

GEWERBEFLÄCHEN- ENTWICKLUNG IM LANDKREIS OBERHADEL BIS 2025

Andreas Ernst | Claudia Flick | Barbara Kasielke-Abshoff

08. November 2018

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Vorwort.....	3
Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen und Ergebnisse der Studie "Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Oberhavel"	4
Wirtschaftsstandort Oberhavel.....	4
Gewerbeflächenstandort Oberhavel.....	5
Handlungsempfehlungen	7
Zusammenfassung und Ergebnisse der Gespräche in den Kommunen des Landkreises Oberhavel.....	9
Oberkrämer und Kremmen	9
RWK – Oranienburg, Hennigsdorf und Velten.....	9
Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn und Mühlenbecker Land.....	9
Fürstenberg/Havel, Zehdenick, Gransee und Gemeinden	10
Potenzialflächen im Landkreis Oberhavel	11
Handlungsschwerpunkte im Landkreis Oberhavel	11

Vorwort

Im Jahr 2017 beauftragte die IHK Potsdam die Firma Georg Consulting aus Hamburg mit der Erarbeitung einer Studie zum Wirtschaftsstandort und dem Gewerbeflächenmarkt des Landkreises Oberhavel mit einer Perspektiveinschätzung bis zum Jahre 2025.

Die Firma Georg Consulting führte in diesem Zusammenhang intensive Gespräche u.a. mit Vertretern der Kommunen und der kreislichen Wirtschaftsfördergesellschaft WInTO – Wirtschafts-, Innovations- und Tourismusförderung Oberhavel GmbH. Diese arbeitete auch die bei ihr hinterlegten Datensätze bezüglich der Gewerbegebiete, Gewerbeflächen, Ansiedlungsvorhaben etc. zu.

Die Vorstellung der Studie "Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Oberhavel" erfolgte am 8. November 2017 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung unter Beteiligung von kommunalen Vertretern.

Die Kreisverwaltung Oberhavel, Dezernat I, Bauen, Wirtschaft und Umwelt, nahm diese Studie zum Anlass, um mit den Bürgermeistern und Amtsdirektor des Landkreises Oberhavel eine Auswertung vorzunehmen und daraus entsprechende Strategien und Handlungsempfehlungen abzuleiten.

Im Mai und Juni dieses Jahres fanden die Gespräche in nahezu allen Kommunen des Landkreises statt.

- Am 8. Mai 2018 wurde diese Studie mit den Vertretern der Gemeinden Kremmen und Oberkrämer besprochen und ausgewertet.
- Am 29. Mai 2018 wurde diese Studie mit den Bürgermeistern von Fürstenberg/Havel und Zehdenick sowie dem Amtsdirektor Gransee besprochen und ausgewertet.
- Am 30. Mai 2018 wurde diese Studie mit den Bürgermeistern und Vertretern der Gemeinden Glienicke/Nordbahn und Mühlenbecker Land besprochen und ausgewertet.
- Am 13. Juni 2018 wurde diese Studie mit dem Bürgermeister der Gemeinde Birkenwerder besprochen und ausgewertet.
- Am 15. Juni 2018 wurde diese Studie mit der Bürgermeisterin und den Bürgermeistern der Städte Velten, Oranienburg und Hennigsdorf besprochen und ausgewertet.

Die hier nicht erwähnten Städte und Gemeinden hatten im Vorfeld mitgeteilt, kein Interesse an einer solchen Auswertung zu haben.

Nach Abschluss der Gespräche wurden die Ergebnisse zusammengefasst, den Städten und Gemeinden im Vorfeld zur Kenntnis gegeben und nunmehr im für Wirtschaftsfragen zuständigen Fachausschuss für Wirtschaft, Kreisentwicklung, Verkehr und Vergaben des Landkreises Oberhavel vorgestellt.

Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen und Ergebnisse der Studie "Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Oberhavel"

Wirtschaftsstandort Oberhavel

Der Landkreis Oberhavel ist gekennzeichnet durch stabile bis positive Entwicklungstrends. Die Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung der vergangenen Jahre stand unter positiven Vorzeichen. Trotz der vergleichsweise stabilen demografischen Entwicklung geht auch im Landkreis Oberhavel die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter perspektivisch zurück. Der Landkreis Oberhavel kann aber aufgrund seiner Nähe zu Berlin vom Arbeitskräftepotenzial der Bundeshauptstadt profitieren. Bereits heute pendeln Berliner zum Arbeiten in den Landkreis. Der Anteil der Beschäftigten mit abgeschlossener Berufsausbildung ist überdurchschnittlich hoch. Der Akademikeranteil an den Beschäftigten fällt hingegen unterdurchschnittlich aus.

Die Industriebeschäftigung im Landkreis fällt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt niedriger aus. Der Unternehmensbesatz in diesem Segment wird durch größere Unternehmen geprägt. Diese sind bedeutende Arbeitgeber in der Region. Die Abhängigkeit von Großunternehmen kann aber auch als Risikofaktor bewertet werden.

Überdurchschnittlich viele Beschäftigungsverhältnisse im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gibt es unter anderem in der Landwirtschaft, im Baugewerbe, in der Recyclingwirtschaft, in der Logistik, im Gastgewerbe sowie bei der Erbringung von sonstigen Dienstleistungen. Die Produktivität erreicht fast das Niveau des Bundesdurchschnitts, ist in den letzten Jahren aber weniger stark als im Landes- und Bundestrend gewachsen. Im verarbeitenden Gewerbe lag die Produktivität im Jahr 2015 unter dem Ausgangswert von 2008.

Im Landkreis Oberhavel zeigen sich deutliche intraregionale Disparitäten. Einwohner und Beschäftigte konzentrieren sich auf den Süden des Kreises. Der Süden des Landkreises ist stärker industrialisiert und profitiert von Suburbanisierungsprozessen aus Berlin. Der nördliche Teil des Landkreises Oberhavel ist ländlich geprägt und gilt als eher strukturschwach. Neben dem vorhandenen Besatz an kleinen und mittelständischen Unternehmen verfügt dieser Teil des Landkreises jedoch vor allem im Bereich Landwirtschaft und Tourismus über Standortstärken. Vom geplanten Ausbau der B 96 würden die regionale Wirtschaft und darunter auch der Tourismus im nördlichen Teil des Landkreises profitieren.

Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Oberhavel bis 2025

Nachfolgend eine Darstellung zu den wichtigsten Infrastrukturachsen im Landkreis Oberhavel:



Quelle: WInTO GmbH (2017)

Gewerbeflächenstandort Oberhavel

Der Gewerbeflächenmarkt im Landkreis Oberhavel hat sich in den letzten zehn Jahren dynamisch entwickelt. Jährlich wurden über 20 Hektar Gewerbeflächen umgesetzt. Das Ansiedlungsgeschehen konzentriert sich dabei schwerpunktmäßig auf den berlin- und autobahnnahe Süden des Landkreises. Im Süden gibt es aufgrund der Suburbanisierungsprozesse eine wachsende Flächenkonkurrenz von Wohnen und Gewerbe. Eine ausreichende quantitative und qualitative Gewerbeflächenversorgung ist gerade für den wirtschaftlich starken Teil des Landkreises essenziell.

Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Oberhavel bis 2025

Der dynamische Gewerbeflächenmarkt könnte stellenweise auf spekulative Flächenankäufe zurückzuführen sein.

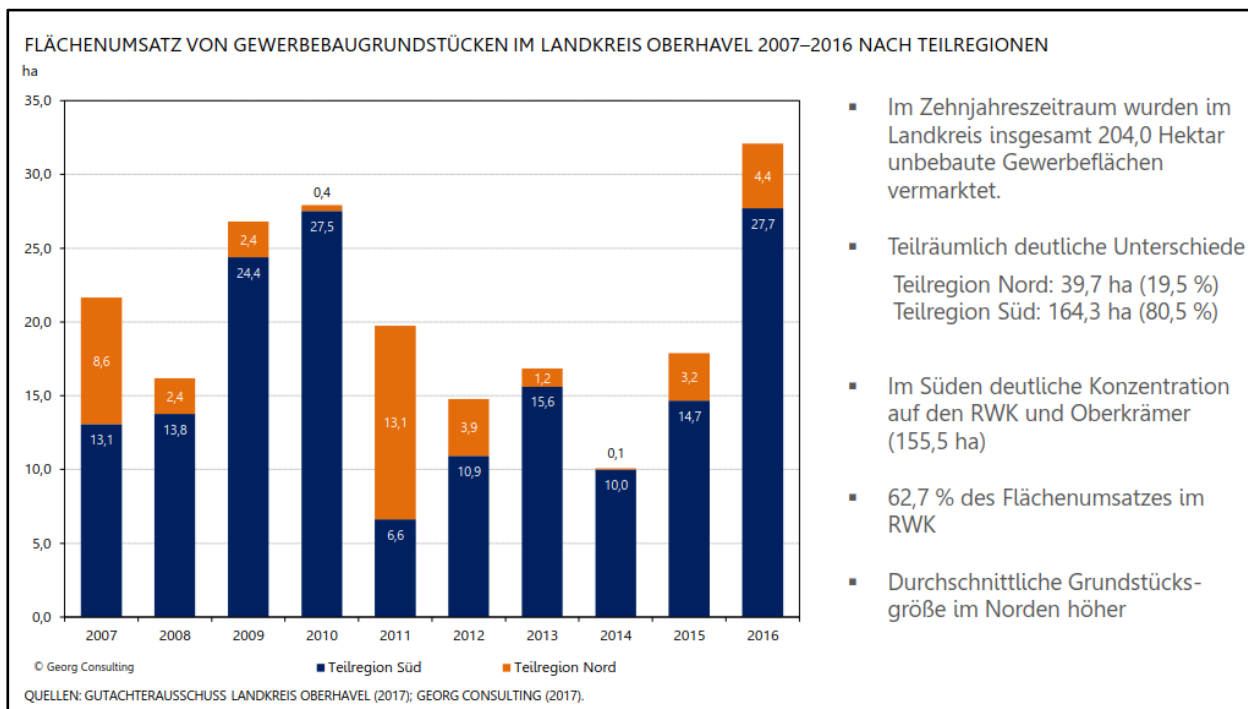


Abbildung Flächenumsatz nach Teilregionen, Quelle: Georg Consulting (2017)

Der Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2025 liegt zwischen 113 Hektar, abgeleitet von einer konjunkturellen Entwicklung (BIP-Wachstum) von 1%, und 148 Hektar auf Grundlage des durchschnittlichen Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre, ohne Berücksichtigung der Branche Logistik.

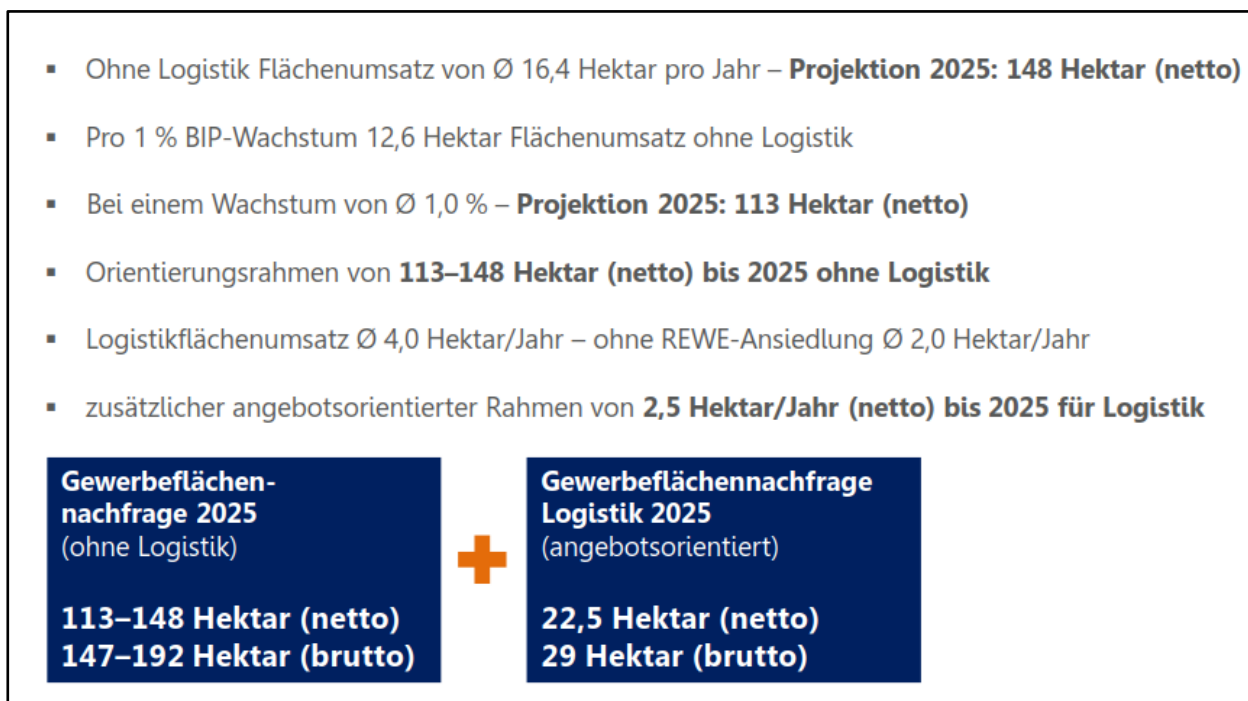


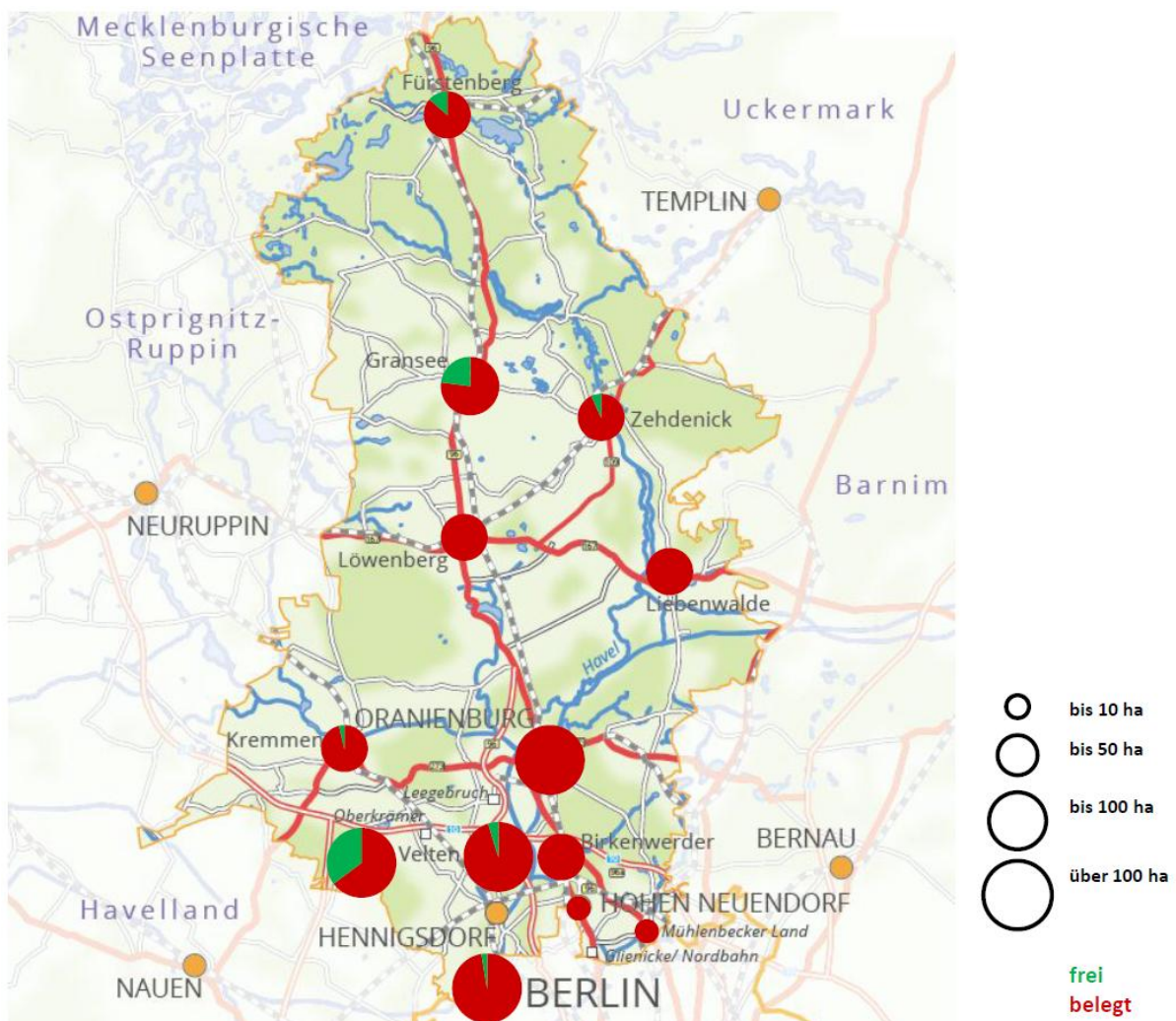
Abbildung Orientierungsrahmen, Quelle: Georg Consulting (2017)

Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Oberhavel bis 2025

Der Abgleich des Orientierungsrahmens 2025 mit dem aktuellen Flächenangebot in den wichtigsten Gewerbegebieten zeigt, dass kurzfristig in zahlreichen Kommunen mit Flächenengpässen zu rechnen ist. Langfristig stehen zwar rein rechnerisch ausreichend Flächen zur Verfügung, diese aber sind nur eingeschränkt verfügbar.

Neben der quantitativen Flächenversorgung gewinnen qualitative Aspekte bei der Flächenentwicklung eine zunehmende Bedeutung. Während diese bei der Neuentwicklung in aller Regel berücksichtigt werden können, weisen zahlreiche Bestandsgebiete einen entsprechenden Anpassungsbedarf auf. Die Fortentwicklung und Optimierung bestehender Gewerbebestandorte ist somit ein wichtiges Zukunftsthema. Dies betrifft den Ausbau der digitalen Infrastruktur, eine optimierte Flächennutzung und vielfach eine Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Darstellung der Gewerbeflächen im Landkreis Oberhavel



Quelle: WInTO GmbH (2018)

Handlungsempfehlungen

Basierend auf den Untersuchungsergebnissen wurden Maßnahmen zur Fortentwicklung des Landkreises Oberhavel vorgeschlagen, so etwa:

Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Oberhavel bis 2025

- Mittelstandsoffensive zur Diversifizierung des Unternehmensbesatzes;
- Open Innovation und Start-ups zur Förderung der Innovations- und Investitionstätigkeit;
- Ausbau der B 96 und Städtekooperation entlang der Wirtschaftsachse, unter anderem um den Norden des Landkreises wirtschaftlich zu stärken;
- Fortentwicklung des Logistikstandortes und Potenzialcheck für die Errichtung eines Güterverkehrszentrums Berlin Nord, um vom Wachstum der Logistik zu profitieren;
- Fortentwicklung der Branchen mit hoher Beschäftigungskonzentration, wie z. B. die Umwelt- und Recyclingwirtschaft, um von Wachstums- und Wertschöpfungspotenzialen profitieren zu können;
- Tourismus- und Freizeitattraktivität für Fachkräfte nutzen, um Arbeitskräfte an den Landkreis zu binden und um neue Arbeitskräfte anzuwerben;
- „Workflow Bauflächenmobilisierung“ initiieren, um langfristig Flächenengpässe zu vermeiden und wirtschaftliches Wachstum zu ermöglichen;
- Gewerbegebietskonferenzen initiieren, um die Kommunikation mit den ansässigen Unternehmen zu intensivieren und problematische Bestandsgebiete „fit für die Zukunft zu machen“;
- Kommunale Gewerbeflächenkonzepte erarbeiten, um eine vorausschauende Gewerbeflächenentwicklung sicherstellen zu können;

Zusammenfassung und Ergebnisse der Gespräche in den Kommunen des Landkreises Oberhavel

Aktuell stehen ca. 78,5 ha Gewerbeflächen (in Fürstenberg/Havel, Gransee, Hennigsdorf, Kremmen, Oberkrämer, Velten und Zehdenick) kurzfristig für weitere Ansiedlungen zur Verfügung.

Oberkrämer und Kremmen

Die größte, aktuell verfügbare zusammenhängende Fläche gibt es im Gewerbepark Vehlefanz mit 50 ha. Hier gibt es kaum Einschränkungen für Branchen. Obwohl der Standort für den Individualverkehr gut erreichbar ist, mit dem ÖPNV jedoch nur eingeschränkt, ist die Nachfrage von wissensintensiven Unternehmen eher gering. Darüber hinaus verlaufen die Erschließungsarbeiten parallel zu den Ausbauarbeiten an der A 10. Die freien Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde, sie werden durch eine Immobiliengesellschaft auf Grundlage des Bebauungsplanes vermarktet.

Perspektivisch hat die Stadt Kremmen Interesse signalisiert, für Logistik- und weitere flächenintensive Ansiedlungen, Gewerbeflächen in Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Elsholz“ bzw. unmittelbar an der Autobahnauffahrt Kremmen zu entwickeln (ca. 45 ha Potenzialfläche). Damit könnten dann auch langfristig Angebote für Logistik- und Industrieansiedlungen berlinnah unterbreitet werden.

RWK – Oranienburg, Hennigsdorf und Velten

Die Kapazitäten für Gewerbenueansiedlungen im Bereich des RWK sind aktuell fast erschöpft. Restflächen (ca. 15,8 ha) können aktuell nur in Hennigsdorf und Velten angeboten werden. Flächen in Planung mit ca. 40,5 ha gibt es in Hennigsdorf (nicht mehr benötigte Flächen von Bombardier) und Oranienburg (Erweiterung GP Süd). Diese stehen vorrangig für den Erweiterungsbedarf der bereits ansässigen Unternehmen bzw. zur Verdichtung/ Komplettierung von Ansiedlungen in den fokussierten Branchen oder entlang von Wertschöpfungsketten zur Verfügung. Darüber hinaus könnten noch Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten in Oranienburg (GP Mitte, Germendorf und Innovationsforum) sowie Velten (Berliner Straße) von ca. 53,5 ha mobilisiert werden. Hemmnisse zur Mobilisierung dieser Flächen sind in den Eigentumsverhältnissen, Altlasten und fehlenden oder ausgelaufenen Bebauungsplänen zu sehen.

Velten und Hennigsdorf haben sich gegen weitere großflächige Industrie- und Logistikansiedlungen ausgesprochen.

Velten hat großes Interesse an der gewerblichen Entwicklung der Landkreisfläche angrenzend an den BP 1 (Hohenschöpping).

In Oranienburg laufen neben dem B-Planverfahren zur Erweiterung des GWG Süd, Überlegungen zur Entwicklung einer großen neuen Gewerbefläche im OT Friedrichsthal.

Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn und Mühlenbecker Land

Für die S-Bahngemeinden Birkenwerder und Glienicke/Nordbahn steht die Unterstützung von in Wohngebieten zulässigen Unternehmungen im Fokus der wirtschaftlichen

Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Oberhavel bis 2025

Entwicklung. Wichtig hierbei sind die Verfügbarkeit von leistungsfähigem Breitbandinternet, einer komfortablen ÖPNV-Anbindung sowie eines Unterstützungsangebots für Kleinunternehmen, um diese Standorte für Homeoffice-Arbeitsplätze attraktiv zu gestalten.

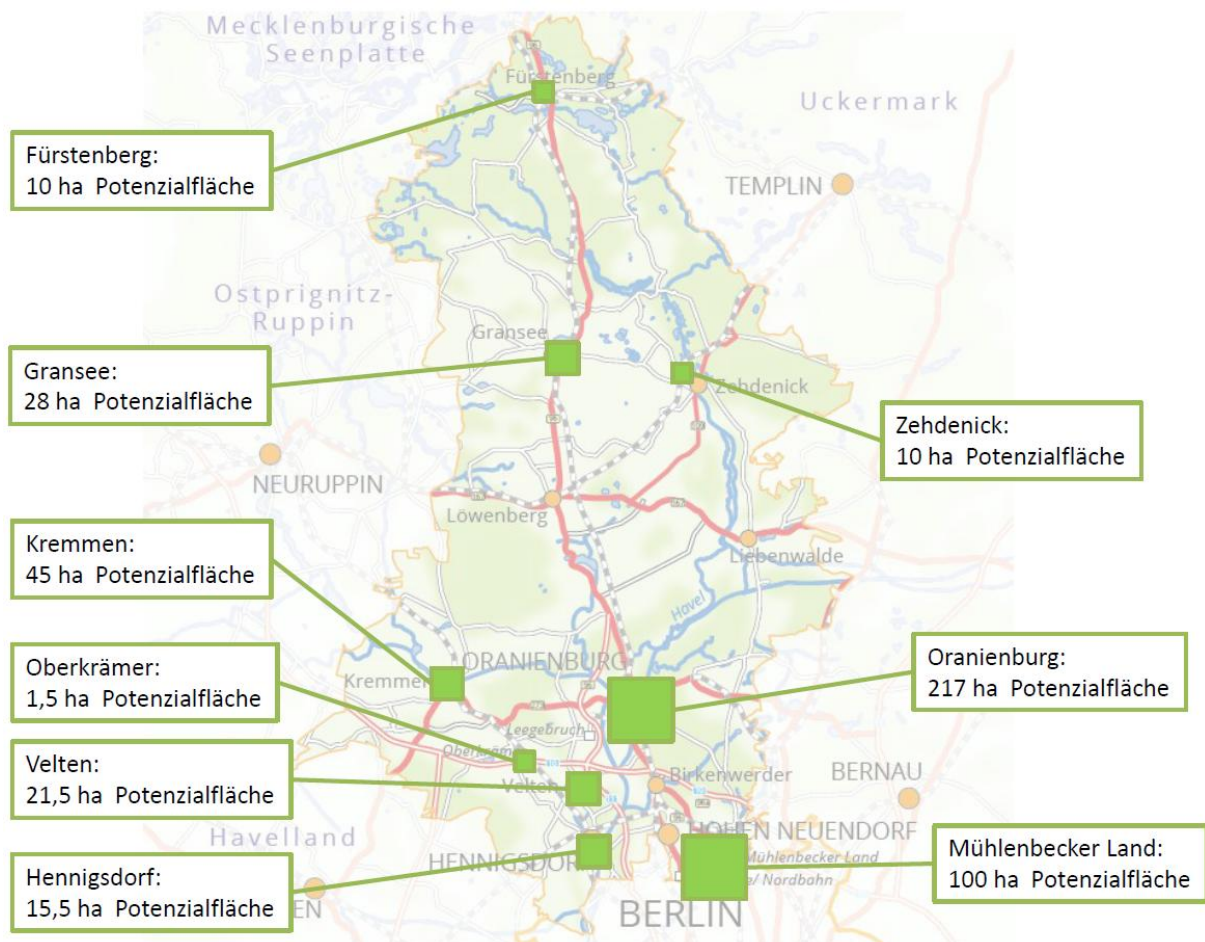
Das Mühlenbecker Land ist für Unternehmensansiedlungen ebenfalls ein gefragter Standort. Die ausgewiesenen Gewerbegebiete sind belegt. Entwicklungspotenzial besteht hier in der Erweiterung des GWG Hasensprung bis zur A 10. Die Nähe zur Autobahn, zu Berlin und zur S-Bahn machen diesen Standort für Gewerbeansiedlungen interessant. Hier könnten perspektivisch ca. 100 ha (Potenzialfläche) erschlossen werden. Dem stehen aktuell landesplanerische Festlegungen entgegen, die diese Potenzialfläche z.Z. als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausweisen.

Fürstenberg/Havel, Zehdenick, Gransee und Gemeinden

Die Kommunen im Norden von Oberhavel haben aktuell noch ca. 11,7 ha Gewerbeflächen in den bestehenden Gewerbegebieten anzubieten. Darin enthalten ist eine neu ausgewiesene Fläche in Erweiterung des Gewerbebestandes Ost in Gransee. Sollte die Nachfrage steigen, gibt es in Fürstenberg/Havel und Zehdenick bereits Überlegungen zur Neuausweisung von Standorten mit einem Potenzial von insgesamt ca. 20 ha. Das wirtschaftliche Wachstumspotenzial sehen diese Kommunen allerdings vorrangig in der touristischen Entwicklung und in der Entwicklung von Eigenheimwohnflächen um den Fachkräftebedarf zu decken. Probleme in der Umsetzung bestehen in der Sicherung der Erreichbarkeit der Region (B 96, ÖPNV und Zugverbindungen) und den aktuell noch bestehenden Kollisionen mit dem Naturschutz (vorrangig in der Zehdenicker Tonstichlandschaft und Fürstenberg/Havel). Die gezielte Ansiedlung von Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung im Norden des Landkreises würde Arbeitsplätze schaffen und dem zu erwartenden Einwohnerrückgang entgegen wirken, damit die Infrastruktur (Schulen, ÖPNV, Einzelhandel) nicht weiter ausgedünnt wird.

Potenzialflächen im Landkreis Oberhavel

Im Ergebnis der geführten Gespräche hat sich gezeigt, dass im Landkreis Oberhavel eine Reihe von Potenzialflächen vorhanden sind, die einen unterschiedlichen Entwicklungsstand aufweisen.



Darstellung, WInTO GmbH (2018)

Handlungsschwerpunkte im Landkreis Oberhavel

Im Ergebnis der zwischen dem Landkreis und den Kommunen geführten Gespräche haben sich insbesondere folgende Handlungsansätze ergeben:

- gezielte Ansiedlung von mittelständischen produzierenden Unternehmen – durch gezielte Vermarktung der Restflächen in den bestehenden Gewerbegebieten des RWK
- Ausbau als Logistikstandort (hohes Verkehrsaufkommen durch Pendler und Versorger) im unmittelbaren Berliner Umland eher unrealistisch, aber entlang der Hauptverkehrsträger (B 96, A 24) möglich (z.B. in Gransee, Kremmen und Oberkrämer)
- Unterstützung der Initiativen zum Ausbau der B 96
- Unterstützung zum verstärkten Angebot der Deutschen Bahn (beispielsweise S-Bahn-Anbindung Velten, Durchbindung des Prignitz-Express, Heidekrautbahn)

Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Oberhavel bis 2025

- Unterstützung von Innovationen: Ausbau des Life Science Standorts Hennigsdorf mit eigenem Standortmanagement

Zudem ist deutlich geworden, dass sich die Städte und Gemeinden Unterstützung durch die Landkreisverwaltung bei folgenden Aspekten wünschen:

- fokussierte Standortwerbung
- Unterstützung bei der touristischen Entwicklung
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung
- Unterstützung bei Bereinigungsverfahren des LSG
- Einflussnahme beim Landes- und Bundesstraßenamt zur Berücksichtigung der Belange der Gewerbestandorte bei geplanten Ausbauarbeiten und Erneuerungen

Darüber hinaus ist zum Ausgleich der Disparitäten zwischen Nord- und Südkreis der Schwerpunkt auf die Entwicklung von Standorten entlang der B 96 (Verbindung zwischen Berlin und Rostock) sowie der B 109 und B 167 (West – Ost) zu legen.

Der Landkreis Oberhavel wird in eigener Verantwortung eine Entwicklung und gezielte Vermarktung von kreiseigenen Gewerbestandorten voranbringen und sich - soweit zukünftig erforderlich – für den Erhalt und den behutsamen Ausbau als Industriestandort einsetzen.

Abschließend ist festzuhalten, dass für die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises Oberhavel Gewerbeflächen in der öffentlichen Hand stärker eine bedarfsgerechte Entwicklung und Bereitstellung gewährleisten.