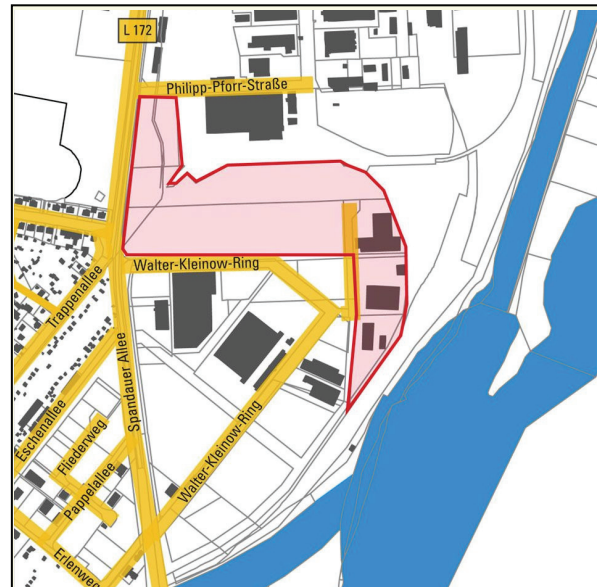
A111: 4 km A10: 11 km A24: 24 km A11: 39 km

Flughafen

16 km / 20 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 33 km zum GVZ Berlin West



Bahnhof

2,2 km (Hennigsdorf S25, RE6, RB20, RB55)

Hafen

8 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 136, Haltestelle: „Clara-Schabbel-Straße“

Erschließung / Medien

- | | |
|---|---|
| ☒ Strom | ☒ Abwasser |
| ☒ Gas | ☒ Fernwärme- |
| ☒ Trinkwasser | anschlusszwang |
| ☐ Brauchwasser | ☒ Telefon |
| ☒ Mobilfunknetz | ☒ Breitband/DSL |

Trinkwassergebühr: 1,40 €/m³

Abwassergebühr: 2,99 €/m³

Sonstiges:

Branchenbesatz

Produzierendes Gewerbe bzw. Dienstleistungsgewerbe

Kontakt

Herr Lap Lam, Bombardier Transportation GmbH, Schöneberger Ufer 1-3, 10785 Berlin, Telefon: (030) 986071249, Fax: (030) 986072249, E-Mail: lap.lam@de.transport.bombardier.com, www.bombardier.com

GEWERBEFLÄCHEN HENNIGSDORF

Gewerbegebiet: SÜD 3

Standort

Erschließung: Walter-Kleinow-Ring

Gesamtgröße: 190.000 m²
davon verfügbar: 68.000 m²

Gewerbesteuer: 350 %
Grundsteuer B Hebesatz: 380 %

Bau- und Planungsrecht: FNP: Gewerbegebiet; Geltungsbereich B-Plan Nr. 7; Baurecht nach § 30 BauGB
Besonderheiten: baureife Areale in verschiedenen Größen bis ca. 25.000 m² vorhanden;
Parzellierung möglich

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

A111: 4 km A10: 11 km A24: 24 km A11: 39 km

Flughafen

16 km / 20 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 33 km zum GVZ Berlin West



Bahnhof

2,2 km (Hennigsdorf S25, RE6, RB20, RB55)

Hafen

8 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 136, Haltestellen: „Clara-Schabbel-Straße“, „Nieder Neuendorf-Havelpromenade“

Erschließung / Medien

- | | |
|---|--|
| ☒ Strom | ☒ Abwasser |
| ☒ Gas | ☒ Fernwärme-
anschlusszwang |
| ☒ Trinkwasser | ☒ Telefon |
| ☐ Brauchwasser | ☒ Breitband/DSL |
| ☒ Mobilfunknetz | |

Trinkwassergebühr: 1,40 €/m³

Abwassergebühr: 2,99 €/m³

Sonstiges:

Branchenbesatz

Produktions- und Dienstleistungsunternehmen mit hohem Flächenbedarf

Kontakt

Herr Benesch, Stadtverwaltung Hennigsdorf, Rathausplatz 1, 16761 Hennigsdorf,
Telefon: (03302) 877240, Fax: (03302) 877294, E-Mail: mbenesch@hennigsdorf.de, www.hennigsdorf.de

GEWERBEFLÄCHEN HENNIGSDORF

Gewerbegebiet: SÜD 4

Standort

Erschließung: Buchenhain, Erlenweg, Fliederweg, Pappelallee

Gesamtgröße: 75.000 m²

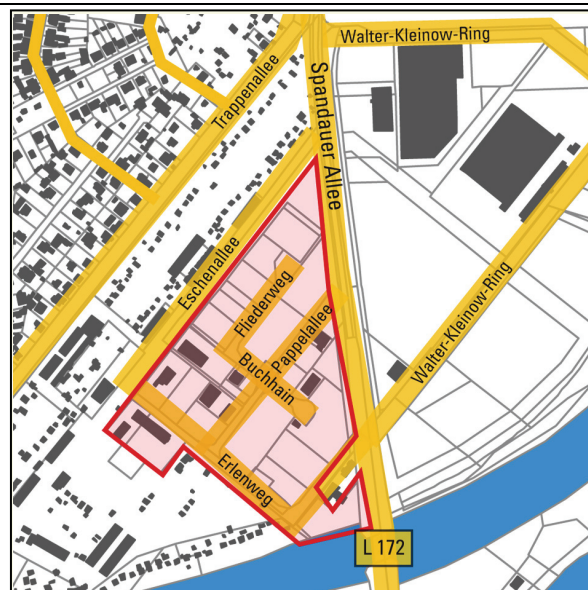
Gewerbesteuer: 350 %

davon verfügbar: 23.000 m²

Grundsteuer B Hebesatz: 380 %

Bau- und Planungsrecht: FNP: Gewerbegebiet; Geltungsbereich B-Plan Nr. 1; Baurecht nach § 30 BauGB
Besonderheiten: baureife Areale in einer Größe von 1.000 m² bis max. 5.400 m² vorhanden

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

A 111: 4 km A 10: 11 km A 24: 24 km A 11: 39 km

Flughafen

16 km / 20 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 33 km zum GVZ Berlin West

Bahnhof

2,5 km (Hennigsdorf S25, RE6, RB20, RB55)

Hafen

8 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 136, Haltestellen: „Clara-Schabbel-Straße“, „Nieder Neuendorf-Havelpromenade“

Erschließung / Medien

- | | |
|---|---|
| ☒ Strom | ☒ Abwasser |
| ☒ Gas | ☒ Fernwärme- |
| ☒ Trinkwasser | anschlusszwang |
| ☐ Brauchwasser | ☒ Telefon |
| ☒ Mobilfunknetz | ☒ Breitband/DSL |

Trinkwassergebühr: 1,40 €/m³

Abwassergebühr: 2,99 €/m³

Sonstiges:

Branchenbesatz

Kleine und mittlere Handwerksbetriebe

Kontakt

Herr Benesch, Stadtverwaltung Hennigsdorf, Rathausplatz 1, 16761 Hennigsdorf,
Telefon: (03302) 877240, Fax: (03302) 877294, E-Mail: mbenesch@hennigsdorf.de, www.hennigsdorf.de

GEWERBEFLÄCHEN VELTEN

Gewerbegebiet: AM HEIDEKRUG

Standort

Erschließung: Am Hafen, Am Heidekrug, Kanalstraße, Hafenstraße, Heidering, Zum Seitenarm

Gesamtgröße: 535.351 m²

Gewerbesteuer: 345 %

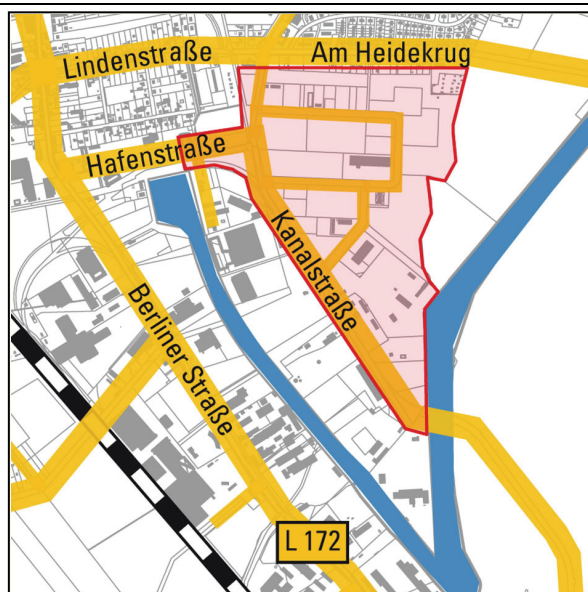
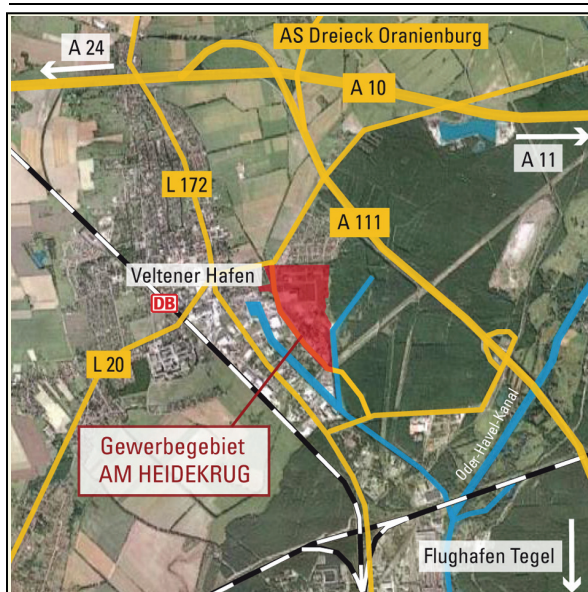
davon verfügbar: 82.863 m²

Grundsteuer B Hebesatz: 355 %

Bau- und Planungsrecht: FNP: Misch-/ Industriegebiet; B-Plan Nr. 16 rechtskräftig;
Trinkwasserschutzzone III

Besonderheiten: Hafenanschluss; erhebliche Flächenreserven vorhanden

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

A111: 3 km A10: 7 km A24: 19 km A11: 34 km

Flughafen

21 km / 20 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 30 km (über Landstraße) zum GVZ Berlin West

Bahnhof

2 km (Velten: RE6, RB55)

Hafen

im Gewerbegebiet (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 816, Haltestelle: „Ahornstraße“

Erschließung / Medien



Strom



Abwasser

Trinkwassergebühr: 1,40 €/m³



Gas



Fernwärme

Abwassergebühr: 2,51 €/m³



Trinkwasser



Telefon

Sonstiges: mobile Entsorgung: 5,63 €/m³



Brauchwasser



Breitband/DSL



Mobilfunknetz

Branchenbesatz

Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen, Logistik

Kontakt

Herr Schacht, Stadtverwaltung Velten, Rathausstraße 10, 16727 Velten, Telefon: (03304) 379181

E-mail: schacht@velten.de

GEWERBEFLÄCHEN VELTEN

Gewerbegebiet: BERLINER STRASSE

Standort

Erschließung: Berliner Straße

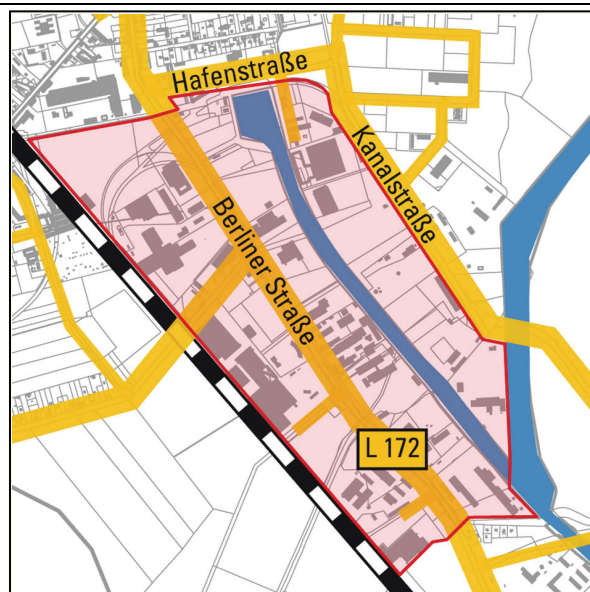
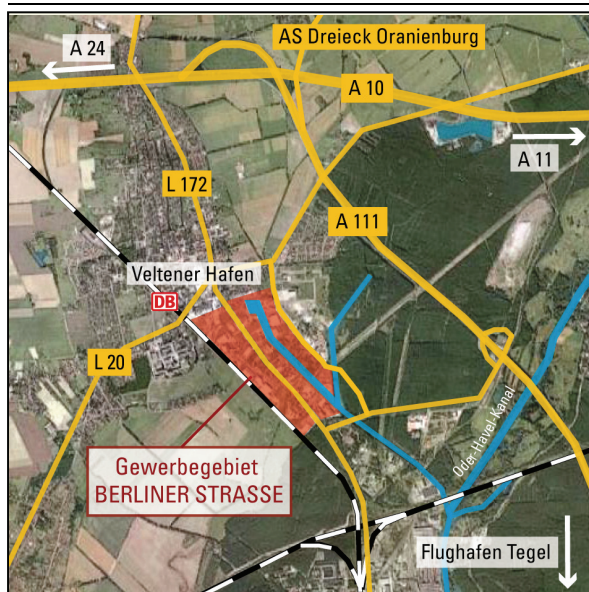
Gesamtgröße: 770.000 m²
davon verfügbar: 186.158 m²

Gewerbesteuer: 345 %
Grundsteuer B Hebesatz: 355 %

Bau- und Planungsrecht: FNP: Gewerbe-/ Industriegebiet, Sondergebiet Hafen; Teilfläche für B-Plan Nr. 32 rechtskräftig; Baurecht nach § 34 BauGB

Besonderheiten: Freiflächen, Lager- und Produktionshallen, erhebliche Flächenreserven

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

A111: 3 km A10: 7 km A24: 19 km A11: 34 km

Flughafen

21 km / 20 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 30 km (über Landstraße) zum GVZ Berlin West

Bahnhof

2 km (Velten: RE6, RB55)

Hafen

im Gewerbegebiet (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 816, Haltestelle: „Berliner Straße“

Erschließung / Medien

- ☒ Strom
- ☐ Gas
- ☒ Trinkwasser
- ☐ Brauchwasser
- ☒ Mobilfunknetz

- ☒ Abwasser
- ☐ Fernwärme
- ☒ Telefon
- ☒ Breitband/DSL

Trinkwassergebühr: 1,40 €/m³

Abwassergebühr: 2,51 €/m³

Sonstiges: mobile Entsorgung: 5,63 €/m³

Branchenbesatz

Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen, Logistik

Kontakt

Herr Schacht, Stadtverwaltung Velten, Rathausstraße 10, 16727 Velten, Telefon: (03304) 379181

E-mail: schacht@velten.de

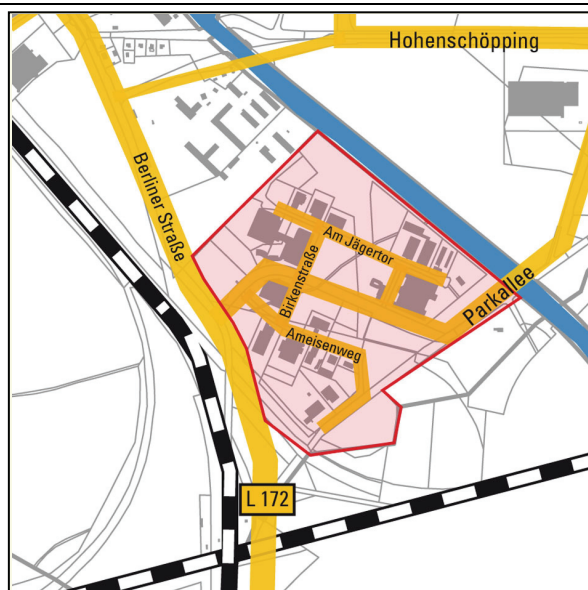
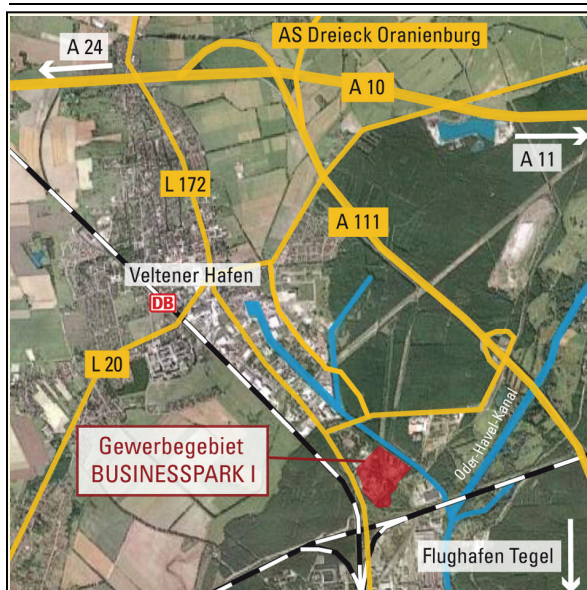
GEWERBEFLÄCHEN VELTEN

Gewerbegebiet: BUSINESSPARK I

Standort

Erschließung:	Am Jägerberg, Ameisenweg, Birkenstraße, Parkallee		
Gesamtgröße:	308.822 m ²	Gewerbesteuer:	345 %
davon verfügbar:	16.000 m ²	Grundsteuer B Hebesatz:	355 %
Bau- und Planungsrecht:	FNP: Gewerbegebiet; B-Plan-Entwurf vorhanden; teilweise Baurecht nach § 34 BauGB		
Besonderheiten:	Arbeit und Gewerbe im Park; Auslastung ca. 75 %, Potenziale vorhanden		

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

A 111: 2 km A 10: 6 km A 24: 18 km A 11: 33 km

Flughafen

20 km / 20 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 30 km (über Landstraße) zum GVZ Berlin West

Bahnhof

4 km (Velten: RE6, RB55)

Hafen

3 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 807, Haltestelle: „Businesspark“

Erschließung / Medien

- ☒ Strom
- ☒ Gas
- ☒ Trinkwasser
- ☐ Brauchwasser
- ☒ Mobilfunknetz

- ☒ Abwasser
- ☐ Fernwärme
- ☒ Telefon
- ☒ Breitband/DSL

Trinkwassergebühr: 1,40 €/m³ (zuzüglich Grundpreis)

Abwassergebühr: 2,51 €/m³

Sonstiges: mobile Entsorgung: 5,63 €/m³

Branchenbesatz

Produzierendes Gewerbe

Kontakt

Herr Schacht, Stadtverwaltung Velten, Rathausstraße 10, 16727 Velten, Telefon: (03304) 379181

E-mail: schacht@velten.de

GEWERBEFLÄCHEN VELTEN

Gewerbegebiet: BUSINESSPARK II

Standort

Erschließung: Havelring, Parkallee

Gesamtgröße: 183.526 m²

davon verfügbar: 70.700 m²

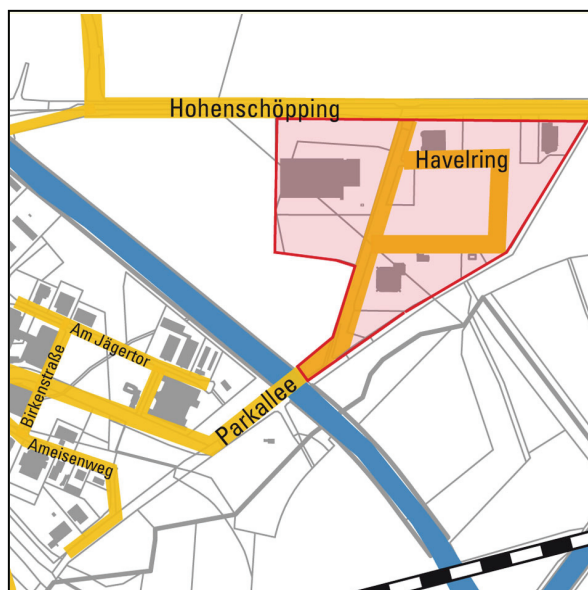
Gewerbesteuer: 345 %

Grundsteuer B Hebesatz: 355 %

Bau- und Planungsrecht: FNP: Sondergebiet Handel; Teilfläche für B-Plan Nr. 10/2 rechtskräftig

Besonderheiten: Arbeit und Gewerbe im Park

Verkehrsanbindung & Erschließung



Autobahn

A111: 1 km A10: 5 km A24: 17 km A11: 32 km

Flughafen

19 km / 20 min nach Berlin-Tegel

Güterverkehrszentrum

ca. 30 km (über Landstraße) zum GVZ Berlin West

Bahnhof

4 km (Velten: RE6, RB55)

Hafen

3 km zum Hafen Velten (Havel-Oder-Wasserstraße)

ÖPNV

Bus 807, Haltestelle: „Businesspark“

Erschließung / Medien

- | | |
|---|---|
| ☒ Strom | ☒ Abwasser |
| ☒ Gas | ☐ Fernwärme |
| ☒ Trinkwasser | ☒ Telefon |
| ☐ Brauchwasser | ☒ Breitband/DSL |
| ☒ Mobilfunknetz | |

Trinkwassergebühr: 1,40 €/m³ (zuzüglich Grundpreis)

Abwassergebühr: 2,51 €/m³

Sonstiges: mobile Entsorgung: 5,63 €/m³

Branchenbesatz

Bau- und Gartenmarkt, Lebensmittelgewerbe

Kontakt

Herr Schacht, Stadtverwaltung Velten, Rathausstraße 10, 16727 Velten, Telefon: (03304) 379181

E-mail: schacht@velten.de