



Arbeitsstätten- und Gewerbeflächen- entwicklung Magdeburg 2035

Auftraggeber

Landeshauptstadt Magdeburg, Dezernat für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg
Telefon (0391) 540-5424
stadtplanungsamt@spa.magdeburg.de

Landeshauptstadt Magdeburg, Dezernat für Wirtschaft, Tourismus und regionale
Zusammenarbeit
Julius-Bremer-Str. 10, 39104 Magdeburg
Telefon (0391) 540-2666
wirtschaft@ob.magdeburg.de
www.magdeburg.de

Auftragnehmerin

empirica ag, Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Ludger Baba, Sarah Hauck, Dr. Benjamin Otto, Malte Scharrenberg

Projektnummer

2020096

Berlin, 25. November 2022

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung.....	VIII
1. Hintergrund und Aufgabenstellung	1
1.1 Hintergrund	1
1.2 Ziele und Aufgabenstellung.....	1
1.3 Planerische und konzeptionelle Grundlagen	2
1.4 Methodik	2
2. Entwicklungsziele der Gewerbeflächenentwicklung.....	4
2.1 Ableitete Ziele aus den planerischen Rahmenbedingungen.....	4
2.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP)	4
2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP).....	5
2.1.3 Magdeburg 2030+ Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	6
2.1.4 Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg.....	7
2.1.5 Masterplan 100 % Klimaschutz	8
2.1.6 Märktekonzept 2030 der Landeshauptstadt Magdeburg (Einzelhandelsentwicklungskonzept).....	8
2.2 Entwicklungsziele der Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung	9
3. Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsstandort	12
3.1 Beschäftigung und Unternehmen	12
3.1.1 Beschäftigung.....	12
3.1.2 Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsabschnitten.....	13
3.1.3 Unternehmen und Neugründungen	15
3.2 Branchenstrukturanalyse	17
3.2.1 Nach amtlicher Wirtschaftszweigsystematik	17
3.2.2 Schwerpunktbranchen der Wirtschaftsförderung	19
3.3 Ausgewählte Ergebnisse der Unternehmensbefragung	20
3.4 Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandorts Magdeburg	22
4. Analyse der Gewerbe- und Industriegebiete.....	24
4.1 Gewerbliche Bauflächenkulisse im FNP: Entwicklung und Verteilung.....	24
4.2 Gewerbestandorte und Gewerbeflächenpotenziale.....	27
4.2.1 Typisierung der Gewerbestandorte	30
4.2.2 Nutzungsarten und funktionelle Nutzung in den Gebieten.....	36
4.2.3 Flächenpotenziale und Flächen mit Nachverdichtungseignung	37
4.2.4 Inanspruchnahme von Potenzialflächen seit 2007	42

4.3	Entwicklung von Preisen	43
4.3.1	Baulandpreise und Bodenrichtwerte	43
4.3.2	Hallen (Logistik- und Produktionsflächen)	47
4.3.3	Büroflächen	47
4.4	Angebot an Gewerbeflächen im Magdeburger Umland	48
5.	Gewerbeflächenbedarfsanalyse	50
5.1	Aktuelle Anforderungen an Gewerbegebiete	50
5.2	Nachfragesituation in der Vergangenheit	55
5.2.1	Umsatz unbebauter Grundstücke für Gewerbeflächen	56
5.2.2	Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden	56
5.2.3	Inanspruchnahme 2007 bis 2022	57
5.3	Flächenbedarfsprognose	57
5.3.1	Hinweise zur Methodik von Gewerbeflächenbedarfsprognosen	57
5.3.2	Trendfortschreibung des Industrie- und Gewerbeflächenbedarfs	58
5.3.3	Exkurs: Einfluss der demografischen Entwicklung auf die künftige Gewerbeflächennachfrage	59
5.3.4	Weitere Einflussfaktoren auf die künftige Flächennachfrage	61
5.3.5	Zusammenschau der Ansätze	62
5.4	Flächenbilanzierung	65
6.	Handlungsempfehlungen zur Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung.....	68
6.1	Abgleich Empfehlungen 2007 mit heutiger Situation	68
6.2	Handlungsfelder	69
6.2.1	Gewerbeflächenmanagement	70
6.2.2	Interkommunale Kooperation.....	76
6.2.3	Infrastruktur und Digitalisierung	77
6.2.4	Fachkräftesicherung.....	78
6.3	Umsetzungsempfehlungen für die Gewerbestandorte	79
6.3.1	Umsetzungsempfehlungen für alle Gebiete nach Handlungstypen	79
6.3.2	Analyse und Empfehlungen für sechs Vertiefungsgebiete	83
7.	Anhang	84
7.1	Glossar	84
7.2	Expertengespräche: Leitfaden.....	85
7.3	Expertengespräche: Institutionen und Unternehmen	86
7.4	Methodik GIFPRO	87
7.5	Literatur	93

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE IN MAGDEBURG (2008-2021)	12
ABBILDUNG 2:	RELATIVE VERÄNDERUNG DER BESCHÄFTIGUNG IN DEN KREISFREIEN STÄDTEN UND LANDKREISEN DEUTSCHLANDS (2008-2020)	13
ABBILDUNG 3:	ANTEIL DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG (BWS) IN DER STADT MAGDEBURG AN DEUTSCHLAND INSGESAMT UND NACH AUSGEWÄHLTEN BRANCHEN (1996-2020)	14
ABBILDUNG 4:	UNTERNEHMEN MIT MINDESTENS 10 BESCHÄFTIGTEN IN MAGDEBURG (2008-2020)	15
ABBILDUNG 5:	NEUGRÜNDUNGEN UND AUFGABEN VON UNTERNEHMEN IN MAGDEBURG (2008-2021)	16
ABBILDUNG 6:	SPEZIALISIERUNG UND ENTWICKLUNG DER BRANCHEN IN MAGDEBURG ANHAND DER BESCHÄFTIGUNG DIFFERENZIERT NACH WIRTSCHAFTSABTEILUNGEN (2-STELLER) 2008-2021	19
ABBILDUNG 7:	RELEVANZ VON STANDORTFAKTOREN FÜR MAGDEBURGER UNTERNEHMEN	21
ABBILDUNG 8:	BESTEHENDE PROBLEME UND DEFIZITE AM AKTUELLEN STANDORT DER UNTERNEHMEN	22
ABBILDUNG 9:	NUTZUNG DER BEBAUTEN/GENUTZTEN FLURSTÜCKE NACH BRANCHE UND FLÄCHENANTEIL (2022)	36
ABBILDUNG 10:	GEWERBLICHE INANSPRUCHNAHME VON POTENZIALFLÄCHEN SEIT 2007 NACH NUTZUNGSART	42
ABBILDUNG 11:	DURCHSCHNITTLICHER VERKAUFSPREIS JE M ² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE FÜR UNBEBAUTE GEWERBEGRUNDSTÜCKE (2007-2021)	43
ABBILDUNG 12:	MITTLERE ANGEBOTSMIETE FÜR HALLENFLÄCHEN (2012-2022)	47
ABBILDUNG 13:	MITTLERE ANGEBOTSMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN (2012-2022)	48
ABBILDUNG 14:	FLÄCHENUMSÄTZE MIT UNBEBAUTEN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN (2007-2021)	56
ABBILDUNG 15:	HANDLUNGSFELDER UND HANDLUNGSANSÄTZE	70
ABBILDUNG 16:	GEWERBEFLÄCHENKATASTER FRANKFURT (ODER)	71
ABBILDUNG 17:	GEWERBEGEBIETSMANAGEMENT STUTT GART - ERARBEITUNG VON HANDLUNGSFELDERN	72

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1:	BRANCHEN IN MAGDEBURG MIT ZUNEHMENDER SPEZIALISIERUNGSRATE (2008-2021)	18
TABELLE 2:	BRANCHEN IN MAGDEBURG MIT ABNEHMENDER SPEZIALISIERUNGSRATE (2008-2021)	18
TABELLE 3:	VERÄNDERUNG DER GEWERBLICHEN BAUFLÄCHENKULISSE IM FNP (2007-2022)	25
TABELLE 4:	LISTE DER UNTERSUCHUNGSGEBIETE	27
TABELLE 5:	ÜBERBLICK ÜBER DIE STANDORTTYPEN (NACH KARTIERUNG)	30
TABELLE 6:	ÜBERSICHT DER UNTERSUCHUNGSGEBIETE	32
TABELLE 7:	STANDORTTYPEN (NACH KARTIERUNG) UND FLÄCHENANTEILE	34
TABELLE 8:	ÜBERBLICK FLÄCHENPOTENZIALE GESAMTSTADT	38
TABELLE 9:	FLÄCHENNUTZUNG UND FLÄCHENPOTENZIALE IN DEN GEBIETEN	39
TABELLE 10:	STANDORTANFORDERUNGEN NACH BRANCHE	54
TABELLE 11:	GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE IN MAGDEBURG	60
TABELLE 12:	ÜBERSICHT FLÄCHENBEDARFSPROGNOSE (BRUTTO)	64
TABELLE 13:	FLÄCHENPOTENZIALE NACH STANDORTTYP (NACH KARTIERUNG)	67
TABELLE 14:	HANDLUNGSTYPEN UND FLÄCHENANTEILE	81
TABELLE 15:	ZUSÄTZLICHE GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE P.A. (VERÄNDERUNG GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE IN WACHSENDEN BRANCHEN)	87
TABELLE 16:	WEGFALLENDE GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE P.A. (VERÄNDERUNG GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE IN SCHRUMPFENDEN BRANCHEN)	88
TABELLE 17:	NETTO-FLÄCHENBEDARF DURCH GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE P.A.	88
TABELLE 18:	GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE IN MAGDEBURG	90
TABELLE 19:	ZUSÄTZLICHE GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE P.A. (VERÄNDERUNG GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE IN WACHSENDEN BRANCHEN)	91
TABELLE 20:	WEGFALLENDE GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE P.A. (VERÄNDERUNG GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE IN SCHRUMPFENDEN BRANCHEN)	92

TABELLE 21:	NETTO-FLÄCHENBEDARF DURCH GEWERBEFLÄCHENBEANSPRUCHENDE BESCHÄFTIGTE P.A.	93
-------------	---	----

KARTENVERZEICHNIS

KARTE 1:	GEWERBLICHE BAUFLÄCHENKULISSE UND VERÄNDERUNGEN SEIT 2007	26
KARTE 2:	UNTERSUCHUNGSGEBIETE UND GEWERBLICHE BAUFLÄCHENKULISSE	29
KARTE 3:	UNTERSUCHUNGSGEBIETE NACH STANDORTTYP (KARTIERUNG)	35
KARTE 4:	FLÄCHENPOTENZIALE UND FLÄCHEN MIT NACHVERDICHTUNGSEIGNUNG	41
KARTE 5:	VERÄNDERUNG DER BODENRICHTWERTE IN DEN GEBIETEN 2013-2022	45
KARTE 6:	BODENRICHTWERTE IN DEN GEBIETEN 2022	46
KARTE 7:	GEWERBLICHE POTENZIALFLÄCHEN IM MAGDEBURGER UMLAND	49
KARTE 8:	UNTERSUCHUNGSGEBIETE NACH HANDLUNGSTYP	82

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A-/E-MAßNAHMEN	AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN
BAUGB	BAUGESETZBUCH
BAUNVO	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
BWS	BRUTTOWERTSCHÖPFUNG
FNP	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Gbit/s	GIGABIT/SEKUNDE
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
IKT	INFORMATIONEN- UND KOMMUNIKATIONSTECHNOLOGIE
ILC	INDUSTRIE- UND LOGISTIK-CENTRUM MAGDEBURG
ISEK	INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
IT	INFORMATIONSTECHNIK
LEP	LANDESENTWICKLUNGSPLAN
ÖPNV	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR
ÖPP	ÖFFENTLICH-PRIVATE PARTNERSCHAFT
PV	PHOTOVOLTAIK
RAW	REICHSBAHNAUSBESSERUNGSWERK
REP	REGIONALPLAN

KURZFASSUNG

Magdeburg wächst: Nicht nur die Zahl der Einwohner nimmt zu, sondern auch die Zahl der Unternehmen und der Arbeitsplätze in der Stadt. Das Wachstum wird begleitet durch eine **zunehmende Nachfrage nach Bauflächen**, während das Flächenangebot geringer wird. Die **Nutzungs- und Flächenkonkurrenzen** zwischen Wohnen, Gewerbe, Grün und anderen Nutzungen nehmen daher zu. Durch die dynamische Wirtschaftsentwicklung gibt es **weniger kurzfristig nutzbare Flächen** für Unternehmenserweiterungen und Neuansiedlungen. Die geplante Großsiedlung im Gewerbegebiet Eulenberg wird diesen Prozess voraussichtlich noch weiter beschleunigen. Aus diesem Grund erfolgte die Erarbeitung der vorliegenden Studie zur Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung. Ihr wichtigstes Ziel ist es, dass in Magdeburg **auch künftig quantitativ und qualitativ ausreichend Gewerbeflächen für ein breites Nutzungs- und Unternehmensspektrum** bereit stehen und gleichzeitig Flächen möglichst effizient und ressourcenschonend genutzt werden.

Ende 2022 gab es rd. **130 ha gewerbliche Potenzialflächen (brutto)** in Magdeburg. Davon sind **rd. 57 ha** erschlossen und mit Baurecht versehen und **somit im Prinzip kurz- oder zumindest mittelfristig** für Unternehmensansiedlungen **nutzbar**. Auf einigen Flächen sind allerdings Altlasten vorhanden, die ggf. die sofortige Verfügbarkeit beeinträchtigen. Nur rd. 10 ha der kurz- und mittelfristig nutzbaren Flächen befinden in städtischem Besitz.

Die übrigen rd. **73 ha sind erst langfristig nutzbar**. Es handelt sich überwiegend um nicht erschlossene gewerbliche Bauflächenreserven ohne bestehendes Baurecht. Bei ihrer Aktivierung müssen noch Flächen für die verkehrliche und medientechnische Erschließung sowie naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen werden, so dass netto tatsächlich deutlich weniger als 73 ha Fläche nutzbar sein werden.

In der Vergangenheit lag der jährliche gewerblichen Flächenbedarf in Magdeburg je nach Ansatz zwischen 6 ha und mehr als 20 ha. Im Konzept wird angenommen, dass entsprechend den im ISEK der Landeshauptstadt verankerten Grundsätzen der Umgang mit der knappen Ressource Boden künftig sparsamer sein wird. In der Vorzugsvariante ergibt sich bis zum Jahr 2035 ein **Gewerbeflächenbedarf von 93 ha**. Damit sind neben der Versorgung der bereits ansässigen Unternehmen auch Ansiedlungen von kleinen und mittleren Unternehmen möglich, die neu nach Magdeburg kommen wollen.

Dem steht ein aktuell ein Potenzial von rd. **130 ha (brutto)** gegenüber. Damit reichen die bestehenden Flächenpotenziale für die künftige Flächenentwicklung bis 2035 aus. **Eine Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan ist nicht notwendig**. Der Fokus sollte auf der Entwicklung der beiden neuen Standorte Eulenberg und Großer Silberberg sowie auf der Aktivierung der vorhandenen Potenzialflächen und Brachen in den Bestandsgebieten liegen.

Die folgenden sieben **Entwicklungsziele** geben die Handlungsleitlinien für künftige Zustände mit Blick auf die Industrie- und Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt vor:

1. Entwicklungsfähigkeit ermöglichen und stärken
2. Differenzierte und nachhaltige Flächenvorsorge treffen
3. Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale
4. Qualifizierung bestehender Standorte
5. Förderung von Schwerpunkt- und Zukunftsbranchen
6. Ressourcenschonender Umgang mit Flächen und Anpassung an den Klimawandel

7. Stadregionale Begleitung des wirtschaftlichen Wachstums

Die resultierenden Handlungsempfehlungen gliedern sich in vier zentrale Handlungsfelder mit jeweils mehreren Handlungsansätzen:

- a) Gewerbeflächenmanagement
- b) Interkommunale Kooperation
- c) Infrastruktur und Digitalisierung
- d) Fachkräftesicherung

Im Zentrum des Handlungsfeldes **Gewerbeflächenmanagement** steht der aus dem ISEK der Landeshauptstadt abgeleitete Anspruch, auch **künftig ausreichende und bedarfsgerechte Flächen für die Wirtschaft bereitzustellen, dabei allerdings den Flächenverbrauch zu reduzieren**. Ein handlungsfähiges Flächenmanagement mit einem differenzierten quantitativen und qualitativen Angebot an gewerblichen Bauflächen stellt eine wichtige Voraussetzung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung Magdeburgs dar. Dazu gehören folgende Ansätze:

- a) **Transparenz erhöhen:** Eine Voraussetzung für erfolgreiche Flächenaktivierungen, insbesondere von Flächen mit höherem Aktivierungsaufwand, ist eine möglichst hohe Flächentransparenz, z. B. durch ein öffentlich zugängliches, fortlaufend aktualisiertes **Gewerbeflächenkataster**.
- b) **Qualifizierung Bestandsgebiete:** Dies umfasst sowohl die Verbesserung von harten (z. B. Breitbandausbau, Straßenerneuerung, Erhöhung des ÖPNV-Takts) als auch von weichen Standortfaktoren (z. B. mehr Gastronomie, Standortprofilierung). Die konkreten Maßnahmen sind von bestehenden Defiziten und Handlungsbedarfen im jeweiligen Gebiet abhängig. Für Gewerbestandorte mit größeren Handlungsbedarfen ist die Einrichtung eines **standortbezogenes Gewerbegebietsmanagement** als zentrale Anlaufstelle sinnvoll.

- c) **Flächenrecycling und Brachflächenaktivierung:** Ein aktives Flächenmanagement setzt die Prioritäten auf **Umstrukturierung, Aktivierung und Qualifizierung vorhandener Flächen und Standorte** sowie auf behutsame **Nachverdichtung und Arrondierung von Bestandsgebieten**, statt primär neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Dies entspricht auch den Zielen im ISEK 2030. Eine Wiedernutzung von vormals baulich genutzten Flächen ist in mehrfacher Hinsicht sinnvoll: es wird nicht nur bisher unversiegelte Flächen nicht neu versiegelt, sondern auch bestehende Infrastrukturen besser ausgelastet und Arbeits- und Lieferwege kurz gehalten. Für Standorte, die für eine rein gewerbliche Nutzung aufgrund ihrer Eigenschaften künftig nicht mehr geeignet sind, ist eine Umnutzung sinnvoll.
- d) **Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik:** Gewerbeflächenpotenziale sind durch eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik vorzuhalten. Mögliche Maßnahmen sind die Nutzung kommunaler Vorkaufsrechte, ein kommunaler Zwischenerwerb beispielsweise durch einen revolvingierenden Baulandfonds oder die Vergabe kommunaler Grundstücke in Erbpacht und/oder als Konzeptvergabe.
- e) **Flächensicherung:** Parallel hierzu sind bisher unbeplante Gewerbeflächen mithilfe durch formelle und informelle Instrumente der kommunalen Bauleitplanung für eine gewerbliche Nutzung zu sichern (Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne, Rahmenpläne u. ä.).
- f) **Entwicklung neuer Standorte:** Neben der Entwicklung des Standorts Eulenberg sollte kurzfristig auch die Entwicklung des Standorts Großer Silberberg beginnen, um auch in den kommenden Jahren Flächen für Ansiedlungen aus dem verarbeitenden Gewerbe und dem Handwerk anbieten zu können.

- g) **Transformation innenstadtnaher Standorte:** Für Gebiete Neue Neustadt, Sudenburger Wuhne und Freie Straße ist die Weiterentwicklung von eher einfacher gewerblichen Nutzung hin zu einer höherwertigen gewerblichen, ggf. auch in gewissem Umfang gemischten Nutzung aus Wohnen und Arbeiten (Technologie / Startups, Handwerk, Wissenschaft) vorgesehen. Es handelt sich in der Regel um gut angebundene, relativ innenstadtnahe Standorte mit teils erheblichen Qualifizierungsbedarfen.

Bei der interkommunalen Entwicklung von Gewerbeflächen ist die Region Magdeburg besser aufgestellt als andere Regionen. Dennoch bestehen auch im Handlungsfeld **interkommunale Kooperation** noch Verbesserungsmöglichkeiten, vor allem vor dem Hintergrund der geplanten Großansiedlung, die aufgrund ihrer Dimension die gesamte Region verändern wird.

- a) **Interkommunales Handlungskonzept Großansiedlung:** Durch die geplante Ansiedlung einer Chipfabrik im Südwesten der Stadt und die Folgeinvestitionen wird sich sowohl die gewerbliche als auch die Wohnflächennachfrage in der Region Magdeburg und insbesondere im Umfeld des geplanten Standorts erhöhen. In der Folge sind voraussichtlich Anpassungen bei den verkehrlichen, sozialen und technische Infrastrukturen notwendig. Die Landeshauptstadt und die betroffenen Kommunen sollten daher ein interkommunales Handlungskonzept erarbeiten, in dem die Auswirkungen der Großansiedlung analysiert und mögliche Handlungserfordernisse erarbeitet werden.
- b) **Gemeinsame Entwicklung neuer Gewerbestandorte:** Die Landeshauptstadt hat bereits gute Erfahrungen bei der interkommunalen Entwicklung von Gewerbestandorten gemacht (Magdeburg/Sülzetal, Eulenberg). Daher sollte auch künftig eine Kooperation bei der

Entwicklung von größeren Standorten geprüft werden.

- c) **Mehr Kooperation mit den Umlandkommunen:** Nicht nur bei der Gewerbeflächenentwicklung ist einer interkommunale Zusammenarbeit sinnvoll. Die Grundlagen für mehr Kooperation bei Themen wie Wohnen, Verkehr und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können beispielsweise im interkommunalen Handlungskonzept zur Großansiedlung gelegt werden.

Im Handlungsfeld **Infrastruktur und Digitalisierung** gibt es vier Handlungsansätze, die vor allem auf die Qualifizierung der Bestandsgebiete abzielen.

- a) **Schnelle Dateninfrastruktur in allen Gewerbegebieten:** Eine sehr gute ausgebaute Dateninfrastruktur ist inzwischen für fast alle Unternehmen eine **zentrale Standortanforderung und essentiell für die Zukunftsfähigkeit eines Wirtschaftsstandorts**. Daher sollten alle Gewerbe- und Industriestandorte an das Glasfasernetz angeschlossen werden und Datenübertragungsraten von mindestens 1 GBit/s Standard sein. Darüber hinaus ist auch die flächendeckende Bereitstellung von schnellem mobilen Internet nach dem 5G-Mobilfunkstandard künftig unabdingbar.
- b) **Qualifizierung der ÖPNV-Anbindung der Gewerbestandorte:** Ein gute ÖPNV-Anbindung ist für viele Unternehmen die zweitwichtigste Standortanforderung. Hier ist Magdeburg durch sein Straßen- und S-Bahn-Netz bereits gut aufgestellt. Einzelne Gewerbestandorte sind aber bisher nur unzureichend an den ÖPNV angeschlossen.
- c) **Resiliente Energieversorgung:** Es handelt sich um einen Handlungsansatz mit gesamtgesellschaftlicher Relevanz. Handlungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene bestehen beispielsweise bei der Planung und der Genehmigung von dezentralen Anlagen zur Energie- und Stromerzeugung

(z. B. Windkraftanlagen, PV-Anlagen) in den Gewerbestandorten sowie von Anlagen zur kleinräumigen Verteilung und Speicherung der erzeugten Energie.

- d) **Digitalisierung und Modernisierung der Verwaltung:** Ein transparentes und bürgerfreundliches Verwaltungshandeln sowie ein digitales Rathaus sind im Leitbild der Landeshauptstadt im ISEK 2030 festgeschrieben. Dies unterstützt auch die wirtschaftliche Entwicklung in Magdeburg.

Die Landeshauptstadt muss ihre hohe Lebensqualität und Attraktivität als Wohn-, Lebens- und Arbeitsort künftig weiter ausbauen, damit vermehrt erwerbsfähige Menschen zuwandern und weniger erwerbsfähige Menschen die Stadt verlassen. Das ist entscheidend im Handlungsfeld **Fachkräftesicherung**.

- a) **Clustermanagement:** Die bestehenden Ansätze der Förderung von Schwerpunkt- und Zukunftsbranchen sollten fortgeführt werden. Durch die Ansiedlung einer Chipfabrik wird die IKT-Wirtschaft als Querschnittsbranche voraussichtlich deutlich an Bedeutung gewinnen. Die thematische Ausrichtung der Förderung regelmäßig überprüft, evaluiert und bei Bedarf weiterentwickelt werden. Die Schwerpunktsetzung unterstützt die Fachkräftegewinnung, da Standorte mit einer hohen Konzentration von Unternehmen aus einer Branche besonders attraktiv für Fachkräfte aus dieser Branche sind.
- b) **Wohnen und Gewerbe zusammen denken:** Der Arbeits- bzw. Fachkräftemangel ist schon heute für viele Magdeburger Unternehmen die größte Herausforderung. Künftig wird das Thema noch erheblich an Bedeutung gewinnen. Damit Magdeburg auch künftig als Wirtschaftsstandort erfolgreich ist, muss es auch als Wohnstandort attraktiv bleiben und möglichst noch attraktiver werden, um

Fachkräfte überregional und langfristig anzuziehen.

- c) **Attraktive Wohnbaustandorte entwickeln:** Der Magdeburger Wohnungsmarkt ist im Vergleich zu vielen anderen Großstädten relativ entspannt. Die künftige wirtschaftliche Entwicklung setzt aber eine Zuwanderung von Erwerbstätigen voraus. Der Wohnungsmarkt ist dabei ein Standort- und Schlüsselfaktor für die Gewinnung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Insbesondere im mittleren und gehobenen Wohnungsmarktsegment ist auch Neubau in attraktiven Wohnlagen (z. B. in Elbnähe im Südosten) notwendig.

Neben der Entwicklung des Standorts für die Großansiedlung im Südwesten der Stadt und der Erarbeitung eines interkommunalen Handlungskonzeptes dafür haben folgende Maßnahmen hohe Priorität:

- a) Qualifizierung und Weiterentwicklung bzw. Revitalisierung der Bestandsgebiete, insbesondere hinsichtlich Flächenaktivierung und Nachverdichtung. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf den Vertiefungsgebieten Brenneckestraße, Industriehafen, Liebknechtstraße, Neue Neustadt und Saale-/Havelstraße liegen.
- b) Ausbau der schnellen Dateninfrastruktur in den Gewerbe- und Industriegebieten
- c) Sicherung von bisher (unbeplanten) Gewerbegebieten durch formelle und informelle Instrumente der Bauleitplanung
- d) Entwicklung des Gewerbestandorts Großer Silberberg Ost

1. Hintergrund und Aufgabenstellung

1.1 Hintergrund

Die Studie „Gewerbeflächenentwicklung in Magdeburg“ aus dem Jahr 2007 bildete eine Grundlage der Gewerbeflächenentwicklungspolitik der Landeshauptstadt. In den vergangenen 15 Jahren hat sich die Entwicklungsdynamik in Magdeburg grundlegend gewandelt. Magdeburg wächst: Nicht nur die Zahl der Einwohner nimmt zu, sondern auch die Zahl der Unternehmen und der Arbeitsplätze in der Stadt. Dieses Wachstum wird begleitet durch eine zunehmende Nachfrage nach Bauflächen, während das Flächenangebot geringer wird. Die Nutzungs- und Flächenkonkurrenzen zwischen Wohnen, Gewerbe, Grün und anderen Nutzungen nehmen zu.

Die Umnutzung von im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Gewerbeflächen für Wohnbauzwecke gab es aufgrund der vergleichsweise großen Flächenreserven in Magdeburg bisher kaum, vielmehr ist durch die geplante Großansiedlung der Chipfabrik im Saldo sogar mehr neue Gewerbefläche im Flächennutzungsplan dargestellt worden. Allerdings kam und kommt es innerhalb der gemischten Bauflächenkulisse teils zu Nutzungsänderungen, so dass vormals stark gewerblich geprägte Standorte wie das Schlachthofgelände und die ehemaligen Brauereien in der Sieverstorstraße und der Lübecker Straße künftig überwiegend für das Wohnen genutzt werden (sollen).

Insgesamt hat sich die Zahl der kurzfristig verfügbaren Flächen für Unternehmenserweiterungen und Neuansiedlungen in den vergangenen 15 Jahren deutlich reduziert, da die dynamische Stadtentwicklung zu einer zunehmenden Inanspruchnahme freier Potenzialflächen durch gewerbliche Nutzungen geführt hat. Daher war die Erarbeitung der vorliegenden Studie erforderlich, um die gewerbliche Weiterentwicklung der Stadt durch eine nachhaltige und effiziente Flächenentwicklung und -sicherung zu begleiten. Eine vorausschauende planerische Flächenvorsorge ist eine zentrale Voraussetzung für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung, bei der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung Hand in Hand gehen.

1.2 Ziele und Aufgabenstellung

Die vorliegende Studie dient der Vorbereitung der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung sowie einer nachhaltigen und begründbaren gewerbeflächenpolitischen Gesamtstrategie der Wirtschaftsförderung. Ziel ist es auch, die flächenbezogenen Voraussetzungen für weitere Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Wirtschaft in Magdeburg bis zum Jahr 2035 zu schaffen. Insbesondere wird ein Überblick über das aktuell bestehende gewerbliche Flächenangebot gegeben, die Flächennachfrage in Vergangenheit und Zukunft dargestellt sowie der Umfang der Inanspruchnahme gewerblicher Flächenpotenziale seit 2007. Die Studie soll damit dazu beitragen, dass die Landeshauptstadt Magdeburg ausreichende und bedarfsgerechte Gewerbeflächen anbieten kann – sowohl für wachsende Magdeburger Betriebe als auch für Unternehmen von außerhalb.

Konkret sind folgende Aufgaben im Konzept bearbeitet worden:

- a) Bestandsaufnahme (Kartierung) von 52 bestehenden Gewerbestandorten,
- b) Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen an die benötigten Gewerbeflächen,

- c) Identifizierung geeigneter Gewerbeflächenpotenziale im Stadtgebiet und die Bewertung aller Gewerbestandorte,
- d) Handlungsempfehlungen für die Sicherung und Aktivierung der Gewerbeflächen und die künftige Gewerbeflächenentwicklung.

1.3 Planerische und konzeptionelle Grundlagen

Als Grundlage für die Fortschreibung der Studie für die Arbeitsstätten- und Gewerbeentwicklung dient neben der vorhandenen Studie aus dem Jahr 2007 sowie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2030+ (Leitbild der Stadtentwicklung) vor allem der weiterhin rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt aus dem Jahr 2001 in der 39. Änderung vom 22.07.2022. Diese Version lag als shape-Datei vor und bildet somit die Basis aller kartografischen Darstellungen des FNP und darauf basierender Berechnungen.

Weiterhin erfolgte die Berücksichtigung folgender Konzepte der Landeshauptstadt sowie übergeordneter Planwerke:

- a) Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalts, 2010
- b) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 2. Entwurf der Neuaufstellung, 2021
- c) Magdeburg 2030+ Integriertes Stadtentwicklungskonzept
- d) Klimaanpassungskonzept, 2018
- e) „Masterplan 100% Klimaschutz“, 2017
- f) Märktekonzept 2030 (Einzelhandelsentwicklungskonzept), 2021
- g) Ökologische Baubeschränkungsgebiete, 2019

1.4 Methodik

Im Rahmen der Studie für die Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung hat empirica verschiedene Methoden der quantitativen und qualitativen empirischen Forschung angewendet.

1. Auswertung vorliegender Materialien und Daten

Vorliegende Materialien, Pläne und Konzepte sowie statistische Daten zum Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenmarkt der Stadt Magdeburg wurden ausgewertet und analysiert.

2. Kartierung

Im März und April 2022 hat empirica eine Vor-Ort-Begehung und Nutzungskartierung von 52 Gewerbestandorten in Magdeburg durchgeführt. Die Auswahl der zu kartierenden Gebiete erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Magdeburg. Für alle Grundstücke in den

erfassten Gewerbe- und Industriegebieten wurde die vorhandene überwiegende Nutzung erfasst.

3. Unternehmensbefragung

Für die Unternehmensbefragung wurden im Vorhinein im Austausch mit der Stadt Magdeburg sechs Gewerbestandorte (Vertiefungsgebiete) ausgewählt, die im Fokus der Analyse stehen sollten (vgl. Kapitel 6.3.2). Diese Unternehmen und Betriebe (mit Ausnahme der Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe) erhielten im März/April 2022 im Rahmen der Vor-Ort-Begehung durch empirica einen Fragebogen. Inhalte der Befragung waren vor allem die Unternehmensplanung sowie die Standorteinschätzung. Zusätzlich wurde der Fragebogen über Newsletter der Wirtschaftsförderung und Interessenverbänden gestreut. Insgesamt beteiligten sich 90 Unternehmen an der Befragung (vgl. Kapitel 3.3).

4. Expertengespräche

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzepts hat empirica zusammen mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Magdeburg insgesamt 11 Expertengespräche (vor Ort oder per Videokonferenz) mit Vertretern von Verwaltung und Interessensverbänden sowie ausgewählten in Magdeburg ansässigen Unternehmen geführt (vgl. Liste und Leitfaden im Anhang 7.2 und 7.3). Ziel der Interviews war neben der Informationsgewinnung vor allem auch die Einbindung der wichtigen Stakeholder der Stadt und der Region. Inhaltliche Schwerpunkte der Interviews waren folgende Themenkomplexe:

- a) Anforderungen und Erwartungen an das Konzept,
- b) Standort und Entwicklungstrends,
- c) Flächenangebot und Flächennachfrage,
- d) Stadt-Umland-Beziehungen,
- e) Unternehmensplanung.

5. Workshop

Im Juli 2022 fand ein halbtägiger Workshop statt, an dem Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung (Stadtplanung und Wirtschaftsförderung) sowie wirtschaftsnaher Akteure teilnahmen. Es erfolgte eine Diskussion der im Entwurf vorliegenden Ergebnisse und erster konzeptioneller Empfehlungen sowie eine gemeinsame Erarbeitung der Handlungstypen für die Untersuchungsgebiete.

2. Entwicklungsziele der Gewerbeflächenentwicklung

2.1 Ableitete Ziele aus den planerischen Rahmenbedingungen

2.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Der aktuelle **Landesentwicklungsplan** (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt trat im März 2011 in Kraft. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist Teil der Planungsregion Magdeburg. Diese umfasst neben der Stadt Magdeburg die Landkreise Börde, Jerichower Land und Salzlandkreis. Magdeburg ist Oberzentrum und Landeshauptstadt. Bestehende Raumnutzungskonflikte insbesondere zwischen den Funktionen Wohnen, Industrie und Gewerbe, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft sowie Umwelt- und Naturschutz sollen abgebaut bzw. neue verhindert werden. Eine flächensparende und verkehrsmindernde, umweltverträgliche Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Versorgungseinrichtungen soll gesichert bzw. geschaffen werden.

Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch:

- a) den Aufbau einer Infrastruktur, die den Bedürfnissen einer innovativen, technologieorientierten und modernen Volkswirtschaft genügt,
- b) eine am Bedarf orientierte Modernisierung/Revitalisierung alter Industriestandorte einschließlich der Beseitigung vorhandener Altlasten sowie die Ausweisung neuer strategisch wichtiger Standorte,
- c) die gezielte Förderung von industriellen Ansiedlungen,
- d) die zielgerichtete Entwicklung der Innovationspotenziale,
- e) die Entwicklung produktionsorientierter Dienstleistungen,
- f) die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe,
- g) die Unterstützung von Existenzgründungen,
- h) Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte.

Im LEP sind zum Thema Gewerbe folgende Festlegungen enthalten:

- a) Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist im gesamten Hoheitsgebiet der Landeshauptstadt möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.
- b) Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können.
- c) Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -

entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen.

- d) Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgenutzter Brachflächen geprüft werden.
- e) Das Prinzip der Wirtschaftlichkeit und der Umweltverträglichkeit des Gütertransports erfordert die stärkere Einbeziehung der Verkehrsträger Schiene und Wasserstraße. Hierzu gehören der Ausbau und die Weiterentwicklung der im Land vorhandenen Standorte von Umschlaganlagen des Kombinierten Verkehrs, die Optimierung von Umschlag- und Ladestellen sowie innovative Umschlagkonzepte. Das Land präferiert die landesbedeutsamen trimodal ausgebauten Hafenstandorte sowie hervorgehobene bimodale Standorte des Kombinierten Verkehrs.

Der Bereich Magdeburg/Sülzetal südöstlich der Landeshauptstadt (inklusive Erweiterung durch das Gewerbegebiet Eulenberg) sowie der Standort Könnern im Südosten der Planungsregion Magdeburg sind im LEP als Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt. Die Standorte sollen durch interkommunale Kooperation entwickelt werden.

Darüber hinaus ist der Bereich Magdeburg/Rothensee Hafen als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt. Gleiches gilt für die bereits vorhandenen Standorte Aschersleben, Bernburg (Saale), Barleben (Technologiepark Ostfalen), Burg, Gewerbepark Cochstedt/Schneidlingen, Haldensleben, Schönebeck (Elbe) und Staßfurt.

Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Verkehrsanlagen legt der LEP u. a. das Güterverkehrszentrum „Hansehafen“ Magdeburg-Rothensee, den Binnenhafen Magdeburg und den Eisenbahnknoten Magdeburg mit der Zugbildungsanlage Magdeburg-Rothensee fest.

2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Im Jahr 2010 wurde die Neuaufstellung des aktuell noch gültigen **Regionalen Entwicklungsplans** für die Planungsregion Magdeburg aus dem Jahr 2006 beschlossen. Aktuell liegt der 2. Entwurf der Neuaufstellung vom 29. September 2020 vor. Im Entwurf sind zum Thema Gewerbe neben Übernahmen aus dem LEP folgende zusätzliche Festlegungen enthalten:

- a) Bei einer beabsichtigten Erweiterung des im LEP festgelegten Vorrangstandorts Magdeburg/Sülzetal ist eine Alternativenprüfung durchzuführen. Eine Erweiterung nach außen ist erst möglich, wenn die GE/GI-Flächen am Standort zu mindestens 60 % ausgelastet sind.
- b) Bei einer beabsichtigten Erweiterung des im LEP festgelegten Vorrangstandorts Magdeburg/Rothensee Hafen eine Alternativenprüfung durchzuführen. Eine Erweiterung nach außen ist erst möglich, wenn die GE/GI-Flächen am Standort zu mindestens 80 % ausgelastet sind.
- c) Sämtliche Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen

vorzuhalten. Sie stehen für die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht zur Verfügung.

- d) Die Schaffung eines dichten Netzes von Schnittstellen zwischen Bahn, Wasserstraße und Straße soll die Effizienz und die energieeffiziente Ausrichtung der Güterverkehrslogistik verbessern. Dabei soll die Verlagerung des Güterverkehrs auf umweltverträgliche Transportmittel und Verkehrsträger unterstützt werden.
- e) Die Hafen- und Umschlagskapazitäten der Landeshauptstadt und der Region sind im Sinne gemeinsamer Wirtschaftsförderung zu bündeln.

2.1.3 Magdeburg 2030+ Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das im Jahr 2020 beschlossene **Integrierte Stadtentwicklungskonzept** stellt für die Landeshauptstadt Magdeburg strategische Zielsetzungen als Grundlage für das Handeln von Verwaltung und Politik bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus zusammen.

Das Leitbild der Landeshauptstadt umfasst dabei in den Abschnitten „Magdeburg – nachhaltige Stadtentwicklung im demografischen Wandel“ und „Magdeburg – Stadt der Wirtschaft“ folgende übergeordnete Zielsetzungen mit Relevanz für die Gewerbeflächenentwicklung:

- a) Industrie- und Logistik-/Hafenstandort: Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsstandortes Magdeburg, ortsansässige Betriebe, Branchenschwerpunkte und Zukunftsbranchen fördern, Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen, gewerbliche Altstandorte bzw. Brachflächen reaktivieren.
- b) Einkaufs-, Dienstleistungsstadt und Reiseziel: Stärkung und Sicherung des Einzelhandels und Tourismus als Wachstumsbranchen.
- c) Stadt der Ideen: Gründer und Kreativwirtschaft unterstützen.
- d) Kompakte Stadt der kurzen Wege: Nutzungsdichte in der Innenstadt und entlang der ausstrahlenden Magistralen mit ihrem schienengebundenen Nahverkehr intensivieren, Nutzungsmischung ausbauen.
- e) Effiziente Stadt: Flächenrecycling betreiben und Flächenneuanspruchnahme geringhalten.

Als Schwerpunktbranchen werden der Maschinen- und Anlagenbau, die Gesundheitswirtschaft, die Kreislaufwirtschaft und Umwelttechnologie, die Kultur- und Kreativwirtschaft, die Logistik und die Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT) benannt. Ziel ist die Weiterentwicklung dieser Branchen. Dafür baut die Landeshauptstadt die entsprechend benötigte Infrastruktur aus, unterstützt aktiv die Vernetzung der Schwerpunktbranchen, schafft Rahmenbedingungen für die Verbindung von Wirtschaft, Wissenschaft und Kreativwirtschaft und stellt attraktive Ansiedlungsflächen für gewerbliche Neuansiedlungen bereit.

Weitere Ziele der Landeshauptstadt sind u. a. die Sicherung des Bestandes sowie die Stärkung und der Ausbau der mittelständischen Unternehmen sowie der Erhalt der Attraktivität als Wirtschaftsstandort durch gut qualifizierte Arbeitskräfte, in dem junge Menschen nach der Ausbildung in Magdeburg gehalten werden sowie abgewanderte Magdeburger/innen zur Rückkehr bewegt werden.

Hinsichtlich der Gewerbeflächen werden neben der Erarbeitung der vorliegenden Studie folgende Handlungsfelder im ISEK genannt:

- a) Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen bzw. Revitalisierung von Brachen für gewerbliche Nutzungen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- b) Prüfung von Potenzialen wie leerstehenden Bestandsobjekten zur Ausweitung des Angebots an großflächigen, innerstädtischen Büroangeboten
- c) Prüfung der Möglichkeit zur Neuausweisung großflächiger und zusammenhängender Gewerbeflächen (vorwiegend für produzierendes Gewerbe sowie technologieorientierte Branchen)
- d) Ausbau des Industriehafens, um eine ganzjährige Schiffbarkeit zu ermöglichen
- e) Prüfung einer regenerativen Energieversorgung sowie der Bereitstellung einer Tank- und Ladeinfrastruktur für alternative Antriebe bei der Entwicklung von Gewerbestandorten
- f) Breitbandausbau mittels Glasfaser in allen Gewerbegebieten mit mindestens 100 MBit/s.

2.1.4 Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg

Industrie und Gewerbe sind durch Klimawandel unter anderem durch folgende Veränderungen betroffen¹:

- a) Steigende Temperaturen und häufigere Hitzewellen können Wohlbefinden und Produktivität der Arbeitnehmer negativ beeinflussen und eine stärkere Klimatisierung der Arbeitsstätten erfordern, was zu höheren Kosten für die Unternehmen führt (S. 38).
- b) Im Sommer können sich Niedrigwasserstände von Flüssen, steigende Wassertemperatur und sinkende Grundwasserpegel negativ auf Unternehmen auswirken, die Wasser zu Produktions- oder Kühlzwecken benötigen oder auf den Transport mit Binnenschiffen angewiesen sind (S. 39).
- c) Extremereignisse wie Sturm und Starkregen sowie daraus folgende lokale Überschwemmungen können Betriebsgebäude, Maschinen und Technik beschädigen sowie Zufahrtswege blockieren, so dass es zu Liefer- und Produktionsausfällen kommt (S. 39).

Das 2017 beschlossene **Klimaanpassungskonzept** soll als Entscheidungshilfe und Planungsgrundlage dienen, um den Herausforderungen eines sich ändernden Klimas auf lokaler Ebene zu begegnen. Für die Gewerbeflächenentwicklung sind dabei insbesondere folgende Aussagen relevant:

- a) Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete sind Flächen, die in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden dürfen. In wärmebelasteten Stadtteilen ist der Grünanteil kontinuierlich zu erhöhen. Die weitere Städtebauentwicklung ist auf die Minimierung klimawandelbedingter Effekte auszurichten (S. 84).

¹ Maercker, Jakob u.a. (2017): Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg. Jena/Magdeburg.

- b) Die Innenentwicklung Magdeburgs erfolgt vor allem durch Nachverdichtung und Brachflächenerschließung unter Berücksichtigung der Erhaltung und Sicherung innerstädtischer Grünflächen und Grünstrukturen, die durch weitere Straßenraumbegrünung, Schaffung von Grünflächen in unterversorgten Stadtteilen, temporäre Bepflanzung von Brachen etc. erweitert werden müssen (S. 84).
- c) In städtischen Räumen stehen die natürlichen Ökosysteme in vielen Fällen unter erheblichen Druck, der durch den Klimawandel oftmals verstärkt wird. Hier sind Eingriffe, die weitere Funktionen des Ökosystems beeinträchtigen, möglichst zu vermeiden (S. 85).

Im Klimaanpassungskonzept wurden zwölf Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel mit besonders hoher Relevanz für Magdeburg identifiziert (S. 87 ff.). Bei der Gewerbeflächenentwicklung sind diese Maßnahmen zu berücksichtigen, zu den u. a. die Förderung der Entsiegelung innerstädtischer Flächen, der Erhalt und die Entwicklung von Kalt- bzw. Frischluftbahnen sowie die Entwicklung von blau-grünen Bänder zählen.

2.1.5 Masterplan 100 % Klimaschutz

Der ebenfalls 2017 fertiggestellten und 2018 von der Stadt beschlossenen **Masterplan 100 % Klimaschutz** beinhaltet u. a. eine Vision einer klimaneutralen Landeshauptstadt im Jahr 2050. Der Masterplan enthält einen Maßnahmenkatalog mit den Rahmenbedingungen verbessert und Anreize geschaffen werden, um verschiedene Klimaschutzaktivitäten zu initiieren. Für den Bereich Wirtschaft sieht der Masterplan folgende Strategien vor:

- a) Erhöhung der Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien,
- b) Erhöhung der Material- und Ressourceneffizienz,
- c) Vernetzung und Wissensmanagement.

Direkte Auswirkungen auf die Gewerbeflächenentwicklung ergeben sich daraus überwiegend nicht. Die dargestellten Potenzialflächen für PV-Freiflächenanlagen befinden sich entlang von Autobahnen und Bahnstrecken sowie im Bereich von Deponien und Abbauhalden. Sie liegen überwiegend außerhalb oder am Rand von gewerblichen Bauflächen. Der Bereich „Sülzegrund“ (östlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet „Großer Silberberg“) wird als möglicher Standort für Windkraftanlagen genannt. Er wird im Windkonzept des Regionalen Entwicklungsplan (2. Entwurf) allerdings als nicht geeignet eingestuft.

2.1.6 Märktekonzept 2030 der Landeshauptstadt Magdeburg (Einzelhandelsentwicklungskonzept)

Das **Märktekonzept** hat als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument die Ziele, die oberzentrale Versorgungsfunktion Magdeburgs zu erhalten und ggf. auszubauen, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken sowie die verbrauchernahe Versorgung zu sichern und weiterzuentwickeln.

Für die Gewerbestandorte ist vor allem relevant, dass der jeweilige Baugebietscharakter gesichert werden soll. Daher sollen Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen dort komplett ausgeschlossen werden. In

einzelnen Gebieten mit besonderer Bedeutung für Gewerbe und Industrie ist auch ein generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (inklusive nicht zentrenrelevante Sortimente) durch die Bauleitplanung geboten.

Überschneidungen der Kulisse der zentralen Versorgungsbereiche des Märktekonzepts und der vorliegenden Studie gibt es in fünf Fällen:

- a) Ein kleiner, stark durch Einzelhandel geprägter Teilbereich im Nordwesten des Untersuchungsgebiets Brenneckestraße (entlang der Halberstädter Straße) ist im Märktekonzept Teil des Stadtteilzentrums Halberstädter Straße.
- b) Ein kleiner, stark durch Einzelhandel geprägter Teilbereich im Westen des Untersuchungsgebiets Ölmühle ist im Märktekonzept Teil des Nahversorgungszentrums Berliner Chaussee. Auf der im Märktekonzept dargestellten Potenzialfläche wird sich ein Nahversorger ansiedeln.
- c) Ein kleiner, stark durch Einzelhandel geprägter Teilbereich im Westen des Untersuchungsgebiets Rogätzer Straße ist im Märktekonzept Teil des Nahversorgungszentrum Rogätzer Straße.
- d) Der mittlere, durch Einzelhandel geprägte Teil des Untersuchungsgebiets Schlachthof ist im Märktekonzept Teil des gleichnamigen Nahversorgungszentrum.
- e) Ein kleiner, stark durch Einzelhandel und Wohnen geprägter Teilbereich im Nordwesten des Untersuchungsgebiets Sülzeberg ist im Märktekonzept Teil des Nahversorgungszentrum Schönebecker Straße.

Ausnahmen stellen lediglich Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (Annexhandel) von in den Gewerbe- und Industriegebieten ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben dar. Dies ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen.

2.2 Entwicklungsziele der Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung

Die folgenden Entwicklungsziele der Gewerbeflächenentwicklung geben die Handlungsleitlinien für zukünftige, zu erreichende Zustände mit Blick auf die Industrie- und Gewerbeflächenpolitik der Stadt vor.

Ziel 1: Entwicklungsfähigkeit ermöglichen und stärken

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat sich in den vergangenen Jahren moderat dynamisch entwickelt. Die strukturellen Rahmenbedingungen für eine weitergehende positive Entwicklung von „Magdeburg - Stadt der Wirtschaft“ und gesamten Region sind u. a. aufgrund der geplanten Großansiedlung einer Chipfabrik hervorragend. Die vorteilhaften Rahmenbedingungen am Standort sollen gestärkt, die weitere Entwicklung ermöglicht und der Standort Magdeburg damit insgesamt gesichert werden. Es gilt unter anderem, das wirtschaftliche Wachstum durch eine entsprechende gewerbliche Flächenentwicklung zu begleiten und zu ermöglichen.

Ziel 2: Differenzierte und nachhaltige Flächenvorsorge treffen

Die Basis der Magdeburger Wirtschaft bildet eine Vielzahl von kleinen und mittelständischen Unternehmen aus vielfältigen Branchen. Ein breites Branchenspektrum und eine zunehmende Ausdifferenzierung der Wirtschaftsstruktur und Tätigkeiten benötigen für die Entfaltung breitgefächerte gewerbliche Flächenangebote unterschiedlicher Qualitäten. Das gilt insbesondere auch für die Nachfrage durch wachsende, bereits in Magdeburg ansässige Unternehmen. Es bedarf kleinteiliger verkehrsgünstiger Flächen für die lokale Wirtschaft zur Versorgung der Einwohner genauso wie innerstädtischer Flächen mit hoher Urbanität für Dienstleistungen bis hin zu großen Flächen in verkehrsgünstiger Lage für das verarbeitende und emittierende Gewerbe. Zur Befriedigung dieser Nachfrage betreibt die Landeshauptstadt eine differenzierte Flächenvorsorge und sichert bestehende Gewerbestandorte (insbesondere auch innerstädtische) für gewerbliche Nutzungen im engeren Sinne. Dazu zählen vor allem das verarbeitende Gewerbe, Handwerk und Baugewerbe, Ver- und Entsorgung sowie wissensorientierte und produktionsorientierte Dienstleistungen.

Ziel 3: Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale

In einem dynamischen Umfeld nehmen Konkurrenzen um die vorhandenen Flächenpotenziale zu. Aufgrund der aktuell wenigen noch verfügbaren Flächenpotenziale im städtischen Eigentum ist die Wirtschaftsförderung hinsichtlich der Ansiedlungspolitik nur eingeschränkt handlungsfähig. Die Sicherung gewerblicher Flächenpotenziale, die Qualifizierung vorhandener, aber nicht bedarfsgerechter Standorte und die Aktivierung sowohl von gewerblichen Altstandorten mit Zukunftsperspektive als auch von im FNP vorhandenen gewerblichen Bauflächenpotenzialen sind wesentliche Ziele und zählen zu den wichtigsten Handlungserfordernissen, um die Handlungsfähigkeit der Wirtschaftsförderung auf Dauer zu sichern. Dafür sollten alle baurechtlichen und finanziellen Instrumente sowie Maßnahmen der kooperativen Standortentwicklung genutzt werden.

Ziel 4: Qualifizierung bestehender Standorte

Der wirtschaftliche Strukturwandel führt zu unterschiedlichen branchenbezogenen Wachstumsperspektiven mit unterschiedlichen Anforderungen an den Standort. Damit verändert sich auch die Bewertung gewerblicher Standorte. Der Strukturwandel bietet Chancen und Risiken zugleich. Die Nutzung von Chancen bedeutet, den Strukturwandel aktiv zu gestalten. Aus diesem Grund sollten, wo sinnvoll und notwendig, vorhandene gewerbliche Strukturen geschützt werden. An anderen Standorten sollte dagegen durch eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Gebiete der wirtschaftliche Strukturwandel unterstützt und forciert werden.

Für eine anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung bedarf es nicht nur einer aktiven Bestandspflege der ansässigen Unternehmen, sondern auch einer Qualifizierung der vorhandenen Gebiete für die sich stetig wandelnden Anforderungen der Unternehmen an den Standort. Dazu gehören u. a. moderne IT-Verbindungen, Veränderungen in der Mobilität und die Anpassung an den Klimawandel, aber auch eine stärkere Vernetzung der Unternehmen und Akteure untereinander.

Ziel 5: Förderung von Schwerpunkt- und Zukunftsbranchen

Die Landeshauptstadt fördert und unterstützt die Potenziale räumlicher Konzentration von Unternehmen, Institutionen und wissenschaftlichen Akteuren aus sechs Wirtschaftszweigen, die besonders gute Wachstums- und Entwicklungschancen aufweisen: Maschinen- und Anlagenbau, Logistik, Kultur- und Kreativwirtschaft, Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT), Gesundheitswirtschaft und Kreislaufwirtschaft und Umwelttechnologie. Diese Branchen sind Eckpfeiler des Wirtschaftsstandorts Magdeburg. Ziel ist die Sicherung der mittel- und langfristigen Wettbewerbsfähigkeit der Stadt und das Erschließen neuer Arbeitsplatzpotenziale.

Ziel 6: Ressourcenschonender Umgang mit Flächen und Anpassung an den Klimawandel

Ein sparsamer und nachhaltiger Umgang mit der Ressource Boden und anderen Naturgütern ist nicht nur gesellschaftlicher Konsens, sondern entspricht auch dem Leitbild der Landeshauptstadt als effiziente Stadt, die Flächenrecycling betreibt und die Neuinanspruchnahme von Flächen gering hält. Eine zunehmende Flächenversiegelung ist mit negativen Auswirkungen auf Ökologie und Mikroklima, aber auch auf die menschliche Gesundheit verbunden. Daher gilt das Ziel einer möglichst effizienten Flächennutzung (Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung). Die Landeshauptstadt ermöglicht an geeigneten Standorten die Verdichtung der bestehenden Gewerbegebiete, ggf. über Bebauungsplanänderungen. In kooperativen Verfahren werden Grundstückseigentümer für Nachverdichtungsmöglichkeiten sensibilisiert werden, um vorhandene Potenziale zu aktivieren.

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel gehören zu den größten gesellschaftlichen Herausforderungen. Alle Sektoren sollten ihren Beitrag zum Klimaschutz und den erforderlichen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel leisten. Das gilt auch für den gewerblichen Sektor – sowohl an neuen Standorten als auch in Bestandsquartieren.

Ziel 7: Stadtregionale Begleitung des wirtschaftlichen Wachstums

Der funktionalen Arbeitsmarkt- und Wohnungsmarktregion Magdeburg stehen mehrere administrative Regionen, bestehend aus der Landeshauptstadt, den drei Landkreisen Börde, Jerichower Land und Salzlandkreis und mehrere Kommunen, gegenüber. Ohne integrative Betrachtungsweise und kooperatives Handeln zwischen Stadt und Umland ist eine effektive und effiziente Steuerung der Entwicklungsprozesse und Siedlungsdynamiken kaum möglich. Erforderlich ist eine verstärkte Kooperation zwischen Landeshauptstadt, Landkreisen und Kommunen sowohl auf der konzeptionellen als auch auf der Umsetzungsebene.

3. Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsstandort

3.1 Beschäftigung und Unternehmen

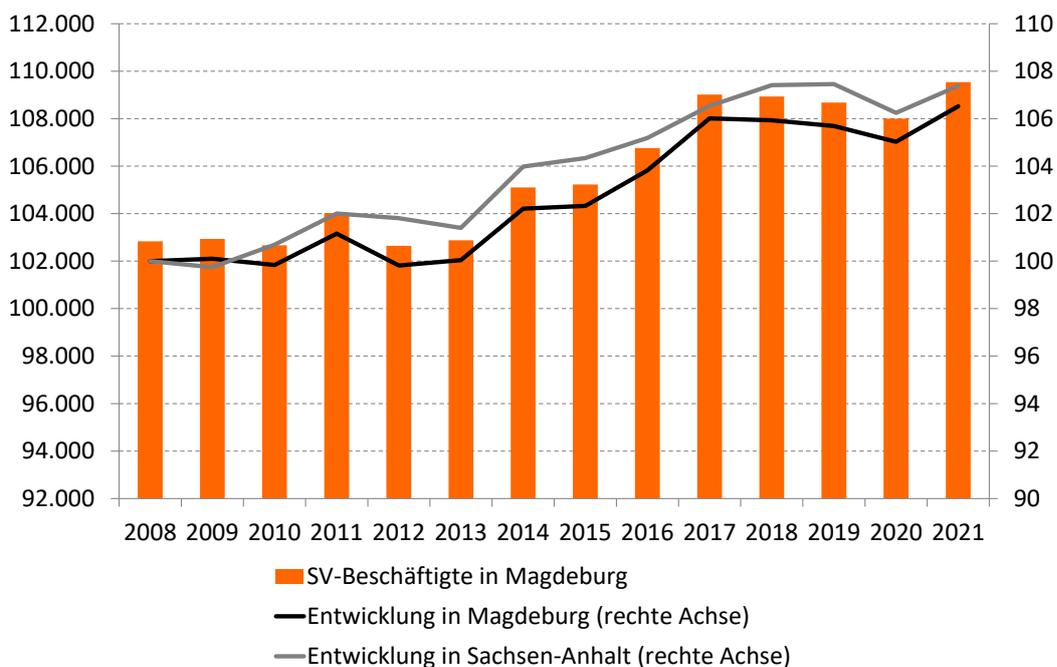
3.1.1 Beschäftigung

Die Magdeburger Wirtschaft wächst – und damit auch die Anzahl der Beschäftigten. Im Zeitraum 2008 bis 2021 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Magdeburg um rd. 7 % angestiegen – von rd. 103.000 auf knapp 110.000. Im Vergleich zur Beschäftigtenentwicklung in Deutschland insgesamt (23 %) fiel die Entwicklung in Magdeburg allerdings moderat aus.

Überdurchschnittlich hoch war das Beschäftigungswachstum in der Landeshauptstadt im Gesundheits- und Sozialwesen (+65 % auf mehr als 19.000 SV-Beschäftigte). Hier nahm die Beschäftigung in Magdeburg sogar etwas stärker als in Deutschland insgesamt zu. In den Bereichen Information und Kommunikation (+37 % auf rd. 4.100 Beschäftigte) und in unternehmerorientierten freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+23 % auf rd. 6.300 Beschäftigte) war der Beschäftigungszuwachs ebenfalls im Vergleich zu anderen Branchen überdurchschnittlich hoch, fiel aber im deutschlandweiten Vergleich unterdurchschnittlich aus.

Rückläufig war die Beschäftigung u. a. bei den sonstigen Dienstleistungen für Unternehmen (-13 % auf rd. 14.200 Beschäftigte), im Baugewerbe (-6 % auf rd. 6.5000 Beschäftigte) und geringfügig auch im verarbeitenden Gewerbe (-3 % auf rd. 7.700 Beschäftigte) – jeweils gegen in deutschlandweiten Trend.

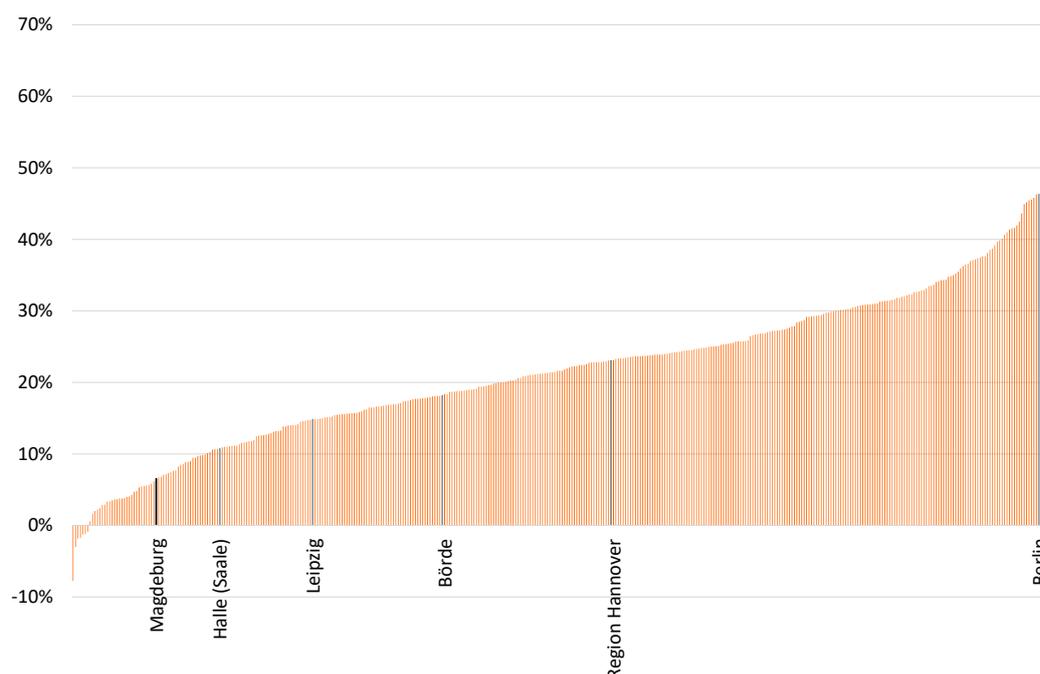
Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Magdeburg (2008-2021)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, empirica regio

Die Stadt Magdeburg hat sich im deutschlandweiten Vergleich in wirtschaftlicher Hinsicht zwar positiv, aber unterproportional entwickelt. Sie belegt beim Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Zeitraum 2008 bis 2020 unter allen 400 Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Rang 366 (vgl. Abbildung 2). Im Vergleich der ostdeutschen Landkreise und kreisfreien Städte platziert sich Magdeburg auf Rang 48 von 75. Gerade im Hinblick auf die geplante Großansiedlung einer Chipfabrik und von Folgeinvestitionen wird die Stadt in den nächsten Jahren bzgl. der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen und Bruttowertschöpfung einen deutlichen Schritt nach vorn machen.

Abbildung 2: Relative Veränderung der Beschäftigung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands (2008-2020)



Lesehilfe: Der schwarze Strich stellt die relative Entwicklung in der kreisfreien Stadt Magdeburg dar, die grauen Striche stellen ausgewählte Vergleichsstädte dar. Die übrigen orangefarbenen Striche entsprechen den übrigen kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands, sortiert nach dem Beschäftigungszuwachs von Suhl (-7,8 %) bis zum Landkreis Erding (+62,3 %).

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, empirica regio

3.1.2 Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsabschnitten

Im Zeitraum von 2008 bis 2020 ist die Bruttowertschöpfung des Gewerbes in der Stadt Magdeburg um rd. 27 % auf über 7,7 Mrd. € gestiegen. Das entspricht rd. 0,25 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Damit blieb der Anstieg leicht unterhalb der bundesweiten Entwicklung (+33 %) im gleichen Zeitraum.

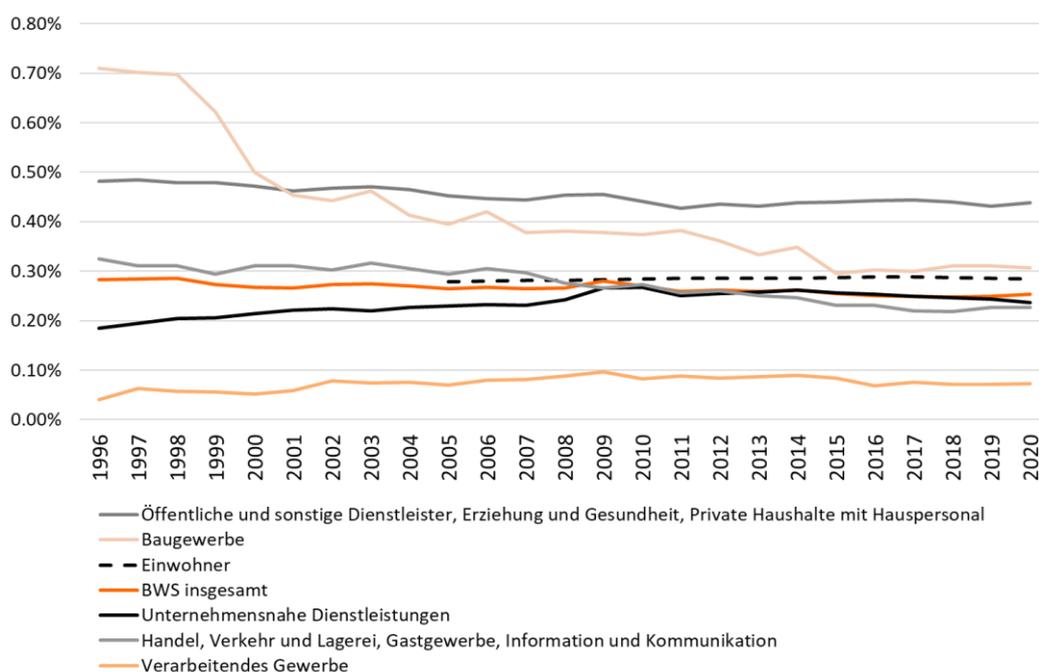
Die differenzierte Betrachtung der Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssectoren verdeutlicht eine hohe Bedeutung des Dienstleistungssektors (öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung/Gesundheit, private Haushalte: Wirtschaftsabschnitte O bis T), was sicherlich vor allem auf die Funktion Magdeburgs als Landeshauptstadt und Hochschulstandort zurückzuführen ist. Im Jahr 2020 entfielen 0,44 % der Bruttowertschöpfung Deutschlands in diesen Wirtschaftszweigen auf die Stadt Magdeburg, während 0,28 % der deutschen Bevölkerung dort lebten.

Ebenfalls oberhalb des Einwohneranteils lag 2020 das Magdeburger Baugewerbe (0,31 %). Im Vergleich zum Jahr 1996 gab es hier allerdings eine deutliche Abnahme: Damals hatte der Anteil der baugewerblichen Bruttowertschöpfung in Magdeburg an der gesamten deutschen Bruttowertschöpfung noch bei über 0,7 % gelegen. Seit 2015 liegt der Anteil in etwa konstant, im selben Zeitraum stieg die Bruttowertschöpfung in Magdeburg von 369 auf 544 Mio. Euro.

Die Magdeburger Bruttowertschöpfung der zwei Bereiche des tertiären Sektors unternehmensnahe Dienstleistungen (K-N) sowie Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (G-J) machten 2020 mit rd. 0,24 % jeweils ungefähr denselben Anteil am bundesweiten Vergleichswert aus. Sie entwickelten sich im Vergleichszeitraum seit 1996 allerdings sehr unterschiedlich: Während die Abschnitte G-J in Summe an Bedeutung verloren, steigerten sich die unternehmensnahen Dienstleistungen (K-N) seit 1996 mit dem Höhepunkt 2010. Seitdem bleiben die Anteile an Deutschland in etwa gleich bzw. flachten leicht ab.

Eine anteilig geringe Bedeutung an Deutschland hat die Bruttowertschöpfung des Magdeburger verarbeitenden Gewerbes. Zwar stieg der Anteil seit 1996 an und verläuft mittlerweile recht parallel zur bundesdeutschen Entwicklung, liegt jedoch mit unter 0,1 % deutlich unterhalb der gesamtwirtschaftlichen Bedeutung Magdeburgs.

Abbildung 3: Anteil der Bruttowertschöpfung (BWS) in der Stadt Magdeburg an Deutschland insgesamt und nach ausgewählten Branchen (1996-2020)

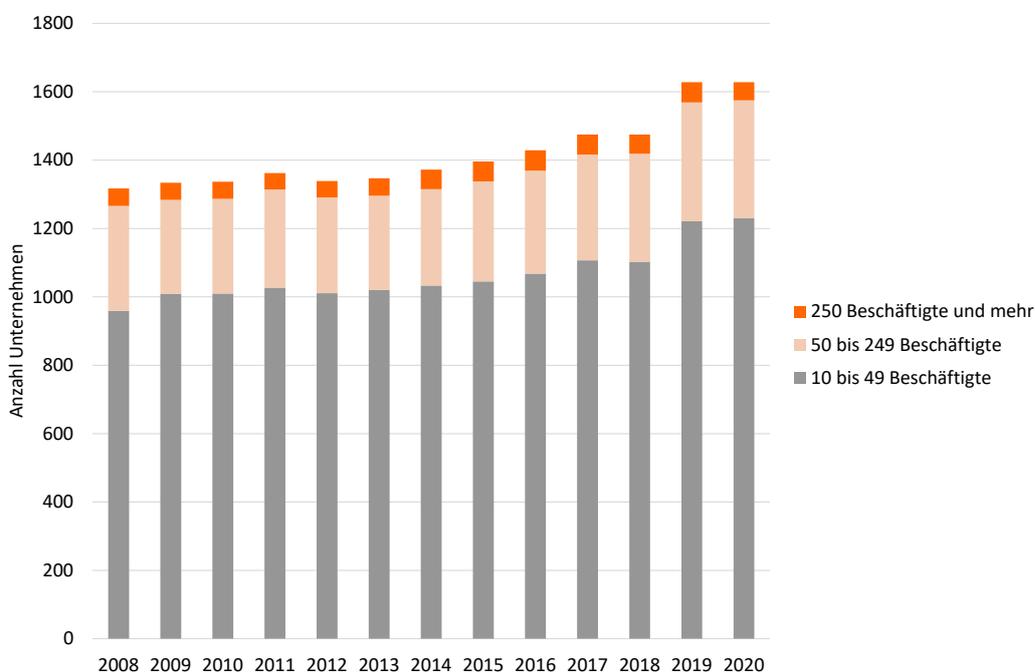


Quelle: Statistisches Bundesamt, empirica regio

3.1.3 Unternehmen und Neugründungen

Die Zahl der Unternehmen in der Stadt Magdeburg lag laut Unternehmensregister im Jahr 2020 bei 8.880. Aufgrund einer Veränderung der Erhebungsmethodik im Jahr 2015 ist eine Darstellung der zeitlichen Entwicklung der Gesamtzahl an Unternehmen wenig aussagekräftig.² In Abbildung 4 ist die Entwicklung der Zahl der Unternehmen mit mindestens zehn Beschäftigten dargestellt, da diese von der methodischen Veränderung weitgehend unberührt blieb.³ Die Zahl der Unternehmen mit mindestens zehn Beschäftigten erhöhte sich seit 2008 um 24 % von 775 auf rd. 1.600. Der größte Anteil des Wachstums geht dabei auf das Konto der kleinen Unternehmen (10-49 Beschäftigte, 2008-2020: +28%). Die Anzahl mittelgroßer und großer Unternehmen entwickelte sich in Magdeburg zwar positiv, aber auf niedrigerem Niveau (12 bzw. 4%).⁴

Abbildung 4: Unternehmen mit mindestens 10 Beschäftigten in Magdeburg (2008-2020)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Unternehmensregister

Eine hohe Gründungsaktivität ist eine wichtige Voraussetzung für eine langfristig erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung. Das gilt auch, wenn längst nicht alle Gründungen erfolgreich sind und nur sehr wenige den Sprung vom Kleinstunternehmen zu einem etablierten Unternehmen mit Beschäftigtenzahlen im zwei- oder dreistelligen Bereich schaffen. Auch

² Seitdem werden Privatvermieter (Haushalte, deren Tätigkeiten in der Vermietung und Verpachtung von eigenem Grundbesitz bestehen) nicht mehr als Unternehmen im Unternehmensregister erfasst.

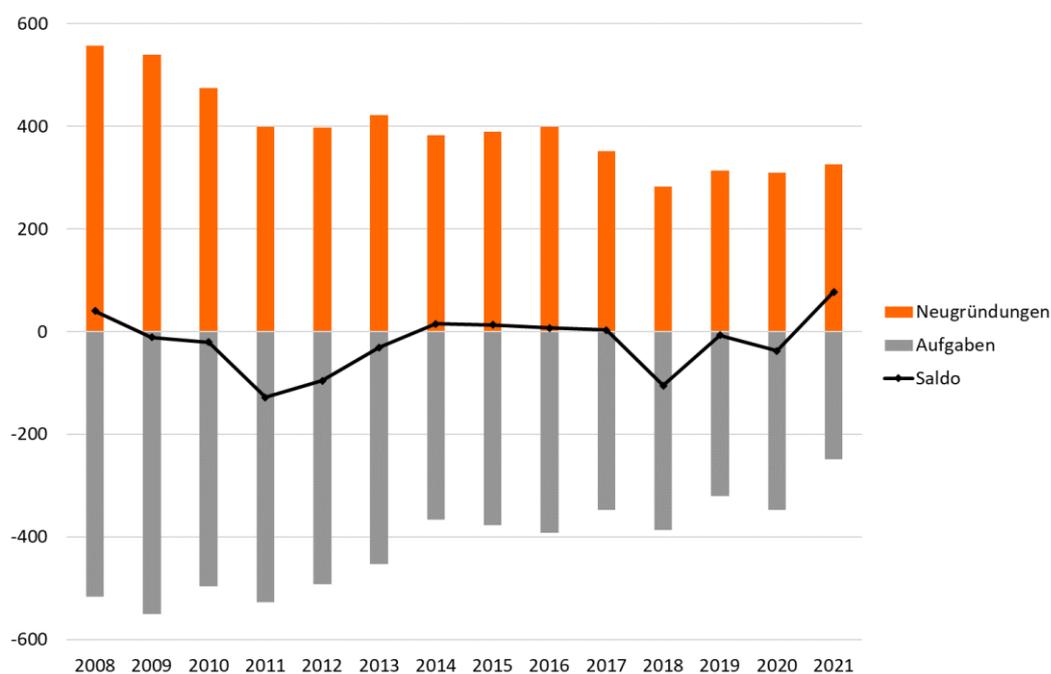
³ Bei Privatvermietern handelte es sich per Definition in der Regel um Kleinstunternehmen mit weniger als 10 Beschäftigten.

⁴ Ab 2019 basieren die Daten des Unternehmensregistersystems (URS) auf der Zahl der Beschäftigten einschließlich geringfügig Beschäftigten, vorher auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Somit kann es zu Datensprüngen bei der Differenzierung nach Beschäftigtenzahl zwischen 2018 und 2019 kommen.

ist zu beachten, dass es gerade in Krisenzeiten mehr Gründungen gibt als in Aufschwungsphasen (u. a. geringere Sicherheit bestehender Arbeitsplätze, insgesamt höhere Arbeitslosigkeit).

Bei Betrachtung der Neugründungen und Aufgaben von Unternehmen in Magdeburg im Zeitraum 2008 bis 2021 ist jeweils eine abnehmende Tendenz zu erkennen, was als Zeichen der wirtschaftlichen Konsolidierung zu bewerten ist. Der Saldo der Kennzahlen hat sich mit Ausnahme ausgewählter Jahre zwischen Neugründung und Aufgaben annähernd in der Waage gehalten. 2021 gab es erstmals ein recht deutliches Plus zugunsten der Neugründungen, was ggf. auf die Corona-Pandemie (mehr Gründungen in Krisenzeiten) zurückzuführen ist.

Abbildung 5: Neugründungen und Aufgaben von Unternehmen in Magdeburg (2008-2021)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

3.2 Branchenstrukturanalyse

3.2.1 Nach amtlicher Wirtschaftszweigsystematik

Der Spezialisierungsgrad eines Wirtschaftsraumes nach den Wirtschaftszweigen der amtlichen Systematik kann mithilfe des Lokalisationsquotienten veranschaulicht werden. Wenn eine überdurchschnittlich hohe Spezialisierung vorliegt, nimmt er einen Wert größer als eins an, ansonsten einen Wert kleiner als eins.

Folgende Erkenntnisse ergeben sich aus der Analyse (siehe Abbildung 6, Tabelle 1 und Tabelle 2):

- a) **Hohe Spezialisierungsgrade im tertiären Sektor:** Magdeburg weist 2021 hohe Spezialisierungsgrade in einigen Branchen im tertiären Sektor auf, darunter insbesondere im Grundstücks- und Wohnungswesen, den sonstigen unternehmensnahen Dienstleistungen und der öffentlichen Verwaltung. Beispielsweise ist der Anteil der Beschäftigten im Bereich „Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien“ in Magdeburg mehr als doppelt so hoch wie im bundesdeutschen Durchschnitt. Zu den Wirtschaftsabteilungen mit Beschäftigungswachstum zwischen 2008 und 2021 gehören zahlreiche Wirtschaftsabteilungen der Dienstleistungsbranche. Sie zählen zum einen zu den Wachstumsbranchen mit relativ hoher Spezialisierung (z.B. Dienstleistung der Informationstechnologie (+83 %; Spezialisierungsrate von 1,06), Gebäudebetreuung, Garten-/Landschaftsbau (+37%; 1,71), Forschung und Entwicklung (+24%; 1,43)), zum anderen zu Wachstumsbranchen mit bisher noch geringer Bedeutung und Spezialisierung (z.B. Führung v. Unternehmen und Betrieben sowie Unternehmensberatungen (+184 % ausgehend von einer sehr niedrigen Niveau; 0,52), Finanz-/Versicherungsdienstleistungen (+66 %; 0,87), Post-, Kurier- und Expressdienste (+47 %; 0,73).
- b) **Top 10 der Spezialisierungsraten-Veränderungen:** Die größten positiven Veränderungen der Spezialisierungsraten zwischen 2008 und 2021 gab es ebenfalls im tertiären Sektor. Dies verdeutlicht den anhaltenden Strukturwandel Magdeburgs vom früheren Schwerindustriestandort hin zu einer von zunehmend höherwertigen Dienstleistungen geprägten Stadt (Tertiärisierung).
- c) **Niedrige Spezialisierung im industriellen Sektor:** Im industriellen Sektor weist Magdeburg 2021 einen niedrigen Spezialisierungsgrad auf. Das ist zum Teil bedingt durch die Spezialisierung auf Dienstleistungen: Sind in einer Stadt in einer Branche relativ viele Beschäftigte angestellt, müssen andere Sektoren zwangsläufig eine – relativ betrachtet – geringere Beschäftigung aufweisen. Einzig die Abschnitte Energie/Wasserversorgung; Entsorgung, die Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen sowie der Tiefbau weisen innerhalb der industriell geprägten Abschnitte C bis F eine überdurchschnittliche Spezialisierungsrate von über 1,0 auf. Positive Beschäftigungsentwicklungen im industriellen Sektor gab es lediglich in Branchen mit weniger als 1.000 Beschäftigten: Nahrungsmittelherstellung, Herstellung von Textil, Bekleidung, Leder sowie Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen. Negative Beschäftigtenentwicklung in Branchen mit relativ hohen Beschäftigtenzahlen (>1.000) gab es dagegen im Hochbau (-37 %) und Tiefbau (-32 %) sowie in der Herstellung von Metallerezeugnissen (-33 %).

Tabelle 1: Branchen in Magdeburg mit zunehmender Spezialisierungsrate (2008-2021)

Branche	Beschäftigte		Spezialisierungsrate		Veränderung 2008-2021
	2021	2008	2021	2008-2021	
Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen	862	0,4	1,5	1,11	
Reisebüros, Reiseveranstalter und Erbringung sonstiger Reservierungsdienstleistungen	210	0,5	1,0	0,48	
Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	2.624	0,4	0,7	0,36	
Gesundheitswesen	11.168	1,1	1,3	0,22	
Verlagswesen	217	0,3	0,5	0,21	
Veterinärwesen	70	0,4	0,6	0,21	
Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung	1.269	0,3	0,5	0,20	
Maschinenbau	2.071	0,4	0,6	0,19	
Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten	556	0,7	0,9	0,18	
Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	8.810	0,9	1,1	0,16	

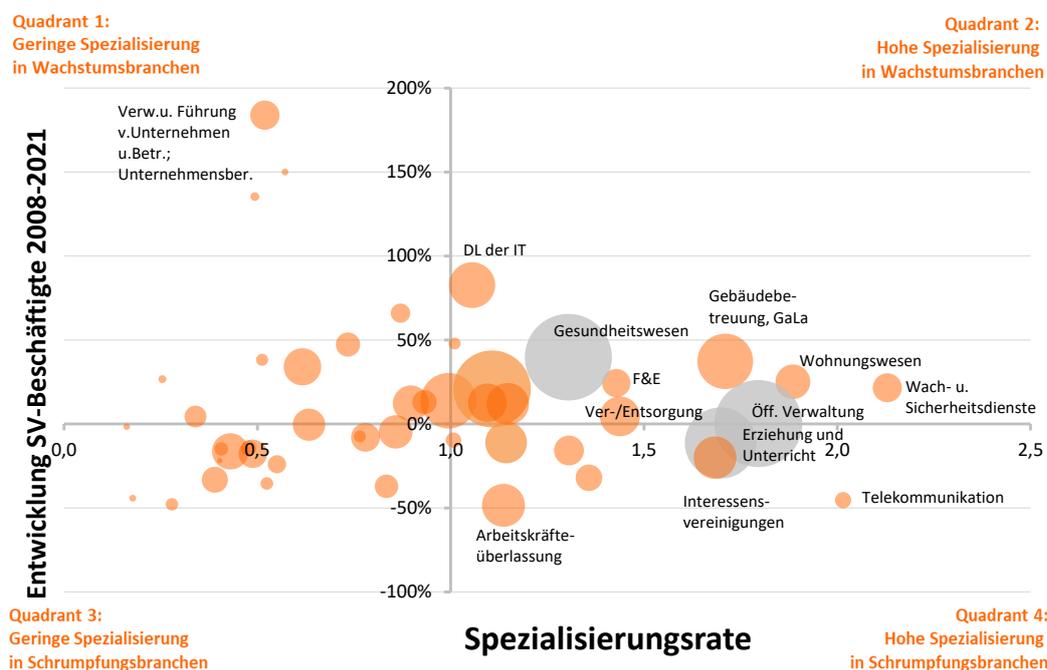
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Tabelle 2: Branchen in Magdeburg mit abnehmender Spezialisierungsrate (2008-2021)

Branche	Beschäftigte		Spezialisierungsrate		Veränderung 2008-2021
	2021	2008	2021	2008-2021	
Wirtschaftliche Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen, anderweitig nicht genannt (u. a. Call Center)	5.171	7,8	4,2	-3,60	
Tiefbau	1.051	2,3	1,4	-0,94	
Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	2.743	1,9	1,1	-0,72	
Erziehung und Unterricht	7.554	2,2	1,7	-0,51	
Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen	2.567	1,6	1,1	-0,50	
Hochbau	823	1,2	0,8	-0,36	
Interessenvertretungen., kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen	2.698	2,0	1,7	-0,33	
Werbung und Marktforschung	239	0,8	0,5	-0,28	
Herstellung von sonstigen Waren	232	0,6	0,3	-0,28	
Sozialwesen (ohne Heime)	5.396	1,4	1,2	-0,21	

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Abbildung 6: Spezialisierung und Entwicklung der Branchen in Magdeburg anhand der Beschäftigung differenziert nach Wirtschaftsabteilungen (2-Steller) 2008-2021



Lesehilfe: Die Größe der Kreise stellt die Bedeutung der Wirtschaftszweige gemessen an der Zahl der SVP-Beschäftigten bzw. am sektoralen Beschäftigtenanteil dar. Die grau dargestellten Branchen (Gesundheitswesen, öffentliche Verwaltung, Erziehung und Unterricht) fragen in der Regel keine Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten nach und sind als Vergleichsmaßstab für die Bedeutung der anderen Branchen ausgewiesen. Nicht dargestellt sind einige Branchen des verarbeitenden Gewerbes, bei denen aus Datenschutzgründen keine Beschäftigtenzahlen ausgewiesen wurden. Weiterhin nicht dargestellt sind der sich sehr dynamisch entwickelnde, aber insgesamt weniger bedeutende Wirtschaftszweig Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen (862 Beschäftigte, +349 % seit 2008) sowie der Wirtschaftszweig „Sonstige Dienstleistungen für Unternehmen u. Privatpersonen“ (u. a. Call Center). In dieser schrumpfenden Branche ist Magdeburg im deutschlandweiten Vergleich stark spezialisiert (>5.000 Beschäftigte, -18 % seit 2008, Spezialisierungsquotient von 4,2), da es vor allem in den 1990er und 2000er Jahren zahlreiche Ansiedlungen gab.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

3.2.2 Schwerpunktbranchen der Wirtschaftsförderung

Magdeburg setzt auf Schwerpunktbranchen, bei denen die Chancen zur unternehmerischen Entwicklung besonders gut sind. Die Branchen sind bereits vor Ort ansässig und weisen besonders gute Wachstums- und Entwicklungschancen auf. Die Landeshauptstadt unterstützt die Weiterentwicklung dieser Branchen, in dem sie die benötigte Infrastruktur ausbaut, die Vernetzung der Branchen untereinander und mit der Wissenschaft unterstützt sowie Gewerbeflächen für Neuansiedlung und Erweiterung zur Verfügung stellt.

- Der **Maschinen- und Anlagenbau** zählt zu den traditionellen und bedeutendsten Industriebranchen in Magdeburg. Als Zentrum der Hightech-Produktion sind Magdeburger Unternehmen weltweit aktiv und kooperieren sowohl mit den ansässigen Forschungsinstituten und Hochschulen als auch mit Zulieferern und Partnern in der Region.

- b) Die **Logistikbranche** hat in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen. Magdeburg ist aufgrund seiner zentralen und sehr gute angebundenen Lage in Deutschland und Europa ein attraktiver Standort für die Logistikwirtschaft. Die Stadt verfügt über Autobahn- und Gleisanschlüsse sowie den größten Binnenhafen in Mitteldeutschland.
- c) Magdeburg ist wichtigster Standort der **Kultur- und Kreativwirtschaft** in Sachsen-Anhalt. Die Branche ist überwiegend durch kleinere Unternehmen und Selbstständige geprägt und eng vernetzt, u. a. auch mit den Hochschulen.
- d) Die **Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT)** ist stark wachsende Schlüsselbranche in der Landeshauptstadt, die durch die geplante Ansiedlung einer Chipfabrik künftig noch mehr Dynamik entwickeln wird. Die Schwerpunkte der ansässigen Unternehmen liegen u. a. in der Software-Entwicklung, bei IT-Services sowie der Herstellung von Hardware.
- e) Die **Gesundheitswirtschaft** ist Magdeburg durch die Medizintechnik und die Medikamentenherstellung stark vertreten. Sie gehört zu den am stärksten wachsenden Branchen in der Landeshauptstadt. Die Branche ist zudem eng mit Wissenschaft und Forschung verknüpft. Es besteht ein enges Netzwerk zwischen angewandter und akademischer Forschung, Produzenten und Verbänden.
- f) **Kreislaufwirtschaft und Umwelttechnologie** sind im Wirtschaftsleitbild der Stadt als besonders wichtige und zukunftssträchtige Branchen benannt. Die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen bieten viele Chancen für kleine und mittlere Unternehmen der Abfall- und Recyclingbranche durch innovative Technologien und intelligente Vernetzung von Stoffströmen Geschäftsfelder zu stärken, zu erweitern oder sogar neu zu entwickeln.

3.3 Ausgewählte Ergebnisse der Unternehmensbefragung

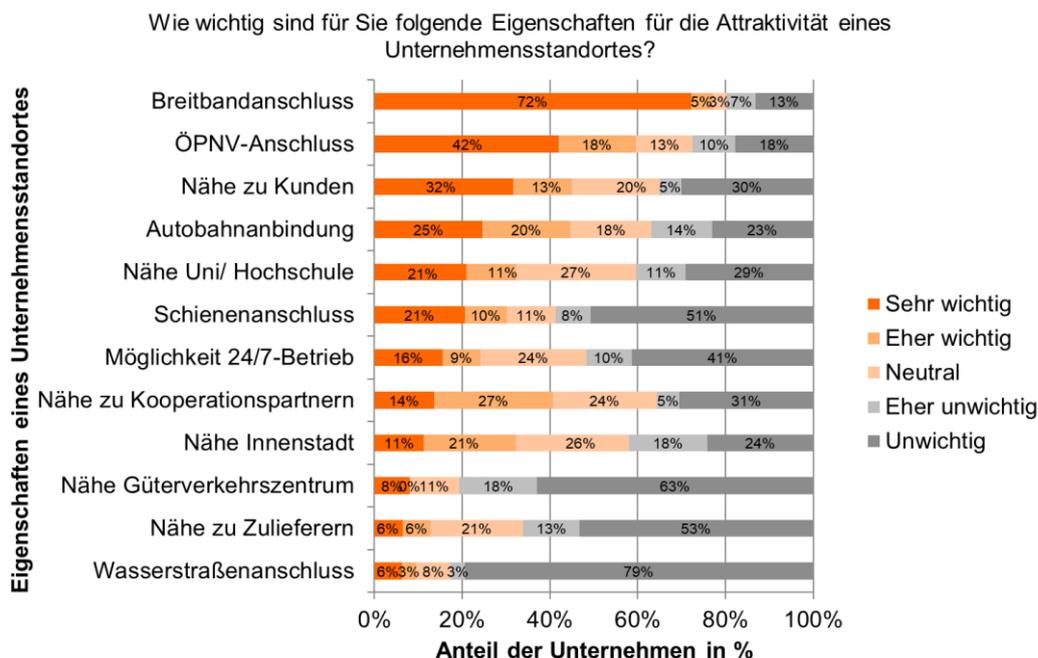
Aufgrund der geringen Beteiligung an der Unternehmensbefragung ist eine Auswertung nach Gewerbegebieten oder bestimmten Branchen nicht möglich. Dennoch liegen einige interessante Ergebnisse der Befragung vor.

Hinsichtlich der Standortfaktoren ist aus Sicht der befragten Unternehmen eine **schnelle Internetanbindung** (Breitband mit mindestens 1 GBit/s) mit Abstand am wichtigsten. Für 77 % aller Unternehmen ist dies wichtig oder sehr wichtig. Die Verbesserung der Breitbandanbindung wurde auch am häufigsten genannt auf die Frage, welche konkreten Verbesserungen am Unternehmensstandort gewünscht werden. Durch die Megatrends Digitalisierung und Industrie 4.0 wird die Bedeutung einer sehr schnellen Internetanbindung künftig auch weiter zunehmen – nicht nur in den Gewerbe- und Industriestandorten, sondern im gesamten Stadtgebiet und auch in der Region (Stichwort Homeoffice). In den vertiefenden Gesprächen mit wirtschaftsnahen Akteuren wurde der weitere Ausbau der Kommunikationsnetze (vor allem Glasfasernetz) als wichtige Aufgabe für die Landeshauptstadt benannt (vgl. Kapitel 3.4).

Der zweitwichtigste Standortfaktor ist ein **sehr guter ÖPNV-Anschluss**, der von 60 % der befragten Betriebe als wichtig oder sehr wichtig eingeschätzt wird. Es ist davon auszugehen, dass ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz im Zuge der wachsenden Bedeutung eines nachhaltigen und klimaeffizienten Wirtschaftens künftig noch an Bedeutung gewinnen wird. Die aktuellen Baumaßnahmen wie der Citytunnel schränken die Qualität des

Magdeburger ÖPNV-Systems zwar kurzfristig, werden aber mittel- und langfristig positive Auswirkungen auf dessen Qualität haben.

Abbildung 7: Relevanz von Standortfaktoren für Magdeburger Unternehmen

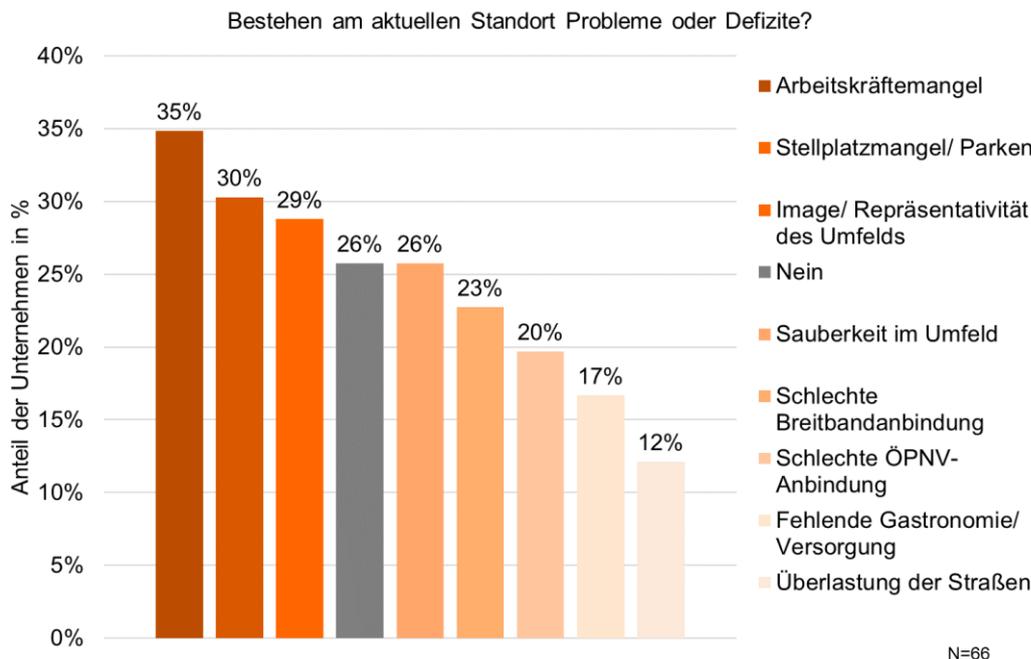


Quelle: Unternehmensbefragung

Alle übrigen Standortfaktoren sind für weniger als 50 % der antwortenden Unternehmen wichtig oder sehr wichtig.

Jedes vierte der befragten Unternehmen benennt keine Probleme oder Defizite am aktuellen Unternehmensstandort. Für die übrigen Unternehmen ist branchenübergreifend der Fachkräftemangel das wichtigste Problem am Standort – ein Thema, das deutschlandweit für viele Unternehmen ganz oben auf der Tagesordnung steht. Ebenfalls häufiger genannt werden Defizite bei Verkehr. Insbesondere fehlende (kostengünstige) Stellplätze und eine schlechte ÖPNV-Anbindung stellen für viele Unternehmen ein Problem dar. Ersteres kommt vor allem in eher zentralen Lagen vor, während eine schlechte ÖPNV-Verbindung vor allem in Gewerbegebieten am Stadtrand ein Thema ist. Der dritthäufigste Kritikpunkt betrifft den Themenkomplex Image/Repräsentativität sowie Sauberkeit des Umfelds. Dies bezieht sich überwiegend auf den Mikrostandort eines Unternehmens, da keine räumlichen Konzentrationen erkennbar sind.

Abbildung 8: Bestehende Probleme und Defizite am aktuellen Standort der Unternehmen



Quelle: Unternehmensbefragung

Insgesamt ist die Zufriedenheit mit dem Standort Magdeburg hoch. Lediglich 5 % der Unternehmen planen in den kommenden fünf Jahren eine Geschäftsaufgabe (in der Regel wegen einer fehlenden Unternehmensnachfolge), weitere 4 % eine Standortverlagerung aus Magdeburg (u. a. wegen fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am Standort und einem zu hohen Preisniveau für Gewerbeflächen in Magdeburg). Es handelt sich jeweils um kleine Unternehmen mit weniger als zehn Beschäftigten.

3.4 Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandorts Magdeburg

Die befragten Experten und Unternehmen schätzen den Standort Magdeburg insgesamt überwiegend positiv ein. Zu seinen Stärken zählen nach ihrer Einschätzung insbesondere die weichen Standortfaktoren:

- Lebensqualität:** Magdeburg verfügt über eine hohe Lebensqualität mit einem hohem kulturellen Angebot und moderaten Lebenshaltungskosten.
- Lage und Anbindung:** Die Stadt ist geographisch günstig zwischen Berlin, Hannover und Leipzig gelegen. Zudem ist Magdeburg überregional gut an die Verkehrsinfrastruktur angebunden (trimodal: Autobahn, Schiene, Wasserstraße). Die Anbindung kommt besonders der Logistikbranche zugute. Negativ wird der fehlende ICE-Anschluss beurteilt.
- Forschung und Entwicklung:** Magdeburg wird von den befragten Experten eine starke Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen sowie eine entsprechende (theoretische) Verfügbarkeit von Fachkräften zugesprochen.

- d) **Großansiedlung:** Die Experten sehen die geplante Großansiedlung einer Chipfabrik überwiegend als positiven Impuls für die Stadtentwicklung und Gewerbelandschaft Magdeburgs. Die Fabrik des international tätigen Großunternehmens werde eine Reihe von Fachkräften in die Stadt ziehen und weitere Unternehmen und Ansiedlungen anlocken.

Verbesserungs- und Handlungsbedarfe sehen die befragten Experten, auch aus Sicht ihrer Mitgliedsunternehmen, vor allem in folgenden Themenbereichen:

- a) **Potenzialflächen:** Den Bestandsunternehmen fehlt es laut Aussage der befragten Experten zunehmend an Expansions- und Erweiterungsflächen, es liegen kaum mehr größere Potenzialflächen im Stadtgebiet vor.
- b) **Zusammenarbeit:** Aus Sicht der Experten besteht eine unzureichende Zusammenarbeit zwischen der Stadt und ihrem Umland, u.a. hinsichtlich der Entwicklung von Gewerbeflächen.
- c) **Infrastruktur:** Die innerstädtische Verkehrsinfrastruktur kämpft mit vielen Baustellen (u.a. Citytunnel, Strombrückenzug) und wird, auch was die Großansiedlung betrifft, zur Engstelle, die die wirtschaftliche Entwicklung einschränkt. Zudem besteht vielfach der Wunsch nach einer Verbesserung/Modernisierung der digitalen Infrastruktur, u.a. einem Ausbau des Glasfasernetzes.
- d) **Verwaltung:** Eine Beschleunigung der Verwaltung (z. B. lange Genehmigungszeiten bei Bauvorhaben) und bessere Betreuung der Bestandsunternehmen von Seiten der Stadt wird aus Sicht der befragten Experten als wünschenswert betrachtet.
- e) **Fachkräfte:** Von den Experten wird einschränkend betont, dass die Absolventen der Hochschulen oftmals die Stadt verlassen und somit ihr erworbenes Knowhow außerhalb Magdeburgs anwenden. Grundsätzlich erwähnten die Experten häufig den Fachkräftemangel als Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt, den insbesondere Handwerker sowie kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) trifft.

Im Vorfeld dieser Studie zur Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung erarbeitete OCO Global eine Standort- und Potenzialanalyse für den Wirtschaftsstandort Magdeburg. In dieser wurden wichtige Standortfaktoren von Magdeburger Akteuren und Unternehmen bewertet. Die Ergebnisse der OCO-Studie decken sich dabei weitestgehend mit den Aussagen aus den Gesprächen mit den Experten aus dieser Studie.

4. Analyse der Gewerbe- und Industriegebiete

4.1 Gewerbliche Bauflächenkulisse im FNP: Entwicklung und Verteilung

In der Landeshauptstadt Magdeburg sind im Flächennutzungsplan (FNP) bzw. Beiplan 02 zum FNP insgesamt rd. 622 ha als Baufläche Industrie (Bestand und Planung) und weitere 869 ha als Baufläche Gewerbe (Bestand und Planung) dargestellt. Hinzu kommen folgende Sonderbauflächen mit gewerblicher Prägung⁵:

- a) rd. 214 ha Sonderbaufläche Hafen (Bestand und Planung),
- b) rd. 70 ha Sonderbaufläche Einzelhandel
- c) rd. 46 ha Sonderbaufläche GVZ und
- d) rd. 15 ha Sonderbaufläche Forschung.

Demnach entfallen auf FNP-Darstellungen mit gewerblichem bzw. industriellem Schwerpunkt in der Summe rd. 1.836 ha bzw. rd. 9 % der gesamten Stadtfläche. Räumliche Schwerpunkte der gewerblichen Flächenkulissen sind dabei der Nordosten (Stadtteile Gewerbegebiet Nord, Industriehafen und Rothensee), der Südosten (Stadtteile Leipziger Straße, Buckau, Hopfengarten und Salbke) sowie mit dem geplanten Standort der Chipfabrik auch der Südwesten (Stadtteil Ottersleben).

Seit dem Jahr 2007 hat sich im Magdeburger Flächennutzungsplan in der Summe für rd. 344 ha Fläche die Darstellung von einer anderen Nutzungsart zu gewerblicher Baufläche geändert.⁶

Der größte Zuwachs an gewerblicher Baufläche entfällt dabei auf den Bereich Eulenberg. Dort sind seit Sommer 2022 im Zuge der geplanten Großansiedlung rd. 341 ha Baufläche Industrie neu im FNP dargestellt. Die Flächen waren zuvor als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

Weitere Neudarstellungen von gewerblicher Baufläche waren:

- a) Gewerbegebiet Freie Straße⁷ (+23 ha): vorherige Darstellung als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche (2020)
- b) Gewerbegebiet Sudenburger Wuhne (+5 ha): vorherige Darstellung als gemischte Baufläche und Grünfläche (2015)
- c) Mehrere Änderungen in den Stadtteilen Alte und Neue Neustadt (in der Summe +2 ha): vorherige Darstellung als gemischte und Wohnbaufläche (2010)

⁵ Grundlage der Berechnungen: FNP mit Stand Oktober 2022

⁶ Mit der Änderung der FNP-Darstellung ist nicht in jedem Fall ein Zuwachs von Gewerbeflächen verbunden, da teilweise lediglich die FNP-Darstellung an die tatsächliche, bereits bestehende Nutzung angepasst wird.

⁷ Der westliche Bereich des Gewerbegebiets Freie Straße war bereits vor 2007 einmal als gewerbliche Baufläche dargestellt, danach bis 2020 als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche.

Flächenrücknahmen der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP fanden seit 2007 nur in geringem Umfang statt:

- a) Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten (-13 ha): Neue Darstellung als Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Nutzfläche (2022)
- b) Schönbecker Straße/Sandbreite (-3 ha): Neue Darstellung als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ (2019)
- c) Kümmelsberg Ostseite (-5 ha): Neue Darstellung als Wohnbaufläche und Grünfläche (2017)
- d) Harsdorfer Straße/Europaring (-2 ha): Neue Darstellung als Sonderbaufläche „Therapiezentrum“
- e) Brenneckestraße/Magdeburger Ring (-3 ha): Neue Darstellung als Sonderbaufläche „Einzelhandel“

Darüber hinaus sind seit 2007 auch mehrere vormals gewerblich genutzte Bereiche innerhalb gemischten Bauflächenkulisse im FNP anders dargestellt worden, u. a. Teilflächen im Schlachthof, an der Schwiesaustraße sowie der Sieverstorstraße. Tabelle 3 und Karte 1 stellen die gewerbliche Bauflächenkulisse im FNP und ihre Veränderungen im Zeitraum 2007 bis 2022 im Überblick dar.

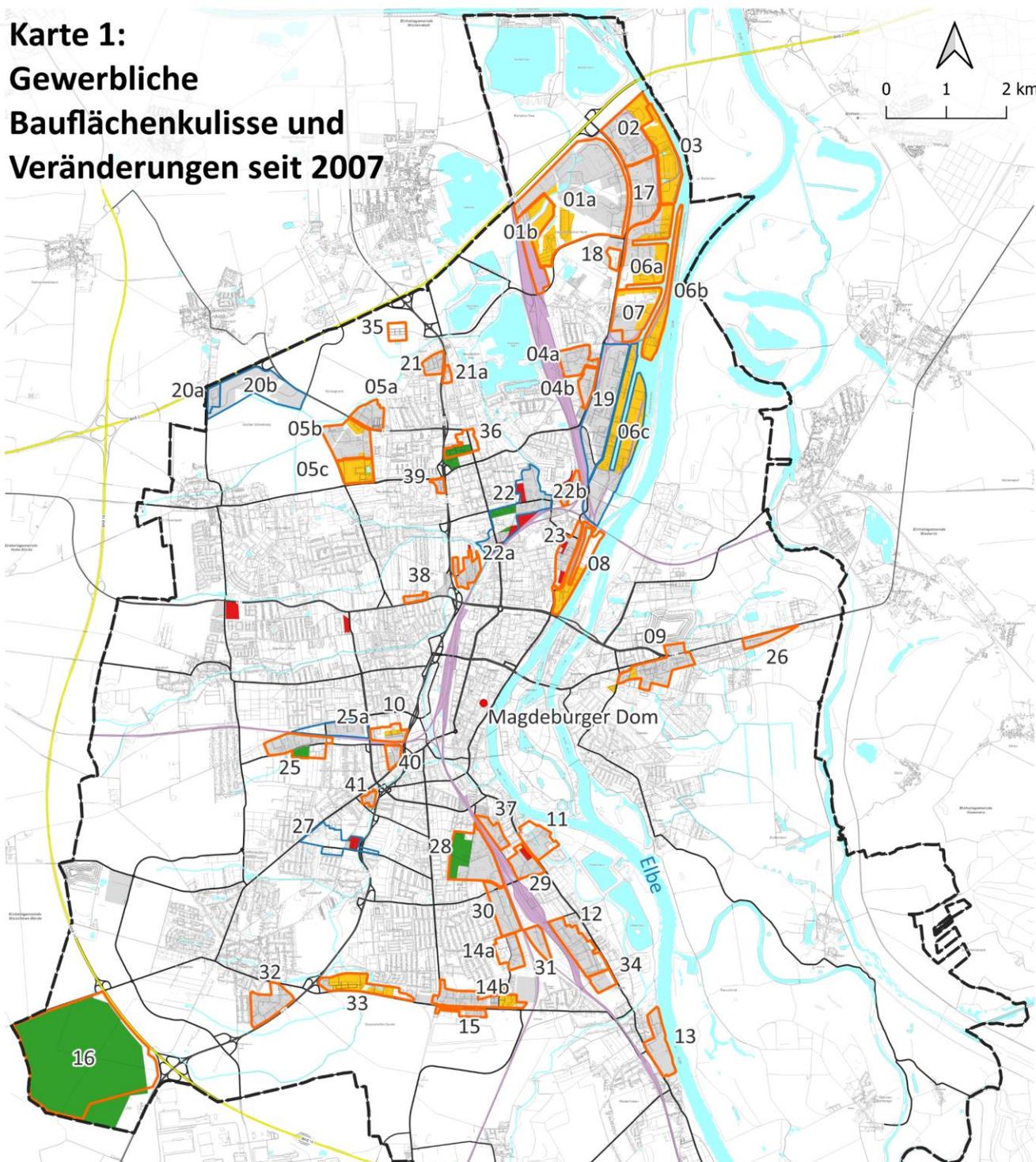
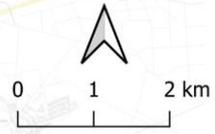
Tabelle 3: Veränderung der gewerblichen Bauflächenkulisse im FNP (2007-2022)

Nutzungstyp	Fläche in ha (2007)	Flächenabgang	Flächenzugang	Fläche in ha (2022)
Baufläche Industrie (Bestand und Planung)	281	0	+341	622
Baufläche Gewerbe (Bestand und Planung)	866	-27	+30	869
Sonderbaufläche Hafen (Bestand und Planung)	214	0	0	214
Sonderbaufläche Einzelhandel	64	0	+6	70
Sonderbaufläche GVZ	46	0	0	46
Sonderbaufläche Forschung	15	0	0	15
Summe	1.486	-27	+377	1.836

Anmerkung: Abweichungen in den Summen ergeben sich aus Rundungsdifferenzen.

Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg, eigene Berechnung

Karte 1: Gewerbliche Bauflächenkulisse und Veränderungen seit 2007



FNP 10/2022

- Gewerbe/Industrie
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Schwerpunkt: SO Hafen, SO GVZ, SO Einzelhandel, SO Forschung

Veränderungen FNP Gewerbliche Baufläche

- Zuwachs Industrie/Gewerbe
- Abgang Industrie/Gewerbe

- Bahnanlagen
- Autobahn
- Hauptverkehrsstraße
- Untersuchungsgebiet mit Gewerbegebiets-Nr.*
- Vertiefungsgebiet mit Gewerbegebiets-Nr.*

Stadtgrenze

* siehe Tabelle 4

Im aktuellen Verfahren sind zwei Änderungen des FNP, bei denen gewerbliche Baufläche neu dargestellt wird. Da beide Flächen bisher überwiegend als gewerbliche Sonderbauflächen dargestellt sind, werden in der Summe nur 10 ha gewerblichen Baufläche im FNP neu dargestellt werden (vormals Bahnanlagen):

- a) Logistikcenter August-Bebel-Damm (+10 ha): bisherige Darstellung Sonderbaufläche Güterverkehrszentrum und Bahnanlagen
- b) Glindenberger Weg: bisherige Darstellung als Sonderbaufläche Hafen, kein Flächenzuwachs

Perspektivisch sind noch weitere Änderungen des FNP geplant, da die Landeshauptstadt für einige gewerbliche Altstandorte künftig eine nicht-gewerbliche Nutzung anstrebt (vgl. Kapitel 6.3).

4.2 Gewerbestandorte und Gewerbeflächenpotenziale

empirica hat die Flächennutzung in insgesamt 52 Magdeburger Gewerbe- und Industriestandorten mit zusammen rd. 2.000 ha Fläche erhoben (vgl. Tabelle 4 und Karte 2). Die Gebiete umfassen neben Gewerbe- und Industrieflächen und Sonderbauflächen Hafen des FNP auch teilweise andere Flächen, darunter vor allem gemischte Baufläche, Sonderbaufläche Einzelhandel und landwirtschaftliche Nutzfläche.

Tabelle 4: Liste der Untersuchungsgebiete⁸

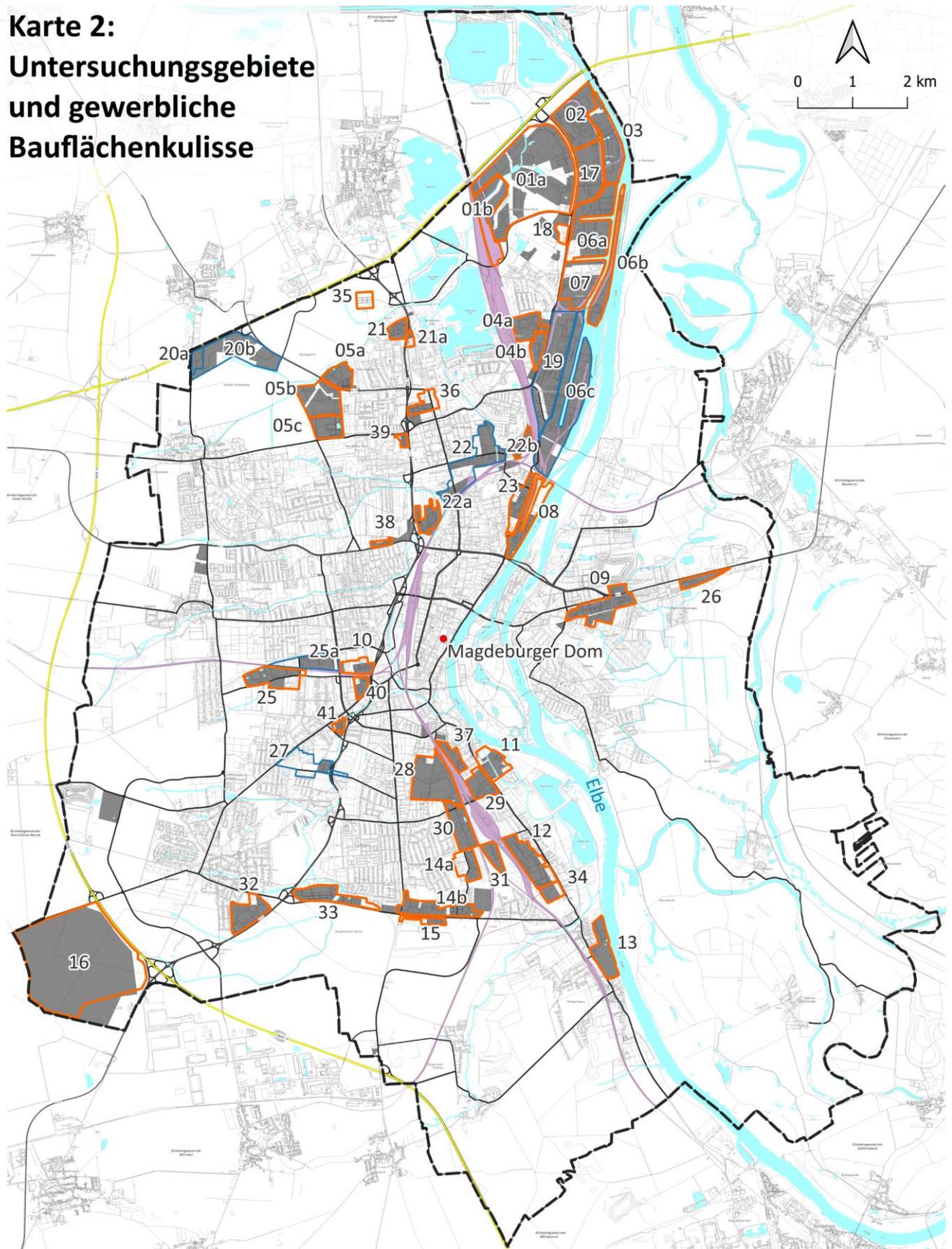
lfd. Nr.	Gewerbegebiets-Nr.	Name	Fläche in ha (brutto)
1	38	Albert-Vater-Straße	4,1
2	17	August-Bebel-Damm	48,8
3	27	Brenneckestraße (Vertiefungsgebiet)	29,6
4	18	Burger Straße	6,0
5	05a	Ebendorfer Chaussee Nord	18,3
6	05b	Ebendorfer Chaussee Süd	37,1
7	16	Eulenberg	323,2
8	15	Flugplatz	7,3
9	28	Freie Straße	58,9
10	02	Glindenberger Weg	58,3
11	20b	Großer Silberberg Ost (Vertiefungsgebiet)	62,4
12	20a	Großer Silberberg West (Vertiefungsgebiet)	7,8
13	06a	Hafenbecken I+II	79,0
14	03	Hansehafen	46,6
15	14a	Hopfengarten Nord	19,9
16	14b	Hopfengarten Süd	34,3
17	01a	ILC Ost	231,5
18	01b	ILC West	35,6
19	06c	Industriehafen (Vertiefungsgebiet)	108,0
20	40	Jordanstraße	8,0

⁸ Die Gewerbegebietsnummer entspricht der Nummer in den Karten.

lfd. Nr.	Gewerbe- gebiets-Nr.	Name	Fläche in ha (brutto)
21	37	Karl-Schmidt-Straße	11,4
22	04b	Körbelitzer Straße	12,7
23	07	Kraftwerk	47,5
24	41	Lemsdorfer Weg	4,2
25	25a	Liebknechtstraße (Vertiefungsgebiet)	25,1
26	36	Lübecker Straße	14,9
27	31	Matthiasstraße	12,2
28	22a	Münchenhofstraße	17,3
29	22	Neue Neustadt (Vertiefungsgebiet)	60,7
30	39	Neustädter Feld	3,9
31	22b	Ohrestraße	10,2
32	09	Ölmühle	42,4
33	05c	Olvenstedter Graseweg	26,2
34	35	Pfahlberg	8,8
35	26	Puppendorfer Weg	11,2
36	34	RAW	10,8
37	23	Rogätzer Straße	20,9
38	19	Saale-/Havelstraße (Vertiefungsgebiet)	84,5
39	12	Salbke	39,1
40	33	Salbker Chaussee	31,1
41	29	Sandbreite	19,5
42	30	Schilfbreite	28,0
43	10	Schlachthof	14,2
44	25	Sudenburger Wuhne	34,4
45	13	Südost	29,3
46	21	Sülzeanger	10,5
47	11	Sülzeberg	24,0
48	06b	Trennungsdamm	34,4
49	32	Werner-von-Siemens-Ring	30,0
50	04a	Windmühlenstraße	22,4
51	08	Wissenschaftshafen	32,5
52	21a	Ziolkowskistraße	3,3
		Summe	2002,3

Anmerkung: Die Gewerbegebiets-Nr. in der zweiten Spalte entspricht der Nummer in den Karten.
Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg

Karte 2: Untersuchungsgebiete und gewerbliche Bauflächenkulisse



■ Gewerbliche Bauflächenkulisse
(inkl. SO Hafen, SO GVZ,
SO Einzelhandel, SO Forschung)

■ Bahnanlagen

— Autobahn

— Hauptverkehrsstraße

□ Untersuchungsgebiet mit Gewerbegebiets-Nr.*

□ Vertiefungsgebiet mit Gewerbegebiets-Nr.*

□ Stadtgrenze

* siehe Tabelle 4

Kartengrundlage: © Topographie 1 : 10.000

Fachbereich 64 - Stadtplanung und Vermessung, Stand 01/2023

Datengrundlage: © Landeshauptstadt Magdeburg

4.2.1 Typisierung der Gewerbestandorte

Die erhobenen Gewerbestandorte hat empirica ausgehend von der Begehung der Gebiete und der dominierenden Nutzungsstruktur typisiert. Die auf der Kartierung basierenden, acht unterschiedlichen Typen von Standorten sind nachfolgend charakterisiert:

Tabelle 5: Überblick über die Standorttypen (nach Kartierung)

<p>Industriestandort überwiegend von (großflächigen) Betrieben des verarbeitenden Gewerbes und/oder Ver-/Entsorgung geprägt sowie Sondergebiet Hafen mit hafenaffiner gewerblicher/industrieller Nutzung</p> 	<p>Logistikstandort überwiegend von Betrieben aus dem Bereich Verkehr und Logistik geprägt</p> 
<p>Klassisches Gewerbegebiet überwiegend einfache, verschiedenartige gewerbliche Nutzungsstruktur mit unterschiedlicher Wertschöpfung</p> 	<p>Höherwertiges Gewerbegebiet höherwertige Gestaltung des öffentlichen Raums und/oder Nutzungen mit höherer Wertschöpfung</p> 

<p>Mischgebiet mit gewerblicher Prägung Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen mit Fokus auf Gewerbe, oft integrierte Lage, teils auch höhere Dichte</p> 	<p>Heterogenes Gewerbegebiet vielfältige Nutzungen u. Bebauungsstrukturen o. mehrere Teilgebiete mit sehr unterschiedlichen Nutzungsstrukturen</p> 
<p>Handelsstandort Überwiegend von Handelsbetrieben geprägt (v. a. Einzelhandel, aber auch Groß- und Kfz-Handel)</p> 	<p>Entwicklungsstandort Bisher ohne gewerbliche Nutzung (Entwicklungsziel Gewerbe) sowie Gewerbe-standorte mit >50 % Anteil Brachflächen (Entwicklungsziel gemischte Nutzung)</p> 

Quelle: Eigene Typisierung und Zusammenstellung

In Tabelle 6 sind alle Untersuchungsgebiete mit Gebietstyp und der jeweiligen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Orientierung, den überwiegend ansässigen Branchen sowie dem aus den vorherrschenden Nutzungen empirisch abgeleiteten Standorttyp dargestellt. Karte 3 zeigt die Untersuchungsgebiete und den jeweiligen Standorttyp (aus der Kartierung).

Tabelle 6: Übersicht der Untersuchungsgebiete

lfd. Nr.	Gewerbe- gebiets-Nr.	Name (alphabetisch sortiert)	Dominierende Nutzungen nach BauNVO*	Gebietstyp (orientiert an BauNVO)**	Standorttyp (nach Kartierung)	Aktuelle Schwerpunkt- Branchen	Fläche in ha (brutto)
1	38	Albert-Vater-Straße	GEE	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Kfz-Gewerbe/ Handwerk, Dienstleistungen	4,1
2	17	August-Bebel-Damm	GE, GI, Bahnanlagen	Industriegebiet	Industriestandort	Verarbeitendes Gewerbe	48,8
3	27	Brenneckestraße (V)	GE, MI, SO Fach- marktzentrum	Gewerbegebiet	Heterogenes Gewerbegebiet	Einzelhandel, Kfz- Gewerbe/Handwerk	29,6
4	18	Burger Straße	GE	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Dienstleistungen/ Verwaltung	6,0
5	05a	Ebendorfer Chaussee Nord	GE	Gewerbegebiet	Handelsstandort	Einzel- und Großhandel	18,3
6	05b	Ebendorfer Chaussee Süd	GE, GEe, SO Einzelhandel	Gewerbegebiet	Handelsstandort	Einzelhandel, Kfz- Gewerbe	37,1
7	16	Eulenberg	GI	Industriegebiet	Industriestandort (in Entwicklung)	Verarbeitendes Gewerbe (geplant)	323,2
8	15	Flugplatz	GE, SO Verkehrs- landeplatz	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	flughafenaffines Gewerbe, Dienstleistungen	7,3
9	28	Freie Straße	GE, GI	Gewerbegebiet	Heterogenes Gewerbegebiet	gemischtes Gewerbe	58,9
10	02	Glindener Weg	GE, GI	Industriegebiet	Industriestandort	Ver- und Entsorgung	58,3
11	20b	Großer Silberberg Ost (V)	GE, GI	Industriegebiet	Entwicklungs- standort	Landwirtschaft	62,4
12	20a	Großer Silberberg West (V)	GE	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Kfz-Gewerbe	7,8
13	06a	Hafenbecken I+II	GE, GI, SO Hafen	Industriegebiet	Industriestandort	Verarbeitendes Gewerbe, Logistik	79,0
14	03	Hansehafen	GI, SO Hafen	Industriegebiet	Industriestandort	Verarbeitendes Gewerbe, Ver- und Entsorgung	46,6
15	14a	Hopfengarten Nord	GE, GEe	Gewerbegebiet	Höherwertiges Gewerbegebiet	Dienstleistungen, Großhandel	19,9
16	14b	Hopfengarten Süd	GE, GEe, SO Möbelmarkt, kleiner Teil MI	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Kfz- Gewerbe/Handwerk, Einzelhandel	34,3
17	01a	ILC Ost	GI, GE, SO GVZ, SO WKA	Industriegebiet	Logistikstandort	Logistik, Ver- und Entsorgung	231,5
18	01b	ILC West	GI	Industriegebiet	Logistikstandort	Logistik	35,6
19	06c	Industriehafen (V)	SO Hafen, GI	Sondergebiet Hafen	Industriestandort (Schwerpunkt hafenaffine Nutzung)	Umschlag- u. umschlagsnahe Logistik, Verarbeitendes Gewerbe, Ver- und Entsorgung	108,0
20	40	Jordanstraße	GE	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Kfz-Gewerbe, Dienstleistungen	8,0
21	37	Karl-Schmidt-Straße	GE, MI	Mischgebiet	Mischgebiet mit gewerblicher Prägung	gemischtes Gewerbe	11,4
22	04b	Körbelitzer Straße	GE	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Kfz-Gewerbe	12,7
23	07	Kraftwerk	GE, GEe, SO Hafen	Industriegebiet	Industriestandort	Verarbeitendes Gewerbe, Ver- und Entsorgung	47,5

Ifd. Nr.	Gewerbe- gebiets-Nr.	Name (alphabetisch sortiert)	Dominierende Nutzungen nach BauNVO*	Gebietstyp (orientiert an BauNVO)**	Standorttyp (nach Kartierung)	Aktuelle Schwerpunkt- Branchen	Fläche in ha (brutto)
24	41	Lemsdorfer Weg	GE	Gewerbegebiet	Mischgebiet mit gewerblicher Prägung	Einzelhandel, Kfz- Gewerbe/Handwerk	4,2
25	25a	Liebkechtstraße (V)	GE	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	gemischtes Gewerbe	25,1
26	36	Lübecker Straße	GE, MI	Gewerbegebiet	Mischgebiet mit gewerblicher Prägung	gemischtes Gewerbe	14,9
27	31	Matthiasstraße	GE	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	gemischtes Gewerbe	12,2
28	22a	Münchendorfstraße	GE, GEe	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Kfz-Gewerbe/ Handwerk	17,3
29	22	Neue Neustadt (V)	GEe, Gle, GE, MI, MU	Gewerbegebiet	Heterogenes Gewerbegebiet	gemischtes Gewerbe	60,7
30	39	Neustädter Feld	GE, MI	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Kfz-Gewerbe	3,9
31	22b	Ohrestraße	GE	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk, Großhandel	10,2
32	09	Ölmühle	GI, GE	Gewerbegebiet	Heterogenes Gewerbegebiet	Kfz-Gewerbe/ Handwerk	42,4
33	05c	Olsenstedter Graseweg	SO Einzelhandel & Tankstelle, SO Gaststätte & Bürgerzentrum	Sondergebiet Einzelhandel	Handelsstandort	Einzelhandel	26,2
34	35	Pfahlberg	SO Einzelhandel, SO Freizeit	Sondergebiet Einzelhandel	Handelsstandort	Einzelhandel	8,8
35	26	Puppendorfer Weg	GEe	Gewerbegebiet	Entwicklungs- standort	Ver- und Entsorgung (PV-Anlagen)	11,2
36	34	RAW	GE, GEe, MI	Gewerbegebiet	Entwicklungs- standort	aktuell keine gewerbliche Nutzung	10,8
37	23	Rogätzer Straße	MI, GEe, GE, Gle, SO Einzelhandel, WB	Mischgebiet	Mischgebiet mit gewerblicher Prägung	gemischtes Gewerbe	20,9
38	19	Saale-/Havelstraße (V)	GE	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	gemischtes Gewerbe	84,5
39	12	Salbke	GE, GI	Industriegebiet	Industriestandort	Verarbeitendes Gewerbe	39,1
40	33	Salbker Chaussee	GE, GEe, MI, SO Einzelhandel, SO Freizeit	Sondergebiet Einzelhandel	Handelsstandort	Einzelhandel	31,1
41	29	Sandbreite	GE, GI	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	gemischtes Gewerbe	19,5
42	30	Schilfbreite	GE, GI	Industriegebiet	Industriestandort	Verarbeitendes Gewerbe	28,0
43	10	Schlachthof	GE, GEe, SO Sport, SO Einzelhandel	Gewerbegebiet	Höherwertiges Gewerbegebiet	gemischtes Gewerbe	14,2
44	25	Sudenburger Wuhne	GE	Gewerbegebiet	Heterogenes Gewerbegebiet	Verarbeitendes Gewerbe	34,4
45	13	Südost	GEe, MU, MI	Gewerbegebiet	Entwicklungs- standort	Handwerk	29,3
46	21	Sülzeanger	GE	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Kfz-Gewerbe	10,5
47	11	Sülzeberg	MU, MI, GEe	Gewerbegebiet	Entwicklungs- standort	Verarbeitendes Gewerbe	24,0
48	06b	Trennungsdamm	GI, SO Hafen	Sondergebiet Hafen	Industriestandort (Schwerpunkt hafenauffine Nutzung)	Umschlag- u. umschlagsnahe Logistik	34,4

lfd. Nr.	Gewerbe- gebiets-Nr.	Name (alphabetisch sortiert)	Dominierende Nutzungen nach BauNVO*	Gebietstyp (orientiert an BauNVO)**	Standorttyp (nach Kartierung)	Aktuelle Schwerpunkt- Branchen	Fläche in ha (brutto)
49	32	Werner-von-Siemens-Ring	GE, GEe	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Großhandel, Kfz- Gewerbe	30,0
50	04a	Windmühlenstraße	GE, GEe, Gle	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk	22,4
51	08	Wissenschaftshafen	SO Wissenschaft, MI, GE, WA, MU	Gewerbegebiet	Höherwertiges Gewerbegebiet	Wissenschaft, Dienstleistungen	32,5
52	21a	Ziolkowskistraße	GEe	Gewerbegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	gemischtes Gewerbe	3,3
SUMME							2002,3

Anmerkungen: V = Vertiefungsgebiet. * dient ausschließlich der Orientierung. Beim Standorttyp „Entwicklungsstandort“ stellen die Angaben das derzeitige Entwicklungsziel dar. Kategorien: GI(e) = (eingeschränktes) Industriegebiet nach § 9 BauNVO, GE(e) = (eingeschränktes) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO, MU = Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO, WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, WB = Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO, SO = Sondergebiet mit Zweckbestimmung nach § 11 BauNVO.

** Beim Standorttyp „Entwicklungsstandort“ stellen die Angaben das derzeitige Entwicklungsziel dar.

Quelle: eigene Zusammenstellung, Erhebung und Berechnung

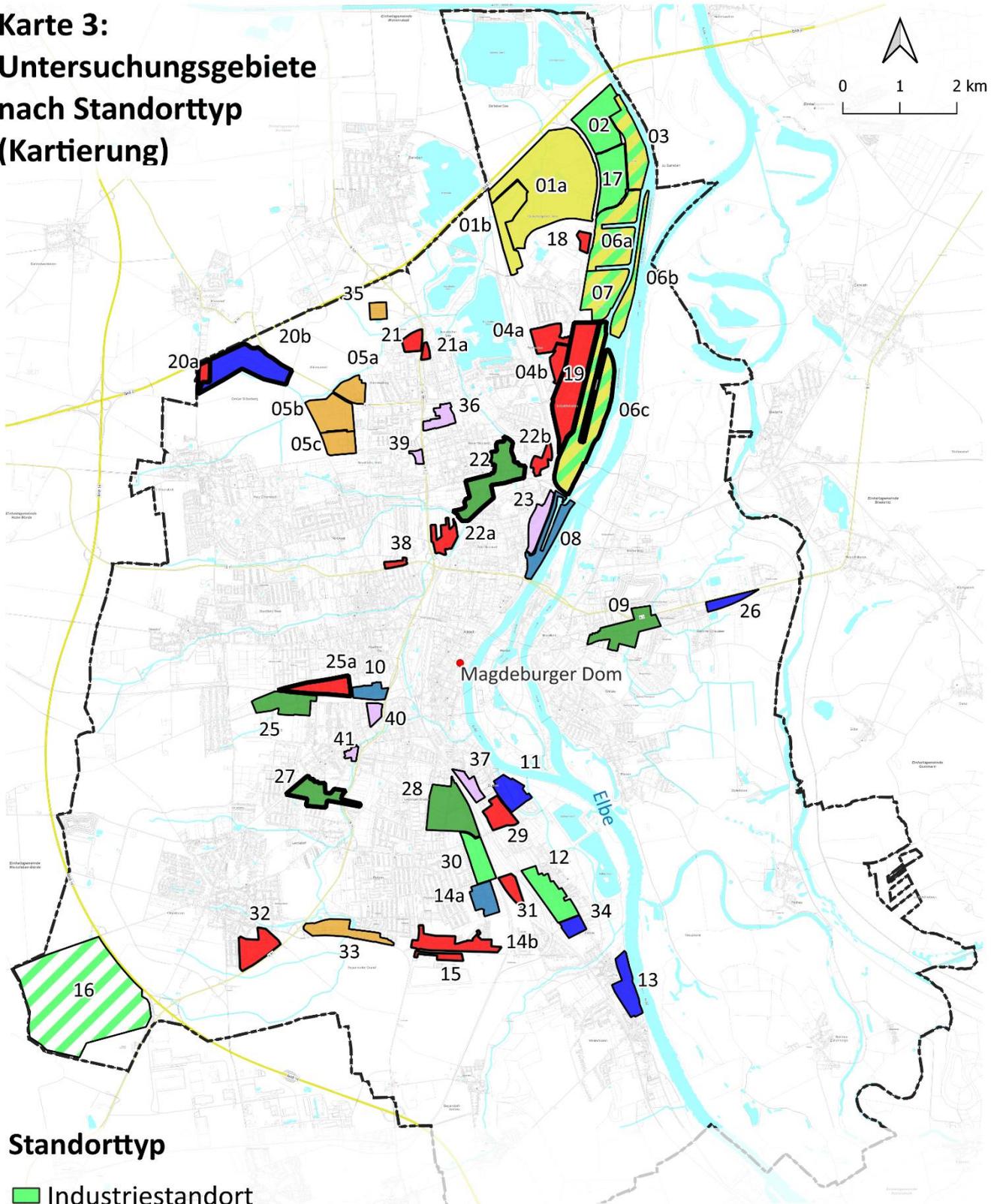
In der Summe werden rd. 40 % der Untersuchungskulisse dem Typ „Industriestandort“ zugeordnet, inklusive zwei Standorte mit dem Schwerpunkt hafenauffine Nutzung und dem in Entwicklung befindlichen Standort Eulenberg. Weitere 16 % der Untersuchungskulisse entfallen auf klassische Gewerbegebiete sowie rd. 13 % auf den Logistikstandort ILC (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Standorttypen (nach Kartierung) und Flächenanteile

Standorttyp	Fläche in ha	Flächenanteil
Industriestandort	347	17%
Industriestandort (Schwerpunkt hafenauffine Nutzung)	142	7%
Industriestandort (in Entwicklung)	323	16%
Logistikstandort	267	13%
Heterogenes Gewerbegebiet	226	11%
Klassisches Gewerbegebiet	319	16%
Höherwertiges Gewerbegebiet	67	3%
Mischgebiet mit gewerblicher Prägung	51	3%
Handelsstandort	122	6%
Entwicklungsstandort	138	7%
SUMME	2.002	100%

Quelle: Eigene Einschätzung und Berechnung

Karte 3: Untersuchungsgebiete nach Standorttyp (Kartierung)



Standorttyp

- Industriestandort
- Industriestandort (hafenaffine Nutzung)
- Industriestandort (in Entwicklung)
- Logistikstandort
- Heterogenes Gewerbegebiet
- Klassisches Gewerbegebiet
- Höherwertiges Gewerbegebiet
- Mischgebiet mit gewerblicher Prägung
- Handelsstandort
- Entwicklungsstandort

- Stadtgrenze
- Untersuchungsgebiet mit Gewerbegebiets-Nr.*
- Vertiefungsgebiet mit Gewerbegebiets-Nr.*

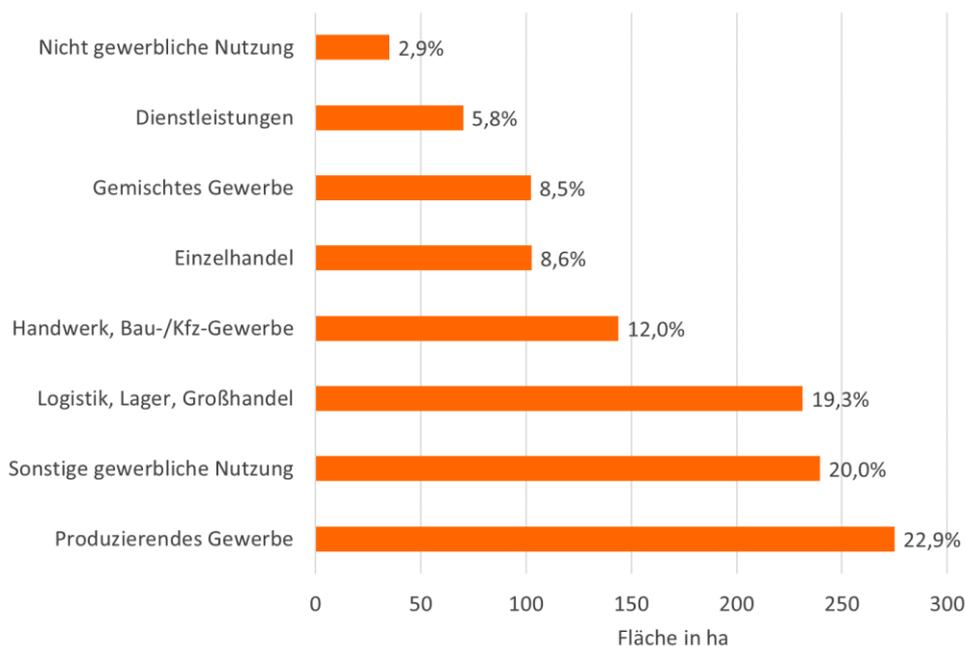
* siehe Tabelle 4

Eigene Einschätzung
Kartengrundlage: © Topographie 1 : 10.000
Fachbereich 64 - Stadtplanung und Vermessung, Stand 01/2023
Datengrundlage: © Landeshauptstadt Magdeburg

4.2.2 Nutzungsarten und funktionelle Nutzung in den Gebieten

In den kartierten Gewerbe- und Industriegebieten werden rd. 42 % der baulich genutzten Grundstücksfläche (ohne Brachen, Leerstände, Grün- und Landwirtschaftsfläche) durch Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und der Logistikbranche genutzt. Weitere rd. 12 % entfallen auf das Handwerk und das Bau- und Kfz-Gewerbe (vgl. Abbildung 9).⁹ Ein Fünftel der Flächen wird durch sonstige gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen. Dabei entfällt der Abstand größte Teil in dieser Kategorie auf Ver- und Entsorgungsbetriebe. Die Gewerbe- und Industriegebiete im Magdeburg werden also ganz überwiegend auch tatsächlich gewerblich genutzt. Lediglich 3 % der Fläche sind durch Wohnen oder andere nicht gewerbliche Nutzungen belegt. Der Anteil des Einzelhandels an der Flächennutzung ist mit knapp 9 % relativ hoch, allerdings befinden sich diese Nutzungen überwiegend in Bereichen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche oder Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt sind.

Abbildung 9: Nutzung der bebauten/genutzten Flurstücke nach Branche und Flächenanteil (2022)



Anmerkung: Ohne öffentliche Verkehrsflächen sowie nicht bebaute bzw. nicht genutzte Flurstücke.

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnung

Besonders stark durch das verarbeitende Gewerbe geprägt sind die Industrie- und Gewerbegebiete im Nordosten (August-Bebel-Damm: 79 % Flächenanteil, Hansehafen 57 %, Kraftwerk 56 %) sowie das Gebiet Schilfbreite (68 %). Die Schwerpunkte von Logistik (inklusive Umschlagslogistik), Lager und Großhandel befinden sich erwartungsgemäß im Bereich des Hafens (Hafenbecken I+II, Industriehafen, Trennungsdamm) sowie im ILC.

⁹ Ohne öffentliche Verkehrsflächen sowie nicht bebaute bzw. nicht genutzte Grundstücke.

Das Handwerk und das Bau- und Kfz-Gewerbe ist u.a. an überwiegend kleinteiligen Standorten Albert-Vater-Straße, Hopfengarten Süd, Jordanstraße, Münchenhofstraße, Neustädter Feld und Windmühlenstraße relativ stark vertreten. Dienstleistungsunternehmen belegen überdurchschnittlich hohe Flächenanteile im Bereich Burger Straße, Hopfengarten Nord und Flugplatz.

4.2.3 Flächenpotenziale und Flächen mit Nachverdichtungseignung

Als gewerbliche Potenzialflächen kommen prinzipiell alle Grundstücke in den Untersuchungsgebieten in Betracht, die im FNP als gewerbliche Baufläche oder Sonderbaufläche Hafen dargestellt sind. Gleiches gilt für im FNP anders dargestellte Flächen (z. B. gemischte oder Sonderbaufläche), die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind.

In einem ersten Schritt hat empirica im Rahmen der Vor-Ort-Begehung in den Untersuchungsgebieten mögliche Potenzialflächen identifiziert. Zum Zeitpunkt der Erhebung im März 2022 fielen rd. 715 ha im FNP dargestellte Gewerbefläche in eine der drei folgenden Kategorien:

- a) Ungenutzt, vormals baulich genutzte Grundstücke mit und ohne Gebäude (Branchen mit und ohne Vegetation sowie Grundstücke, auf denen alle Gebäude leer stehen),
- b) nicht baulich genutzte Freiflächen mit Vegetation sowie
- c) im FNP enthaltene Bauflächenreserven, die noch entwickelt werden müssen (aktuell in der Regel landwirtschaftlich genutzt).

In Abstimmung mit der Landeshauptstadt Magdeburg erfolgte dann in einem zweiten Schritt die Überprüfung und Korrektur dieser Flächen sowie die Zuordnung zu den folgenden drei Typen:

- a) **Nicht gewerblich nutzbare Flächen:** Darunter fallen Grundstücke, die laut Bebauungsplan nicht bebaut werden dürfen, als Grün- oder Abstandsfläche oder für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhalten bleiben müssen, sowie Flächen, für die eine nicht-gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Das betrifft insgesamt rd. 161 ha, die somit nicht als gewerbliche Potenzialflächen zur Verfügung stehen. Davon entfallen allein rd. 77 ha oder fast die Hälfte der Fläche auf Biotop- und Ausgleichs- und Ersatzflächen im Gebiet ILC und weitere rd. 6 ha auf eine ehemalige Deponiefläche im Gebiet Schilfbreite. Darüber hinaus sollen rd. 23 ha aktuell nicht genutzte Fläche im Gebiet Südost künftig als Grün- oder Wohnbaufläche genutzt werden. Gleiches gilt für rd. 13 ha im Gebiet Sülzeberg und rd. 6 ha im Gebiet Sandbreite.
- b) **Nicht disponierbare Flächen:** Dazu zählen Grundstücke, für die bereits konkrete Nutzungsabsichten bestehen. Dabei handelt es sich beispielsweise um Erweiterungsflächen ansässiger Unternehmen oder Grundstücke, die bereits durch Unternehmen gekauft wurden bzw. für Unternehmen reserviert sind. Diese Flächen summieren sich auf insgesamt rd. 424 ha, davon allein rd. 323 ha für die geplante Großsiedlung im Gebiet Eulenberg. Auch diese Flächen stehen nicht als gewerbliche Potenzialflächen zur Verfügung. Von den übrigen rd. 101 ha entfallen u. a. rd. 25 ha auf geplante Ansiedlungen und Erweiterungsflächen im ILC, rd. 20 ha im Gebiet Freie Straße und rd. 7 ha bzw. 6 ha in den Gebieten Ebendorfer Chaussee Süd und Neue Neustadt.

- c) **Nutzbare gewerbliche Potenziale:** Das sind die tatsächlich noch für gewerbliche Neuansiedlungen zur Verfügung stehenden Flächen. Die nutzbaren gewerblichen Potenziale belaufen sich in der Summe auf **rd. 130 ha (brutto)**.

Von gewerblichen Flächenpotenzialen sind rd. **57 ha kurz- oder mittelfristig** innerhalb der kommenden fünf Jahre nutzbar, d. h. die Grundstücke sind voll erschlossen und es besteht Baurecht. Ggf. sind aber Altlasten vorhanden, die je nach geplanter Nutzung die sofortige Verfügbarkeit beeinträchtigen. Die kurz- und mittelfristig nutzbaren Grundstücke liegen innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete. Die meisten kurz- und mittelfristigen Potenziale befinden sich in den ILC (rd. 10 ha), Industriehafen (rd. 8 ha) und Puppendorfer Weg (rd. 5 ha). Ein Großteil der kurz- und mittelfristig nutzbaren Flächen befinden sich in Privateigentum und nur rd. 10 ha in städtischem Besitz.

Dazu kommen **brutto¹⁰ rd. 73 ha langfristig** nutzbare Flächen, die erst in fünf Jahren oder später für eine gewerbliche Ansiedlung zur Verfügung stehen. Dazu zählen einerseits nicht erschlossene gewerbliche Bauflächenreserven ohne bestehendes Baurecht. Bei diesen Flächen müssen noch Flächen für die verkehrliche Erschließung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgezogen werden. Hierbei entfallen allein rd. 59 ha auf das Gebiet Großer Silberberg. Andererseits gibt es auch Flächen in dieser Kategorie, die über eine Erschließung und geltendes Baurecht verfügen, bei denen aber der Eigentümer aktuell und auf absehbare Zeit kein Interesse an einer gewerblichen Entwicklung hat.

Bei den dargestellten Flächenangeboten sind nur Flächen berücksichtigt, die gekauft werden können oder im Rahmen einer Erbpacht vergeben werden. Nicht berücksichtigt wurden Flächen, die nur angemietet werden können.¹¹

Tabelle 8: Überblick Flächenpotenziale Gesamtstadt

	Fläche in ha (brutto)
Untersuchungskulisse	2.002
a) gewerblich genutzte Fläche (mit öffentlichen Straßen)	1.253
b) nicht gewerblich genutzte Fläche (z. B. Wohnen)	34
c) ungenutzte Fläche sowie nicht baulich genutzte Freiflächen und FNP-Flächenreserven	715
a. nicht gewerblich nutzbare Flächen (Typ A)	161
b. nicht disponierbare Flächen (Typ B)	424
c. vorhandene gewerbliche Flächenpotenziale (Typ C)	130
I. kurz-/mittelfristig* nutzbar (Typ C1)	57
II. langfristig** nutzbar (Typ C2)	73

* in den kommenden fünf Jahren ** in mehr als fünf Jahren

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnung

¹⁰ Bei Bruttoflächen müssen noch Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E-Maßnahmen) abgezogen werden. Die dann resultierende, tatsächlich durch Unternehmen nutzbare gewerbliche Fläche wird als Nettofläche bezeichnet.

¹¹ Ende 2022 gab es in Magdeburg Gewerbeflächenangebote zur Miete in der Größenordnung von mindestens 50 ha.

Tabelle 9: Flächennutzung und Flächenpotenziale in den Gebieten

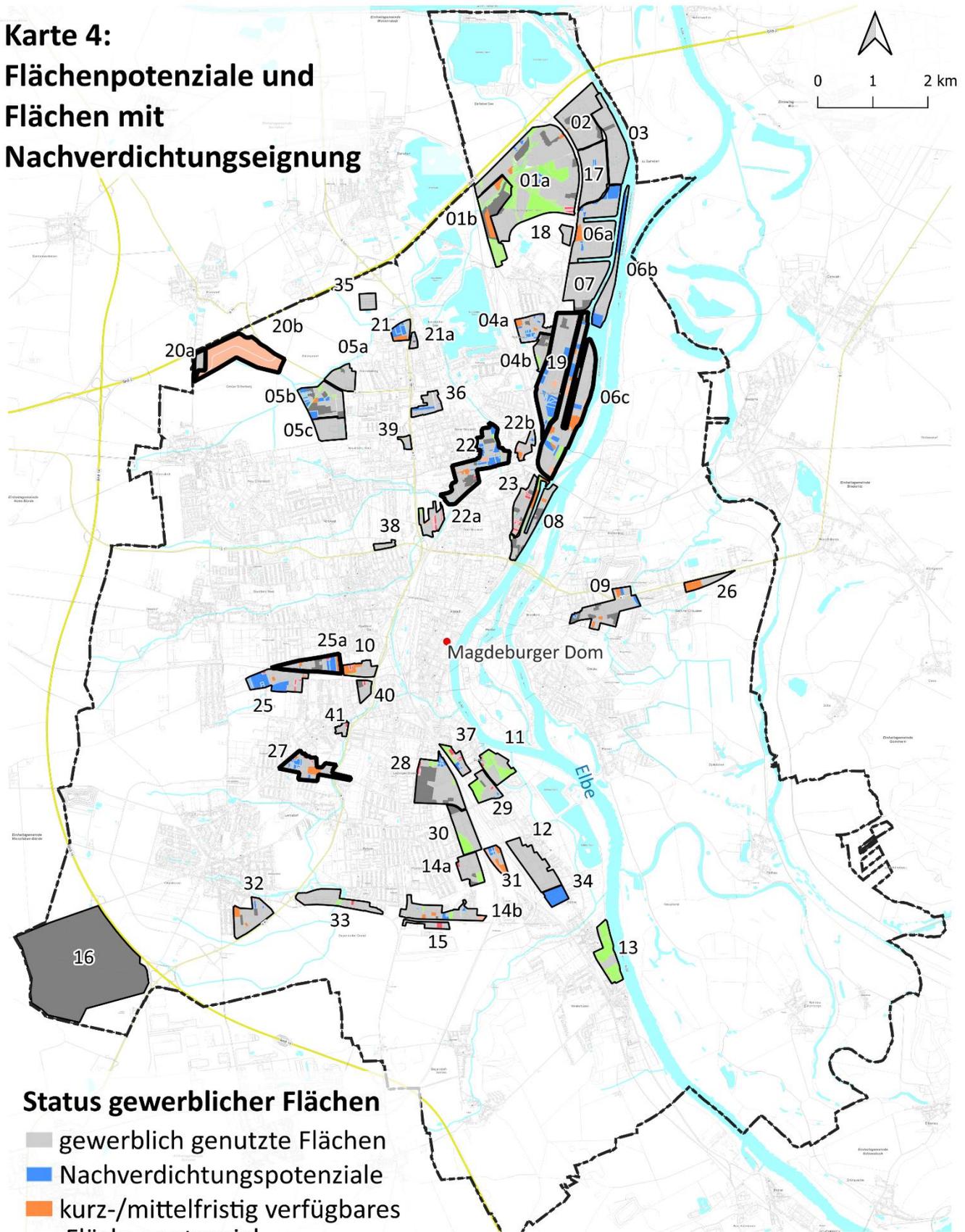
lfd. Nr.	Gewerbegebiets-Nr.	Gebietsname (alphabetisch sortiert)	Gebietsgröße	Fläche in ha (brutto)					
				Gewerblich genutzt (inkl. Straßen)	Nicht gewerblich genutzt	Nicht gewerblich nutzbar (Typ A)	Nicht disponierbar (Typ B)	Kurz-/mittelfristige Potenziale (Typ C1)*	Langfristige Potenziale (Typ C2)**
1	38	Albert-Vater-Straße	4,1	4,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
2	17	August-Bebel-Damm	48,8	48,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	27	Brenneckestraße (V)	29,6	24,8	1,3	0,2	0,0	3,3	0,0
4	18	Burger Straße	6,0	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	05a	Ebendorfer Chaussee Nord	18,3	17,4	0,0	0,5	0,4	0,0	0,0
6	05b	Ebendorfer Chaussee Süd	37,1	25,1	0,0	4,2	7,4	0,4	0,0
7	16	Eulenberg	323,2	0,0	0,0	0,0	323,2	0,0	0,0
8	15	Flugplatz	7,3	5,9	1,3	0,1	0,0	0,0	0,0
9	28	Freie Straße	58,9	35,5	1,2	2,1	20,1	0,0	0,0
10	02	Glindener Weg	58,3	52,3	0,0	0,6	5,2	0,2	0,0
11	20b	Großer Silberberg Ost (V)	62,4	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	58,9
12	20a	Großer Silberberg West (V)	7,8	7,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
13	06a	Hafenbecken I+II	79,0	75,6	0,0	0,4	0,0	3,0	0,0
14	03	Hansehafen	46,6	44,9	0,0	0,0	1,7	0,0	0,0
15	14a	Hopfengarten Nord	19,9	15,5	0,6	2,6	1,3	0,0	0,0
16	14b	Hopfengarten Süd	34,3	29,8	0,4	1,6	0,4	0,7	1,4
17	01a	ILC Ost	231,5	147,5	3,1	60,3	17,9	2,7	0,0
18	01b	ILC West	35,6	4,8	0,0	16,4	7,3	7,1	0,0
19	06c	Industrieafen (V)	108,0	89,8	0,4	3,6	0,7	7,6	5,8
20	40	Jordanstraße	8,0	6,2	0,5	0,0	1,3	0,0	0,0
21	37	Karl-Schmidt-Straße	11,4	5,2	3,0	3,3	0,0	0,0	0,0
22	04b	Körbelitzer Straße	12,7	7,0	0,1	2,6	3,0	0,0	0,0
23	07	Kraftwerk	47,5	47,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
24	41	Lemsdorfer Weg	4,2	3,6	0,5	0,1	0,0	0,0	0,0
25	25a	Liebknechtstraße	25,1	17,0	0,7	0,0	3,3	4,1	0,0
26	36	Lübecker Straße (V)	14,9	14,1	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0
27	31	Matthiasstraße	12,2	5,5	0,0	0,0	0,0	3,3	3,5
28	22a	Münchenhofstraße	17,3	12,2	3,4	1,0	0,3	0,0	0,5
29	22	Neue Neustadt (V)	60,7	47,7	1,7	2,9	5,5	1,5	1,3
30	39	Neustädter Feld	3,9	3,3	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0

Gewebebegebiets-Nr.	Ifd. Nr.	Gebietsname (alphabetisch sortiert)	Gebietsgröße	Fläche in ha (brutto)					
				Gewerblich genutzt (inkl. Straßen)	Nicht gewerblich genutzt	Nicht gewerblich nutzbar (Typ A)	Nicht disponierbar (Typ B)	Kurz-/mittelfristige Potenziale (Typ C1)*	Langfristige Potenziale (Typ C2)**
31	22b	Ohrestraße	10,2	7,3	2,2	0,0	0,0	0,7	0,0
32	09	Ölmühle	42,4	33,7	0,2	0,1	6,3	2,1	0,0
33	05c	Olvenstedter Graseweg	26,2	24,8	0,0	0,0	1,4	0,0	0,0
34	35	Pfahlberg	8,8	8,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
35	26	Puppendorfer Weg	11,2	5,8	0,0	0,0	0,0	5,4	0,0
36	34	RAW	10,8	10,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
37	23	Rogätzer Straße	20,9	14,0	5,2	0,6	1,1	0,0	0,0
38	19	Saale-/Havelstraße (V)	84,5	76,7	0,4	3,2	2,0	0,8	1,4
39	12	Salbke	39,1	38,9	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
40	33	Salbker Chaussee	31,1	28,7	0,9	1,4	0,0	0,0	0,0
41	29	Sandbreite	19,5	12,4	0,5	6,0	0,6	0,0	0,0
42	30	Schilfbreite	28,0	19,4	0,0	6,2	2,4	0,0	0,0
43	10	Schlachthof	14,2	8,6	1,0	1,0	0,0	3,7	0,0
44	25	Sudenburger Wuhne	34,4	32,2	1,8	0,0	0,0	0,4	0,0
45	13	Südost	29,3	5,6	0,5	23,2	0,0	0,0	0,0
46	21	Sülzeanger	10,5	8,1	0,0	0,1	0,0	2,3	0,0
47	11	Sülzeberg	24,0	10,6	0,8	12,6	0,0	0,0	0,0
48	06b	Trennungsdamm	34,4	30,7	0,0	0,2	3,5	0,0	0,0
49	32	Werner-von-Siemens- Ring	30,0	25,9	0,5	0,0	1,0	2,6	0,0
50	04a	Windmühlenstraße	22,4	18,9	1,0	0,1	0,6	1,9	0,0
51	08	Wissenschaftshafen	32,5	20,5	0,0	3,2	6,2	2,7	0,0
52	21a	Ziolkowskistraße	3,3	3,1	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0
		SUMME	2002	1253	34	161	424	57	73

Anmerkungen: V = Vertiefungsgebiet, * in den kommenden fünf Jahren ** in mehr als fünf Jahren
Quelle: Eigene Erhebung und Berechnung

Neben den Flächenpotenzialen hat empirica im Rahmen der Studie auch Grundstücke identifiziert, die aktuell gewerblich genutzt sind und prinzipiell eine intensivere Nutzung ermöglichen würden. Dazu zählen u. a. großflächige Park- und Stellplätze, Abstell- und Lagerflächen für Baumaterialien, Container sowie Grundstück mit großen, nicht genutzten Erweiterungsflächen. Eine Nachverdichtung könnte beispielsweise durch eine Bebauung von bisher nicht oder nur extensiv genutzten Grundstücksteilen wie Stellplätze geschehen, aber auch durch eine Aufstockung oder einen Ersatzneubau mit mehr Geschossfläche. Diese Nachverdichtungspotenziale stellen keine Flächenpotenziale im eigentlichen Sinne dar, da unklar ist, ob und wann eine Nachverdichtung auf den ganz überwiegend privaten Grundstücken stattfinden wird. Insgesamt summieren sich diese extensiv genutzten Grundstücke auf rd. 148 ha.

Karte 4: Flächenpotenziale und Flächen mit Nachverdichtungseignung



Status gewerblicher Flächen

- gewerblich genutzte Flächen
- Nachverdichtungspotenziale
- kurz-/mittelfristig verfügbares Flächenpotenzial
- langfristig verfügbares Flächenpotenzial
- nicht disponierbare Flächen
- nicht-gewerblich genutzte Flächen
- nicht gewerblich nutzbare Flächen

- Stadtgrenze
 - Untersuchungsgebiet mit Gewerbegebiets-Nr.*
 - Vertiefungsgebiet mit Gewerbegebiets-Nr.*
- * siehe Tabelle 4

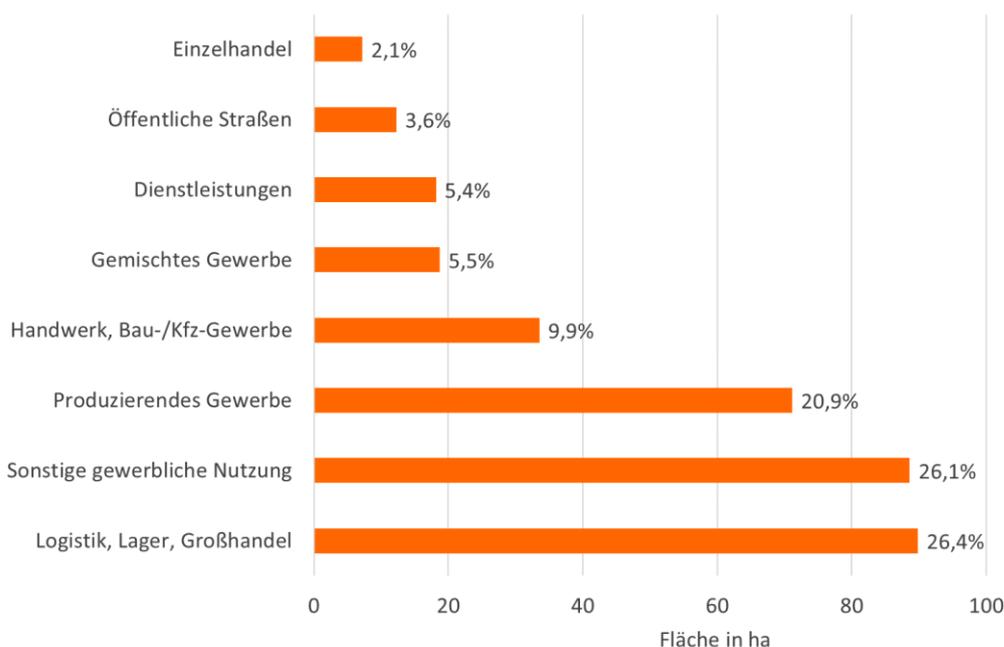
Eigene Erhebung
 Kartgrundlage: © Topographie 1 : 10.000
 Fachbereich 64 - Stadtplanung und Vermessung Stand 01/2023
 Datengrundlage: © Landeshauptstadt Magdeburg

4.2.4 Inanspruchnahme von Potenzialflächen seit 2007

Im Jahr 2007 gab es innerhalb der aktuellen Untersuchungskulisse Flächenpotenziale im Umfang von rd. 535 ha. Dazu zählen freie und ungenutzte Fläche sowie Brachen ohne und mit Restnutzungen. Die Flächenpotenziale haben sich seitdem deutlich reduziert, da im Ende 2022 nur noch rd. 130 ha nutzbare gewerbliche Flächenpotenziale erfasst wurden. Insgesamt wurden im Zeitraum 2007 bis 2022 rd. 340 ha durch eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen und weitere rd. 4 ha durch nichtgewerbliche Nutzungen.¹² Von den gewerblichen Nutzungen entfielen rd. 90 ha bzw. 26 % auf Logistik und Großhandel, rd. 89 ha bzw. 26 % auf sonstige gewerbliche Nutzungen (v.a. Ver- und Entsorgungsbetriebe), rd. 71 ha bzw. 21 % auf die Industrie und rd. 34 ha bzw. rd. 10 % auf Handwerk, Bau- und Kfz-Gewerbe (vgl. Abbildung 10).

Die jährliche Inanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen in Magdeburg lag somit im Zeitraum 2007 bis 2022 bei rd. 22,6 ha.¹³ Das entspricht dem Niveau der jährlich registrierten Flächenverkäufe.

Abbildung 10: Gewerbliche Inanspruchnahme von Potenzialflächen seit 2007 nach Nutzungsart



Quelle: Eigene Erhebung und Berechnung

Von den Flächen, die sowohl 2007 als 2022 als Potenzialfläche eingestuft waren, liegen die meisten im Entwicklungsstrandort „Großer Silberberg“ – es handelt sich also um noch nicht erschlossene Flächen, die gar nicht am Markt verfügbar waren. Größere Brachflächen, die seit 2007 keine neue Nutzung gefunden haben, befinden sich vor allem in den

¹² Die übrigen rd. 190 ha sind entweder nicht mehr gewerblich nutzbar (z. B. durch festgelegte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Flächen) oder nicht disponierbar, d. h. für eine künftige gewerbliche Nutzung vorgesehen.

¹³ Die Flächeninanspruchnahme durch die geplante Chipfabrik ist hierbei nicht berücksichtigt.

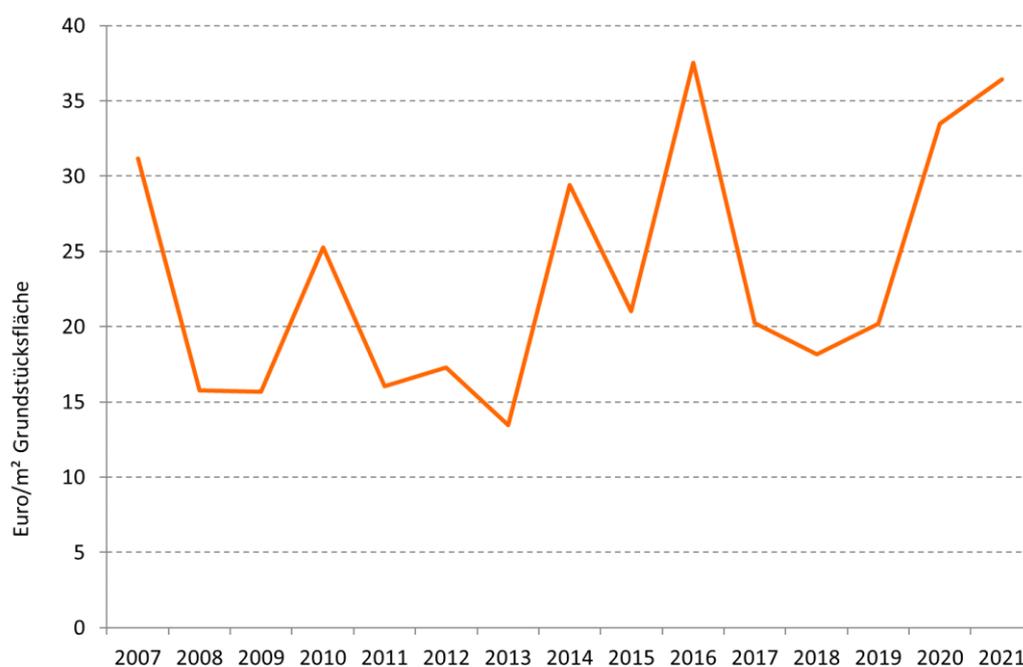
Gebieten Industriehafen und Saale-/Havelstraße sowie Puppendorfer Weg und Sülzeanger. Die beiden erstgenannten Gebiete werden aufgrund ihrer Bedeutung vertiefend in Steckbriefen im Anhang betrachtet.

4.3 Entwicklung von Preisen

4.3.1 Baulandpreise und Bodenrichtwerte

Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Grundstücksfläche für unbebaute Gewerbegrundstücke in der Landeshauptstadt schwankte in den vergangenen 15 Jahren zwischen rd. 13 und knapp 38 €/m². Dabei ist der durchschnittliche Kaufpreis im Trend leicht angestiegen, ein einheitlicher Trend jedoch nicht erkennbar. Ganz offensichtlich sind die Preisschwankungen Ausdruck jeweils unterschiedlicher Qualitäten der verkauften unbebauten Gewerbegrundstück und weniger veränderter Knappheiten auf dem Markt für Gewerbegrundstücke. Mögliche Auswirkungen der geplanten Großsiedlung sind hier und im Folgenden noch nicht berücksichtigt, da die Daten nur bis zum Jahr 2021 bzw. zum Stichtag 1.1.2022 verfügbar waren.

Abbildung 11: Durchschnittlicher Verkaufspreis je m² Grundstücksfläche für unbebaute Gewerbegrundstücke (2007-2021)

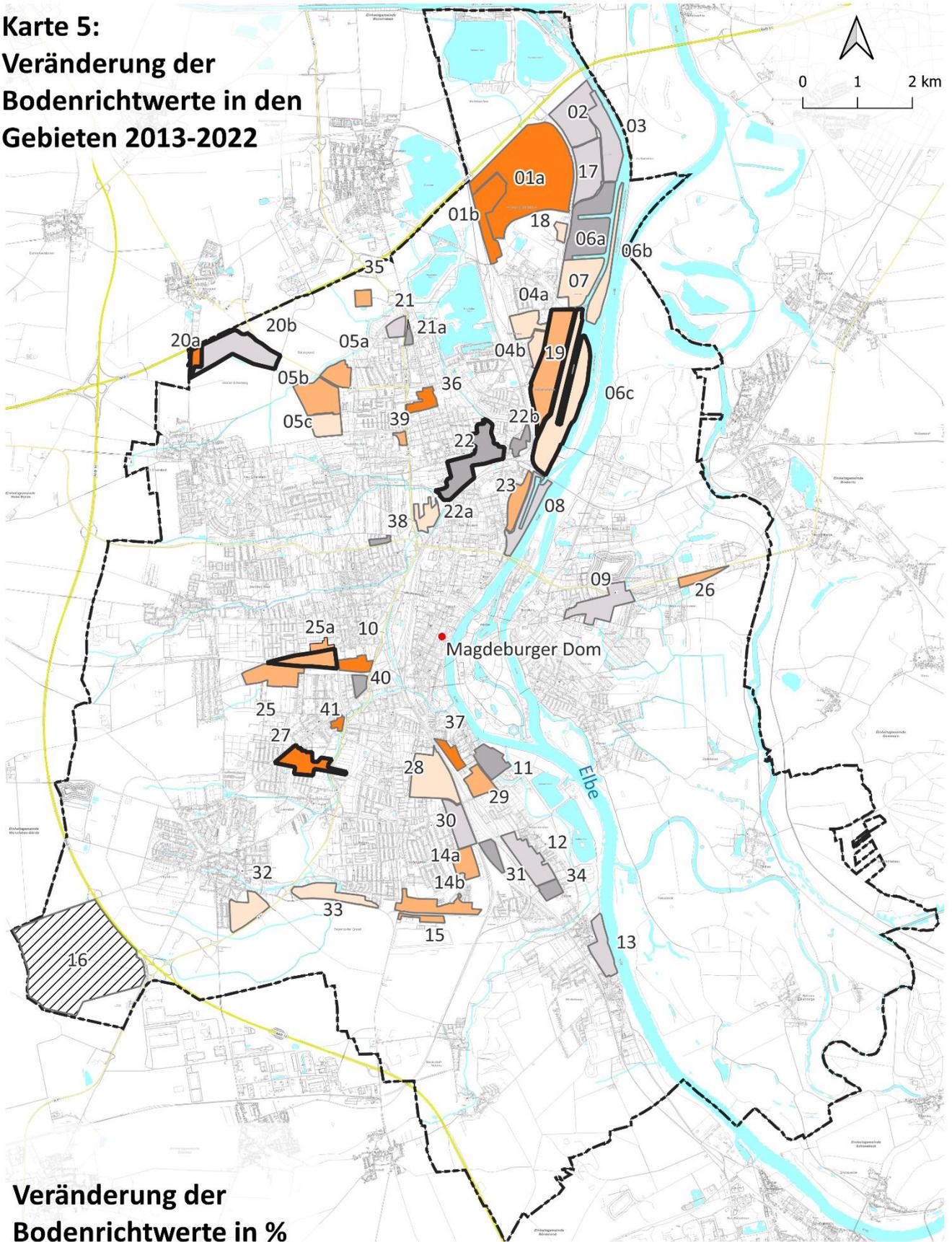


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Auch die Bodenrichtwerte in den meisten Untersuchungsgebiete sind in den vergangenen Jahren (Zeitraum 2013 bis 2022) angestiegen (vgl. Karte 5) – allerdings teilweise von einem sehr niedrigen Niveau aus: So erhöhte sich beispielsweise der Bodenrichtwert im Gebiet Sülzetal von 5 auf 20 €/m², im Gebiet ILC von 6 auf 25 €/m².

Das höchste Niveau erreichen die Bodenrichtwerte in gemischt genutzten Lagen (vgl. Karte 6) wie dem Gebiet Lübecker Straße mit 290 €/m² oder dem Gebiet Neustädter Feld mit 100 €/m² oder in vom Einzelhandel geprägten Lagen wie Brenneckstraße (90 €/m²) oder Olvenstedter Grasweg/Florapark (80 €/m²). In industriell oder rein gewerblich geprägten Standorten erreichen die Bodenrichtwerte ein Niveau von 20 €/m² (z. B. August-Bebel-Damm, Hansehafen) und 40 €/m² (z. B. Münchenhofstraße).

Karte 5: Veränderung der Bodenrichtwerte in den Gebieten 2013-2022



Veränderung der Bodenrichtwerte in %

- unter 0
- 0 bis unter 20
- 20 bis unter 40
- 40 bis unter 100
- 100 und mehr
- ▨ keine Daten

⬜ Stadtgrenze

□ Untersuchungsgebiet mit Gewerbegebiets-Nr.*

▭ Vertiefungsgebiet mit Gewerbegebiets-Nr.*

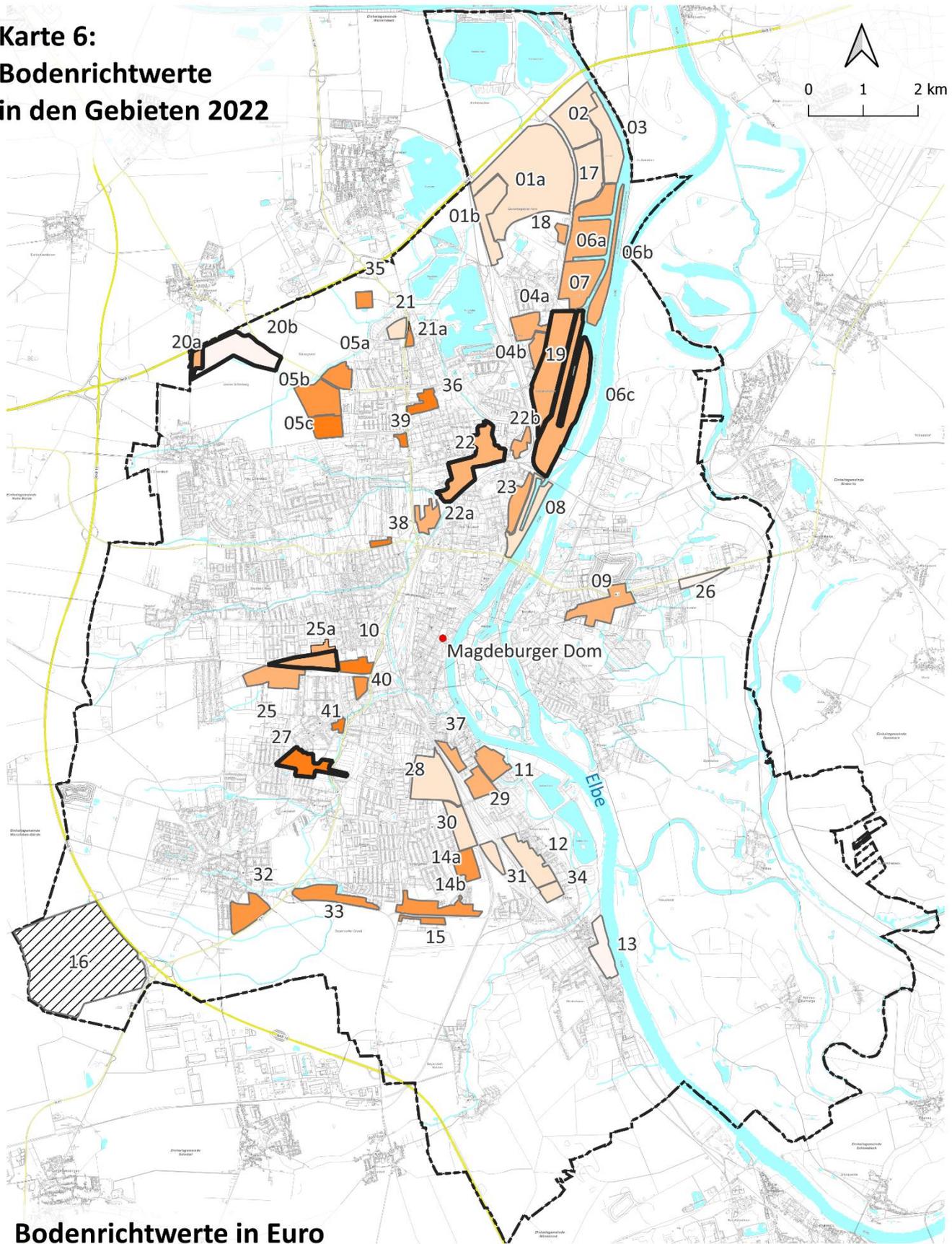
* siehe Tabelle 4

Kartengrundlage: © Topographie 1 : 10.000

Fachbereich 64 - Stadtplanung und Vermessung, Stand 01/2023

Datengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Karte 6: Bodenrichtwerte in den Gebieten 2022



Bodenrichtwerte in Euro

- unter 20
- 20 bis unter 30
- 30 bis unter 50
- 50 bis unter 80
- 80 und mehr
- Fehlende Daten

- Stadtgrenze
 - Untersuchungsgebiet mit Gewerbegebiets-Nr.*
 - Vertiefungsgebiet mit Gewerbegebiets-Nr.*
- * siehe Tabelle 4

Kartengrundlage: © Topographie 1 : 10.000

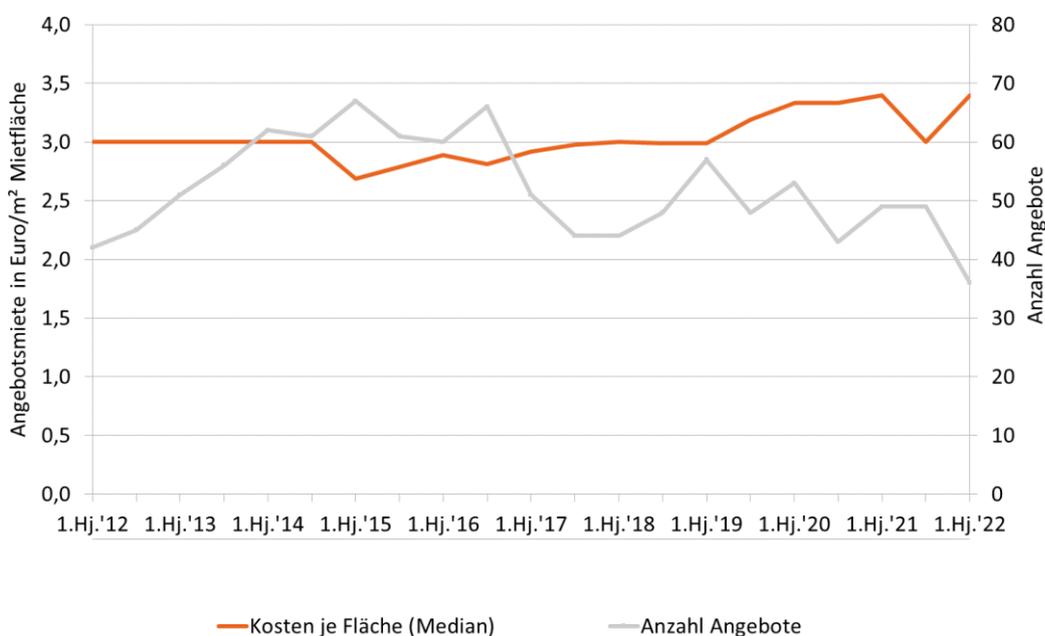
Fachbereich 64 - Stadtplanung und Vermessung Stand 01/2023

Datengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

4.3.2 Hallen (Logistik- und Produktionsflächen)

Die Angebotspreise für Hallenflächen in Magdeburg haben sich in den vergangenen Jahren leicht erhöht: Der mittlere Angebotspreis (Median) lag bis 2018 bei 3 €/m² Mietfläche oder darunter. Seitdem sind die Preise im Trend nur leicht angestiegen und lagen im ersten Halbjahr 2022 bei 3,4 €/m² (+13 % gegenüber 2018). Das ist im Vergleich zu Deutschland insgesamt (+19 % auf 5 €/m²) oder ostdeutschen Großstädten wie Leipzig (+13 % auf 4,5 €/m²) oder Erfurt (+49 % auf 4,3 €/m²) noch ein relativ günstiges Niveau und ein relativ geringer Anstieg. Damit ist bei den Angebotsmieten bisher nur eine sehr geringe Marktanspannung in Magdeburg erkennbar. Auch der mittlere Angebotskaufpreis für Lager- und Produktionsflächen ist in Magdeburg seit 2018 nur geringfügig gestiegen und liegt aktuell bei rd. 500 €/m² Fläche.

Abbildung 12: Mittlere Angebotsmiete für Hallenflächen (2012-2022)



Anmerkung: Einheiten ab 50 m²

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

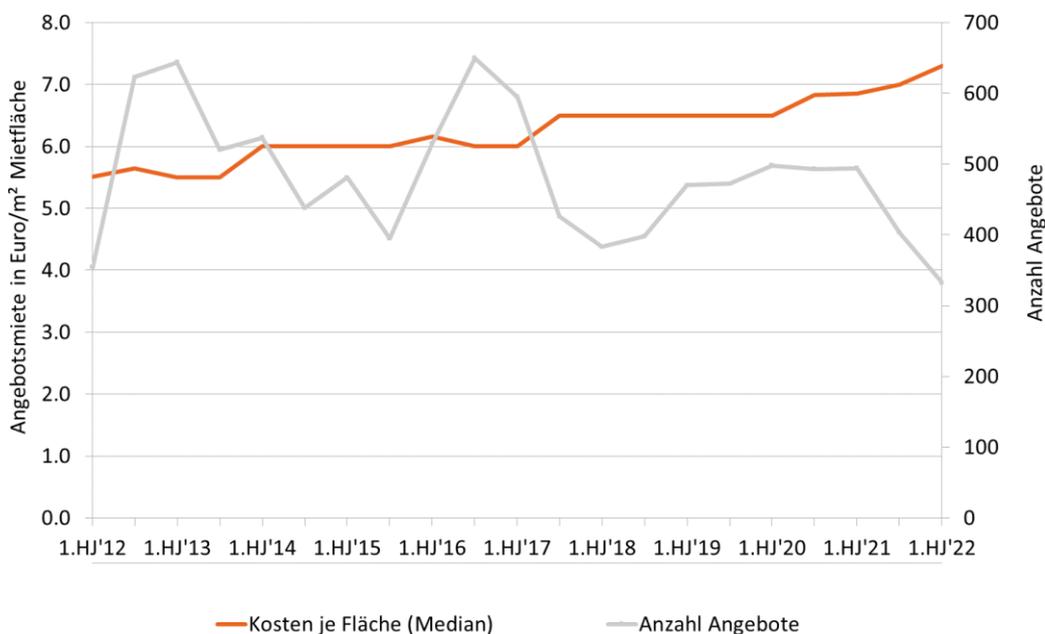
4.3.3 Büroflächen

Die mittlere Angebotsmiete für Büroflächen in Magdeburg hat sich im Zeitraum 2012 bis 2022 von rd. 5,5 auf 7,3 €/m² Mietfläche nettokalt erhöht (+33 %). Im Vergleich mit Leipzig (+100 % auf 12 €/m²) noch ein relativ günstiges Niveau und ein relativ geringer Anstieg. Andere ostdeutsche Großstädte wie Halle (+39 % auf 7,9 €/m²) oder Erfurt (+36 % auf 8,3 €/m²) liegen auf einem ähnlichen Niveau.

Die Spitzenmiete in Magdeburg liegt der Auskunft der in der Landeshauptstadt tätigen Gewerbemakler bei rd. 13,5 bis 14,0 €/m². Insbesondere im Stadtzentrum, aber in den direkt südlich angrenzenden Stadtteilen gibt es kaum noch größere Flächenangebote. Lediglich Flächen mit einfacher Qualität und/oder Lage sind noch in gewissem Umfang

verfügbar. Erst ab 2024 ist wieder mit mehr Fertigstellungen und einer Ausweitung des Angebots zu rechnen.¹⁴

Abbildung 13: Mittlere Angebotsmiete für Büroflächen (2012-2022)



Anmerkung: Einheiten ab 30 m²

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

4.4 Angebot an Gewerbeflächen im Magdeburger Umland

Das gewerbliche Flächenangebot im Magdeburger Umland hat sich seit 2007 durch die gute wirtschaftliche Entwicklung und zahlreiche größere, realisierte (z. B. Amazon Logistikzentrum, Hello Fresh/Baytree, VGP) bzw. in Realisierung befindliche Ansiedlungen (z. B. Logistikzentrum von Fiege Healthcare, Florida Eis) deutlich reduziert. Dabei kommen viele Unternehmen von außerhalb neu in die Region. Teilweise gibt es aber auch Verlagerungen von Magdeburger Unternehmen ins Umland, teils aufgrund fehlender passender Flächen in der Landeshauptstadt, teils aus Kostengründen (u. a. geringere Mieten, Bodenpreise und Gewerbesteuer-Hebesätze).

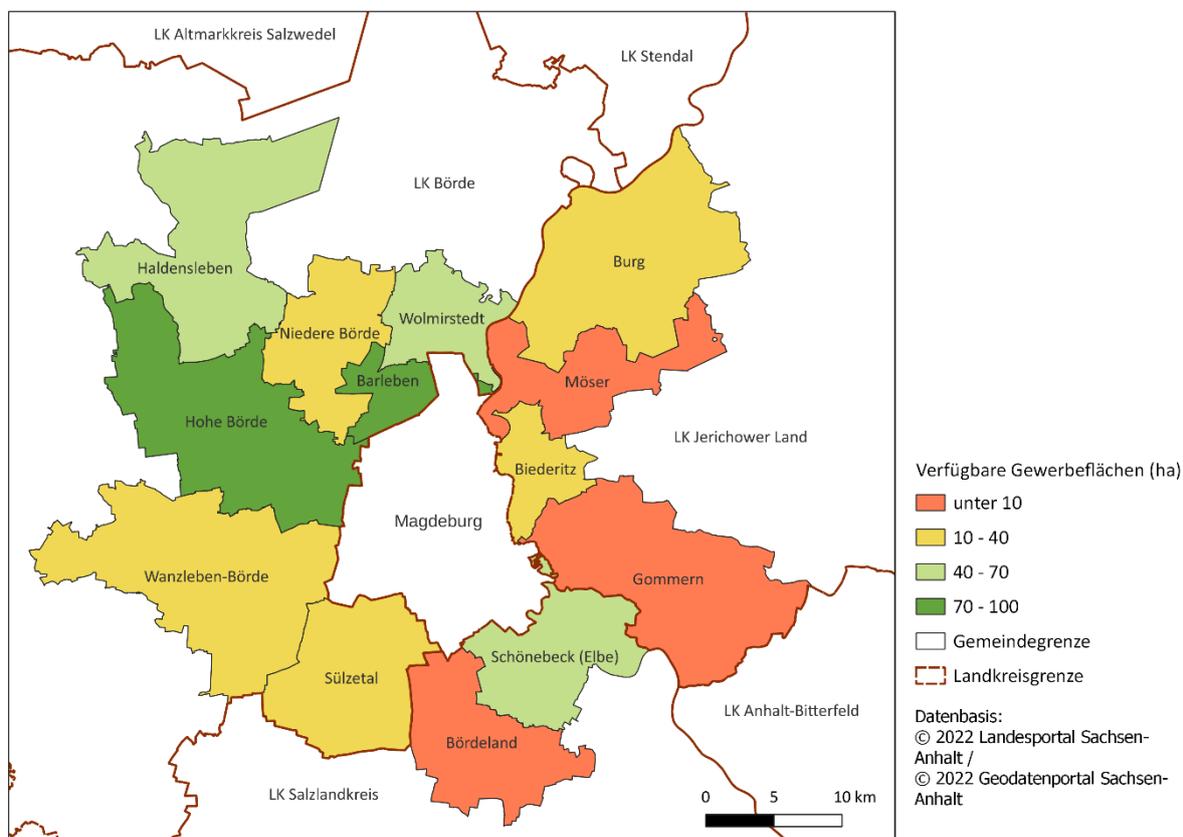
empirica hat die Gewerbe- und Industriestandorte und die dort verfügbaren Flächen in den Nachbarkommunen Magdeburgs (Barleben, Biederitz, Bördeland, Gommern, Hohe Börde, Möckern, Möser, Schönebeck, Sülzetal, Wanzleben-Börde, Wolmirstedt) sowie den nördlich der Landeshauptstadt gelegenen Kommunen Burg, Haldensleben und Niedere Börde anhand einer Internetrecherche geprüft. Insgesamt standen dort Anfang 2022 mehr als 400 ha gewerbliche Potenzialfläche kurz- oder mittelfristig zur Verfügung. Dabei handelt sich ganz überwiegend um kleinere und mittelgrößere Flächen bis rd. 10 ha. Die größten Flächenpotenziale befinden sich im Technologiepark Ostfalen (rd. 75 ha) in Barleben, der im LEP als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und

¹⁴ Quellen: Aengevelt Research, Engel & Völkers Commercial

Gewerbeflächen aufgeführt ist. Dort ist perspektivisch auch die Ausweisung zusätzlicher Flächen möglich. Weitere größere Flächenpotenziale befinden sich ebenfalls in westlich und nordwestlich an die Landeshauptstadt angrenzenden Gemeinden: Hohe Börde, Haldensleben und Wolmirstedt (vgl. Karte 7), sowie im südlich gelegenen Schönebeck.

Engere Verknüpfungen zwischen Magdeburg und Gewerbestandorten im Umland bestehen insbesondere mit Barleben (u. a. IGZ Innovations- und Gründerzentrum Magdeburg) und Sülzetal (interkommunales Gewerbegebiet und Logistikstandort Osterweddingen). Künftig wird sich die wirtschaftliche Verknüpfung zwischen Magdeburg und seinem südwestlichen Umland noch verstärken: Westlich und südlich des Gewerbegebiets Eulenberg ist in Wanzleben-Börde und Sülzetal ein Industriepark ("Supplier-Park") für Unternehmen der Halbleiterindustrie und anderer Hochtechnologiebranchen sowie deren Zulieferer geplant, die im direkten Zusammenhang zum Chiphersteller stehen.

Karte 7: Gewerbliche Potenzialflächen im Magdeburger Umland



Quelle: Eigene Recherchen, Angaben der Kommunen und Landkreise

5. Gewerbeflächenbedarfsanalyse

5.1 Aktuelle Anforderungen an Gewerbegebiete

Die aktuellen Anforderungen an Industrie- und Gewerbegebiete sind Ausdruck der Standortanforderungen von Unternehmen, die gewerbliche Bauflächen nachfragen. Sie unterscheiden sich zwischen den Unternehmensfunktionen, die nicht immer gleichbedeutend mit den Wirtschaftszweigen sind. So gibt es entsprechend der Wirtschaftszweigsystematik produzierende Unternehmen, die im Ganzen einer bestimmten Branche zugeordnet werden, auch wenn viele Standorte des Unternehmens keine Produktionsfunktion erfüllen, sondern Verwaltungs- oder Forschungsstandorte sind. Neben der Branche ist also die Funktion (Verwaltung, Forschung, Marketing, Produktion, Logistik etc.) ein wichtiges Unterscheidungskriterium bei der Analyse der Standortanforderung. Ein weiteres wichtiges Unterscheidungskriterium ist die Frage nach der räumlichen Handelbarkeit der vom Unternehmen produzierten Dienstleistungen oder Güter, d. h. sind die Unternehmen exportorientiert oder zählen sie zur lokalen Wirtschaft, die überwiegend der lokalen Versorgung dient. Schließlich verändern sich auch im Zeitverlauf als Folge von Angebots- und Nachfragetrends wie technologische Innovationen oder veränderte Präferenzen die Bedeutung von Standortanforderungen.

1. Klimawandel und Nachhaltigkeit

Die gesellschaftliche Resonanz auf den Klimawandel und die Endlichkeit natürlicher Ressourcen führen zu einem erhöhten Bewusstsein bei Unternehmensentscheidungen für die Anpassung an den Klimawandel und die nachhaltige Nutzung von Ressourcen (u. a. Kreislaufwirtschaft). Eine strategische Ausrichtung auf eine unternehmerische Gesellschaftsverantwortung (Corporate Social Responsibility) kann normativ oder intrinsisch geschehen, wobei häufig Wettbewerbsvorteile und Kostenreduktion die Motivation für nachhaltiges Wirtschaften darstellen.

Dies bedeutet hinsichtlich der Gebietsentwicklung einerseits einen sparsameren Umgang mit Flächen, die geringere Versiegelung von Flächen, die Steigerung der Flächeneffizienz (auch im Bestand) sowie die vorrangige Nutzung und Aktivierung von Brachflächen (Flächenrecycling, Innen- vor Außenentwicklung). Diese Grundsätze sind auch im Stadtentwicklungs- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Magdeburg beschrieben.

Andererseits entstehen teils auch neue Flächenbedürfnisse zur Erzeugung und dem Transport erneuerbarer Energien (v. a. PV- und Windkraftanlagen) sowie zur Versorgung der Betriebe mit Strom und Energie (z. B. Umspannwerke, Elektroladesäule). Weiterhin ist eine Anpassung in den bestehenden Gewerbegebieten notwendig, um den Auswirkungen des Klimawandels (z. B. mehr Hitzetage, mehr Starkregenereignisse) zu begegnen.

Mit Blick auf Standorte und Stadtentwicklung bedeutet Klimaanpassung auch eine Orientierung im ISEK 2030 festgeschriebenen Ziel „Kompakte Stadt der kurzen Wege“ mit der Verringerung von Mobilitätsbedürfnissen. Dies setzt neben einem sehr gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehrssystem eine möglichst hohe Kompaktheit, nachfragegerecht hohe Dichten und eine komplementäre Mischung von Nutzungen voraus. Diese Bedingungen bieten überwiegend die Standorte in integrierten Lagen.

2. Digitalisierung und Industrie 4.0

Die Digitalisierung im Bereich des produzierenden Gewerbes beschreibt die gezielte Nutzung von digitalen Informationen in Unternehmensprozessen, um beispielsweise die Produktion automatisiert in Echtzeit zu steuern und/oder Energie und Ressourcen effizienter einzusetzen. Die Verzahnung der Produktion mit modernster Informations- und Kommunikationstechnik wird auch als Industrie 4.0 bezeichnet. Ziel sind intelligente Wertschöpfungsketten von Zulieferung, Fertigung, Wartung und Auslieferung bis zum Kundenservice.

Inwieweit die Digitalisierung der industriellen Produktion den Flächenbedarf und die Anforderungen an Industrie- und Gewerbeflächen beeinflusst, ist gegenwärtig noch weitgehend offen. In der Tendenz ist eher kein starker Anstieg der Flächennachfrage nach Produktionsflächen zu erwarten, da in vielen Branchen die Produktivitätssteigerungen durch die Digitalisierung eine Erhöhung der Produktionsleistung auf gleicher oder sogar weniger Fläche ermöglichen werden. Es ist ebenfalls nach aktuellem Wissensstand keine räumliche Revolution durch Industrie 4.0 zu erwarten – abgesehen von Ausnahmen wie einer zusätzlichen Gewerbeflächennachfrage durch Rechen- und Datenzentren. Die Vernetzung und Kommunikation der Maschinen untereinander ersetzt nicht den Bedarf nach Aufstellflächen für die Maschinen. Auch die Standortanforderungen der Industrieunternehmen ändern sich dadurch nicht grundlegend. Innerhalb der Wertschöpfungsketten werden auch zukünftig physische Güter transportiert. Aber Industrie 4.0 ist ein weiterer Entwicklungstreiber der Informations- und Kommunikationstechnologie, die wiederum andere Anforderungen an die Fläche und den Standort hat als die klassische Fertigung.

Sicher ist, dass durch die fortschreitende Digitalisierung eine leistungsfähige IT- und Dateninfrastruktur weiter einer der wichtigsten Standortfaktoren für Industrie und Gewerbe sein wird – wie auch die Unternehmensbefragung gezeigt hat, in der eine sehr schnelle Breitbandverbindung (> 1Gbit/s) als mit Abstand wichtigster Standortfaktor eingestuft wurde. Immerhin jedes dritte der Unternehmen, das an der Befragung teilgenommen hat, geht davon aus, dass Digitalisierung und Industrie 4.0 zu veränderten Raum- und Standortanforderungen führt. Am häufigsten genannt wurde der Ausbau der IT-Netzanbindungen, und zwar aufgrund des Trends zu mobilem Arbeiten und Homeoffice flächendeckend in der ganzen Stadt.

Tendenziell werden urbane Standorte wie Magdeburg von dieser Entwicklung eher profitieren, da sich dort Investitionen in Dateninfrastrukturen eher rentieren. Industrie 4.0 wird, davon abgesehen, vermutlich stärker die Anforderungen an Gewerbeimmobilien verändern als an den generellen industriellen Standort.

Sicher ist ebenfalls, dass die IKT-Branche auch in Zukunft zu den wachsenden Wirtschaftszweigen zählen wird und damit Standorte und Immobilien profitieren, die den Anforderungen der Branche am besten entsprechen. Angesichts der Fachkräfteknappheiten bestimmen dabei immer mehr die Wünsche und Ansprüche der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer an Standort und Immobilie den künftigen Unternehmensstandort. Da es sich größtenteils um höherqualifizierte Fachkräfte handelt, haben diese zumeist auch einen höheren Anspruch an den Standort mit Blick auf seine funktionelle Vielfalt im Umfeld und der (umweltfreundlichen) Erreichbarkeit vom Wohnstandort.

3. Fachkräftemangel

Die aktuell unverändert günstigen Arbeitsmarktperspektiven und der demografische Wandel erhöhen die Wohnortwahlfreiheit der Arbeitskräfte. Damit dreht sich die aus der Vergangenheit bekannte Wirkungsrichtung um: Nicht mehr die Arbeitskräfte wandern zu den Unternehmen, sondern die Unternehmen suchen ihren Standort immer mehr nach der Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal aus. Auch Industrie- und Gewerbeunternehmen präferieren zunehmend großstadtnahe Lagen mit guter verkehrlicher Anbindung, um dort längerfristig aus dem Potenzial (hochqualifizierter) Fachkräfte zu schöpfen und global wettbewerbsfähig bleiben zu können – bei der Entscheidung für den Bau der Chipfabrik am Standort Magdeburg werden diese Aspekte alle eine Rolle gespielt haben. Binnenwanderung ist immer weniger Folge unterschiedlichen Wachstums, sondern zunehmend Ursache unterschiedlicher regionaler Wachstumspotenziale. Die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit einer Region hängt in Zukunft noch mehr als bisher von der Attraktivität als Wohnstandort ab.

Die Landeshauptstadt verfügt als Wohnstandort über gute Standortvorteile: durch ihre gut angebundene und zentrale Lage in Deutschland, ihre hohe Lebensqualität und ihre Größe und die oberzentrale Funktion, wodurch alle Aspekte der sozialen und kulturellen Infrastruktur abgedeckt sind. Will Magdeburg weiterhin erfolgreich bleiben und prosperieren, muss die Stadt noch stärker als bisher junge Menschen anziehen bzw. diejenigen halten, die für eine Ausbildung oder ein Studium in die Stadt kommen.

4. Industrielle Transformation und Knappheit an Industrieflächen

Auf der anderen Seite gewinnt zurzeit die Verfügbarkeit großer zusammenhängender Industrieflächen im Zuge industrieller Transformation besonders im Automobil- und Energiebereich oder der Digitalisierung an enormer Bedeutung. Die Ansiedlung der Chipfabrik in Magdeburg ist dafür ein Beispiel, die (geplante) Produktion von Batteriezellen an mehreren Standorten in Deutschland ein weiteres. Der Mangel an geeigneten und bezahlbaren Industrieflächen in vielen Großstadregionen führt dazu, dass entsprechende Ansiedlungsbegehren häufig an verkehrsgünstigen Standorten jenseits der traditionellen großstädtischen Wirtschaftsräume erfolgen. Ähnliche Prozesse dürften in Zyklen auch in Zukunft zu erwarten sein. Das planerische Instrument von Vorhalteflächen für industrielle Großansiedlungen hat damit durchaus seine Berechtigung, auch wenn es im Zweifel einen langen Atem erfordert.

5. Effekte der Corona-Pandemie auf die Standortanforderungen

In der Corona-Pandemie ist die Zahl der im Homeoffice oder mobil arbeitenden Menschen stark angestiegen. Es ist zu erwarten, dass im Vergleich zu den Jahren vor 2020 auch künftig mehr Menschen Bürotätigkeiten an anderen Orten als dem Büro ausüben.¹⁵ Hinsichtlich der Frage, ob sich dadurch die Büroflächennachfrage künftig verringern wird, gibt es unterschiedliche Meinungen: Einige Marktakteure gehen von einer auch künftig

¹⁵ Flüter-Hoffmann, Christiane & Oliver Stettes (2022): Homeoffice nach fast zwei Jahren Pandemie. IW-Report 2/2022. Verfügbar unter www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2022/IW-Report_2022-Homeoffice-nach-Pandemie.pdf

steigenden Flächennachfrage aus¹⁶, u. a. da statt Büroarbeitsplätzen andere Flächentypen benötigt werden (z. B. für Events). Insbesondere wird eine höhere Nachfrage durch Coworking-Angebote an dezentralen Standorten (v. a. Wohngebiete) erwartet, die Menschen mobiles Arbeiten und das Treffen von Kollegen ohne lange Fahrzeiten ermöglichen.

Andere Akteure erwarten tendenziell einen Rückgang der Flächennachfrage. So werden einige Unternehmen voraussichtlich bei der Neuanmietung oder Neu-Konzeption weniger Bürofläche als bisher in Anspruch nehmen. Wäre das häufiger der Fall, dann ist zu erwarten, dass insbesondere bei älteren und nicht modernisierten Büros in einfacher Qualität und/oder schlechter Lage zunehmend Vermarktungsschwierigkeiten auftreten und die Leerstandsrisiken zunehmen.

6. Standortanforderungen nach Branche

Die aktuellen Anforderungen an Gewerbegebiete nach Branchen sind in der folgenden Tabelle 10 aufbereitet. Es werden die jeweiligen Standortanforderungen und ihre Wichtigkeit für die jeweiligen Typen in vier Abstufungen (entscheidend, wichtig, für einzelne Betriebe wichtig, nachrangig) dargestellt. Dies bildet die Grundlage für die Zuordnung von geeigneten Branchen zu den Gewerbebeständen der Landeshauptstadt in den Kapiteln 6.3 und 6.3.2.

¹⁶ Z. B. Eisfeld, Rupert K. u.a. (2022): Büroimmobilien nach Corona – Eine Szenarioanalyse. Hamburg. Verfügbar unter https://www.bfw-newsroom.de/wp-content/uploads/2022/01/Studie_Bueroimmobilien_2022.pdf

Tabelle 10: Standortanforderungen nach Branche

	Produzierendes Gewerbe	Handwerk & Kleingewerbe	Logistik/Lager	Ver-/Entsorgung	Lokale Dienstleistungen	Unternehmensorientierte DL und Frontoffice	Verwaltung und Backoffice	Startups, Digitale Wirtschaft	Forschung, Entwicklung, Kreativwirtschaft
Flächenbedarf (Grundstück)	hoch	mittel	hoch	hoch	gering	gering	gering	gering	gering
Emissionen	ja	teilweise	ja	ja	nein	nein	nein	nein	nein
weitere Beschreibung	LKW-Verkehr	LKW-Verkehr	viel LKW-Verkehr	viel LKW-Verkehr	eher kleinteilig				
Standortanforderungen (bei Neuansiedlung)									
Erreichbarkeit Autobahn (überregionale Anbindung)	entscheidend	wichtig	entscheidend	wichtig	nachrangig	wichtig	nachrangig	nachrangig	nachrangig
Nähe / Erreichbarkeit übriges Stadtgebiet (Auto)	wichtig	entscheidend	wichtig	entscheidend	wichtig	entscheidend	entscheidend	wichtig	wichtig
Anschluss an ÖPNV	wichtig	wichtig	wichtig	wichtig	entscheidend	entscheidend	entscheidend	entscheidend	entscheidend
Anbindung an Schienenverkehr (Gütergleis)	wichtig	nachrangig	wichtig	wichtig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig
Anbindung an Wasserstraßen	wichtig	nachrangig	wichtig	wichtig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig
24/7-Betrieb möglich (Lärm, Verkehr, Emissionen)	entscheidend	wichtig	entscheidend	entscheidend	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig
Nähe zu Unternehmen der Wertschöpfungskette	wichtig	wichtig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	wichtig	wichtig
Nähe zu Kooperationspartner/ Netzwerk	nachrangig	wichtig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	wichtig	nachrangig	wichtig	entscheidend
Nähe zu Hochschul-/Forschungseinrichtungen	wichtig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	wichtig	entscheidend
Nähe zu Kunden	nachrangig	entscheidend	wichtig	wichtig	entscheidend	wichtig	nachrangig	wichtig	wichtig
Urbanes / repräsentatives Umfeld	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	wichtig	entscheidend	nachrangig	wichtig	wichtig
Leistungsfähiger Breitband- und Mobilfunkanschluss	entscheidend	entscheidend	wichtig	wichtig	entscheidend	entscheidend	entscheidend	entscheidend	entscheidend
Verfügbarkeit GE/GI-Flächen	entscheidend	wichtig	entscheidend	entscheidend	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig
Kapazitäten der Ver-/Entsorgungsinfrastruktur	entscheidend	wichtig	wichtig	entscheidend	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig
Sonstiges	Besondere Auflagen (Umweltschutz, Sicherheit)			Besondere Auflagen (Umweltschutz, Sicherheit)	Gastronomie/ Versorgung, emissionsfreie Umgebung	Gastronomie/ Versorgung, emissionsfreie Umgebung	Gastronomie/ Versorgung, emissionsfreie Umgebung	Gastronomie/ Versorgung, emissionsfreie Umgebung	Gastronomie/ Versorgung, emissionsfreie Umgebung
Geeigneter Gewerbegebietstyp	Industrie-, Logistik-/Hafenstandort	Klass. Gewerbegebiet	Industrie-, Logistik-/Hafenstandort	Industrie-, Logistik-/Hafenstandort	Mischgebiet mit gew. Prägung, Höherwert. Gewerbegebiet	Höherwertiges Gewerbegebiet	Klassisches oder höherwertiges Gewerbegebiet	Mischgebiet mit gew. Prägung, Höherwert. Gewerbegebiet	Höherwert. Gewerbegebiet, Mischgebiet mit gew. Prägung

Wichtigkeit der Standortanforderungen

- entscheidend
- für einzelne Betriebe wichtig
- wichtig
- nachrangig

Quelle: eigene Darstellung

5.2 Nachfragesituation in der Vergangenheit

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Vergangenheit kann anhand unterschiedlicher Methoden ermittelt werden:

- a. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte erfasst die Verkäufe von unbebauten Grundstücken für Gewerbeflächen. Die erfassten Flächenumsätze spiegeln dabei zunächst nur einen Eigentümerwechsel wider, unabhängig davon, ob die unbebauten Flächen anschließend auch tatsächlich gewerblich genutzt werden.¹⁷
- b. Die Bautätigkeit bei Gewerbebauten (Fertigstellungen von Nichtwohngebäuden) ist ebenfalls ein Indikator für die Nachfragesituation. Dabei ist zu berücksichtigen, dass neue Gewerbebauten auch auf bereits genutzten Grundstücken entstehen, z. B. durch Nachverdichtung oder als Ersatzneubauten. Weiterhin können Gewerbebauten auch außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse, zum Beispiel in Mischgebieten, errichtet werden.
- c. Durch einen Vergleich der Gewerbeflächenkartierung 2007 und der aktuellen Kartierung 2022 lässt sich ermitteln, in welcher Größenordnung sich der Umfang der Potenzialflächen verändert hat und wie viele der Flächen durch gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen wurden. Damit lässt sich die Bruttoinanspruchnahme von Potenzialflächen innerhalb der aktuellen Untersuchungskulisse im Vergleich der beiden Erhebungszeitpunkte 2007 und 2022 abbilden.¹⁸ Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Untersuchungskulisse bei der Erhebung 2007 eine andere Abgrenzung hatte als die aktuelle Untersuchungskulisse.

¹⁷ Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Flächenkulissen der gewerblichen Bauflächen des FNP und die gewerblich genutzten Baugrundstücke des Gutachterausschusses nicht immer identisch sind.

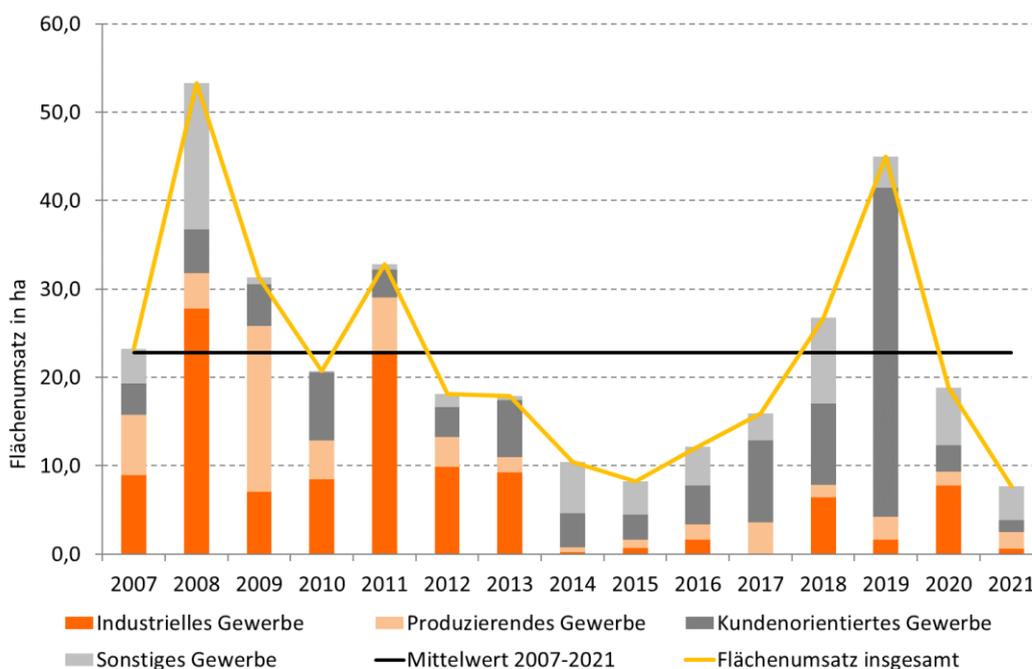
¹⁸ Nicht berücksichtigt werden in Anspruch genommene Potenzialflächen, die in der Erhebung 2007 (noch) nicht als Potenzialfläche erfasst waren. Die Nettoinanspruchnahme (= Bruttoinanspruchnahme abzüglich neuer Potenzialflächen durch Verlagerung und Geschäftsaufgaben) kann ebenfalls nicht abschließend quantifiziert werden, da Informationen über derart freigewordene Gewerbegrundstücke nicht immer vorliegen.

5.2.1 Umsatz unbebauter Grundstücke für Gewerbeflächen

In den Jahren 2007 bis 2021 lag der jährliche Flächenumsatz mit unbebauten gewerblichen Grundstücken in Magdeburg bei rd. 23 ha. Davon entfiel im Mittel jeweils rd. die eine Hälfte des Flächenumsatzes auf die Industrie und anderes produzierendes Gewerbe und die andere Hälfte auf kundenorientiertes und sonstiges Gewerbe (z. B. Kfz-Werkstätten, Großhandel, Einzelhandelslogistik). Auffällig ist, dass der Umsatzanteil des industriellen und produzierenden Gewerbes im Zeitverlauf tendenziell gesunken ist, während kundenorientiertes und sonstiges Gewerbe einen größeren Umsatzanteil ausmachen. Auch dies ist ein Hinweis auf den anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandel in Magdeburg.

Der Jahresumsatz schwankt in den vergangenen 15 Jahren zwischen rd. 8 und mehr als 50 ha. In Jahren mit einem deutlich überdurchschnittlichen Flächenumsatz gab es in der Regel große, neue Einzelansiedlungen von Unternehmen (z. B. REWE-Logistikzentrum im Jahr 2019). Erkennbar ist am aktuellen Rand ein leichter Rückgang des Flächenumsatzes – ein Indiz für ein sich abzeichnende Flächenknappheit in Magdeburg.

Abbildung 14: Flächenumsätze mit unbebauten gewerblichen Bauflächen (2007-2021)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

5.2.2 Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden

Bei der Fertigstellung von Gewerbebauten werden folgende Gebäudearten betrachtet, die in der Regel in Gewerbe- und Industriegebieten vertreten sind: Büro- und Verwaltungsgebäude sowie nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude (u. a. Fabrik- und Werkstattgebäude sowie Lagergebäude, aber auch Handelsimmobilien). Von 2007 bis 2020 sind in der Landeshauptstadt jährlich Gewerbebauten mit im Durchschnitt rd. 27.300 m² Nutzfläche neu entstanden. Betrachtet man nur die aktuellen fünf Jahre (2016 bis 2020),

so sind in diesem Zeitraum jedes Jahr Nichtwohngebäude mit rd. 29.500 m² Nutzfläche neu entstanden.

Die aus dieser Neubautätigkeit resultierende Inanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen wird unter folgenden Annahmen berechnet:

- a) Die Geschossfläche der Gebäude ergibt sich durch einen Aufschlag von 25 % auf die Nutzfläche.
- b) Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt je nach Gebiet zwischen 0,3 und 1,0 (Verhältnis zwischen Geschossfläche und der Grundstücksgröße).
- c) Die benötigte Grundstücks-Bruttofläche ergibt sich durch einen Anteil der Erschließungsflächen von 20 % .

Mit diesem Ansatz ergibt sich für im Zeitraum 2007 bis 2020 eine jährliche Inanspruchnahme von rd. 4,3 ha (GFZ = 1,0) bis rd. 15,4 ha (GFZ = 0,3) gewerbliche Baufläche.

5.2.3 Inanspruchnahme 2007 bis 2022

Entsprechend den Ergebnissen des Kapitels 4.2.4 wurden im Zeitraum 2007 bis 2022 rd. 340 ha durch eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen und weitere rd. 4 ha durch nichtgewerbliche Nutzungen. Räumliche und branchenbezogene Struktur der Nachfrage sind ebenfalls in Kapitel 4.2.4 beschrieben.

5.3 Flächenbedarfsprognose

5.3.1 Hinweise zur Methodik von Gewerbeflächenbedarfsprognosen

Es gibt unterschiedliche methodische Ansätze, um den künftigen Gewerbeflächenbedarf zu ermitteln. Jede Methode hat Vor- und Nachteile. Im Unterschied zur Bedarfsprognose beispielsweise für Büroflächen oder Wohnungen gibt es bei Gewerbe- und Industrieflächen nicht einen „Bedarfsträger“ wie die Zahl der Bürobeschäftigten oder die der Haushalte. Der anhaltende Strukturwandel und die vergleichsweisen hohen Produktivitätssteigerungen im Verarbeitenden Gewerbe führen zu einem von der Beschäftigungsentwicklung weitestgehend unabhängigen Bedarf nach Gewerbe- und Industrieflächen.

In der Praxis haben sich mehrere methodische Ansätze zur Ermittlung des Industrie- und Gewerbeflächenbedarfs etabliert:

- a) Fortschreibung von Nachfrage- und Bedarfstrends aus der Vergangenheit. Der Vorteil liegt in der geringen Komplexität. Allerdings werden künftige Entwicklungen, die die Trends im Vergleich zur Vergangenheit verändern können, unberücksichtigt.
- b) GIFPRO-Modell und Fortschreibungen wie TBS-GIFPRO (trendbasierte, standort-spezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose) sind letztlich beschäftigungsbezogene Ansätze. Bei den Bedarfen wird zwar nach den Gründen unterschieden (Neuansiedlung, Verlagerung, Wachstum) und dennoch ist die Höhe des Flächenbedarfs eine Funktion des gegenwärtigen bzw. zukünftigen Beschäftigungsniveaus und seiner Struktur.

- c) Befragungen von Unternehmen zu ihren künftigen Flächenbedarfen. Der Vorteil liegt in der sehr konkreten empirischen Ermittlung der Bedarfe. Der Nachteil liegt in der Kurzfristigkeit des Betrachtungshorizonts. Kaum ein Unternehmen kann valide Aussagen über den langfristigen Flächenbedarf machen. Des Weiteren bleibt der Flächenbedarf von Unternehmensneuansiedlungen durch Gründungen und Verlagerung von außerhalb unberücksichtigt, weil diese Unternehmen nicht befragt werden können. Knapp 40 % der Unternehmen, die an der Unternehmensbefragung teilnahmen, gehen davon aus, dass ihre Beschäftigtenzahl kurz- oder mittelfristig ansteigt und 30 % gehen von einem künftig steigenden Flächenbedarf aus, während nur jeweils 4 % von einer sinkenden Beschäftigtenzahl bzw. einem sinkenden Flächenbedarf ausgehen. Aufgrund des insgesamt geringen Rücklaufs der Unternehmensbefragung ist eine genauere Quantifizierung hinsichtlich der konkreten Flächenbedarfe nicht möglich.

Angesichts bestehender Unsicherheiten hinsichtlich der langfristigen Prognose sowohl von wirtschaftlichen Wachstumsprozessen als auch von Gewerbeflächenbedarfen berücksichtigen wir im Folgenden unterschiedliche methodische Ansätze. Dazu zählt neben der Trendfortschreibung verschiedener Indikatoren aus der Vergangenheit auch das Modell TBS-GIFPRO.

5.3.2 Trendfortschreibung des Industrie- und Gewerbeflächenbedarfs

Es liegen drei empirische Quellen vor, aus denen der Industrie- und Gewerbeflächenbedarf ermittelt werden kann (vgl. Kapitel 5.2):

a) Trendfortschreibung Gewerbeflächenumsatz

Im Zeitraum 2007 bis 2021 lag der Flächenumsatz mit unbebauten gewerblichen Grundstücken in Magdeburg bei rd. **23 ha pro Jahr**. Allerdings bedeutet Gewerbeflächenumsatz nicht immer auch Gewerbeflächenbedarf, weil es sich bei den Umsätzen nur um Transaktionen handelt. Eine Fläche kann verkauft werden, ohne dass sie auch in Anspruch genommen wird. Die tatsächliche Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen liegt deshalb in der Regel unterhalb des Umsatzes.

Der Verkauf von mehr als 300 ha Fläche im Jahr 2022 für eine Großansiedlung ist bei der Betrachtung des Flächenumsatzes nicht berücksichtigt, da sich zum einen hinsichtlich der Größenordnung um einen Sonderfall handelt und zum anderen die Fläche zum Zeitpunkt des Verkaufs noch nicht als gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt war, sondern als Ackerfläche (Bauerwartungsland).

b) Trendfortschreibung Baufertigstellungen Nichtwohngebäude

Ausgehend von den fertiggestellten Nichtwohngebäuden liegt der jährliche Gewerbeflächenbedarf zwischen rd. 4 und rd. 15 ha, je nach zugrunde liegenden Geschossflächenzahl (GFZ). Bei der Setzung einer mittleren GFZ von 0,75 ergibt sich ein jährlicher Flächenbedarf von **rd. 6 ha pro Jahr**.

c) Trendfortschreibung tatsächliche Inanspruchnahme

Bei der Fortschreibung der tatsächlichen Inanspruchnahme wird zur Ermittlung der künftigen Gewerbeflächennachfrage die durchschnittliche Inanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen in der Vergangenheit für die Zukunft fortgeschrieben. Im betrachteten Zeitraum von 2007 bis 2022 lag die Flächeninanspruchnahme von Gewerbeflächen in den Untersuchungsgebieten bei rd. **23 ha pro Jahr**.¹⁹

Das ist im Vergleich mit anderen Großstädten ein relativ hoher Wert. So lag die jährliche gewerbliche Flächeninanspruchnahme in Berlin (bei einer deutlich größeren gewerblichen Bauflächenkulisse von rd. 5.250 ha) im Zeitraum 2009 bis 2021 bei rd. 30 ha pro Jahr. In Regensburg, das rd. drei Viertel der gewerblichen Flächenkulisse von Magdeburg verfügt, wurden zwischen 2007 und 2019 rd. 5 ha jährlich durch Gewerbe in Anspruch genommen. Eine Ursache für die relativ hohe Flächeninanspruchnahme der Landeshauptstadt ist das vergleichsweise niedrige Bodenpreisniveau, das Magdeburg – neben anderen Faktoren wie der zentralen Lage, der sehr guten Verkehrsanbindung und den vorhandenen Fachkräften – attraktiv für flächenextensive Gewerbenutzungen wie die Logistikwirtschaft, aber auch einige Branchen des verarbeitenden Gewerbes und der Entsorgungswirtschaft, macht.

5.3.3 Exkurs: Einfluss der demografischen Entwicklung auf die künftige Gewerbeflächennachfrage

Welchen Einfluss die demografische Entwicklung auf den künftigen Gewerbeflächenbedarf haben kann, zeigt das die Bedarfsprognose mittels des Ansatzes der **Gewerbe- und Industrie-Flächen-PROgnose** (GIFPRO). Danach wird der zukünftige Flächenbedarf anhand der regionalen Beschäftigtenzahlen in verschiedenen Wirtschaftszweigen (WZ 2008²⁰-Systematik) prognostiziert. Grundlagen der Methode sind Beschäftigtenzahlen, branchengruppenspezifische Flächenkennziffern (Flächeninanspruchnahme pro Beschäftigten) sowie Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten. Die Annahmen der herkömmlichen GIFPRO-Modells sind dabei statisch, weil sich z. B. die Flächeninanspruchnahme der Beschäftigten und die Struktur der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten nicht ändern. Hier setzt die Weiterentwicklung TBS-GIFPRO (**t**rendbasierte, **s**tandortspezifische GIFPRO)²¹ an, indem es die Elemente der GIFPRO mit branchengruppenspezifischen Projektionen und der künftigen Beschäftigung verknüpft. Mit der TBS-GIFPRO wurde der zukünftige Industrie- und Gewerbeflächenbedarf für die Landeshauptstadt Magdeburg bis 2035 ermittelt.²²

¹⁹ Es ist Zufall, dass dies dem Wert der jährlichen Flächenumsätze mit unbebauten Gewerbeflächen entspricht.

²⁰ Die Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), dient dazu, die wirtschaftlichen Tätigkeiten statistischer Einheiten in allen amtlichen Statistiken einheitlich zu erfassen.

²¹ Das GIFPRO-Modell entwickelte sich im Lauf der Zeit stetig weiter. Gegenwärtig wird zwischen drei GIFPRO-Generationen differenziert. Das TBS-GIFPRO ist die 3. Generation. Es ist eine vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) weiterentwickelte Version.

²² Neben den TBS-GIFPRO Varianten wurde auch Berechnung mit dem statischen GIFPRO-Modell erstellt. Die Ergebnisse sind ausführlich im Anhang in Abschnitt 6.6.1 dargestellt

Die entsprechenden Annahmen, die dem Modell TSB-GIFPRO zu Grunde liegen (Wiederverwertungsquoten²³, Flächenkennziffern, Neuansiedlungsquote und Verlagerungsquoten) sind in Tabelle 11 aufgeführt.

Tabelle 11: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in Magdeburg

	Sv- beschäftig- te Personen	Gewerbeflächen- beanspruchende Beschäftigte	Neuansied- lungs- quote*	Verlager- ungs- quote*	Wiederver- wertungs- quote	Flächen- kenn- ziffer**	
	2021	Anteil Zahl					
Emissionsintensives verar. Gewerbe	4.501	100%	4.501	0,15	0,7	25%	250
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	4.190	90%	3.771	0,15	0,7	25%	150
Baugewerbe	6.490	90%	5.841	0,15	0,7	50%	75
Logistik, Lagerhaltung	5.010	90%	4.509	0,15	0,7	50%	250
Forschung, Entwicklung, Medien	1.538	30%	461	0,77	0,7	90%	150
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	4.565	70%	3.196	0,77	0,7	90%	250
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	28.948	20%	5.790	0,77	0,7	90%	100
Sonstige Dienstleistungen	48.090	10%	4.809	0,77	0,7	90%	50
Rest	6.208	-	-				
Summe	109.540	-	32.878				

* = je 100 Beschäftigte p.a.; ** = m² pro Beschäftigte

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Wiederverwertungsquoten etc. basierend auf Difu, eigene Ableitungen und Berechnungen **empirica**

Im Weiteren wird die Beschäftigung in den verschiedenen Branchengruppen trendextrapoliert. Zum einen wird das Niveau der künftigen Beschäftigungsentwicklung (Anzahl) angebotsbezogen prognostiziert. Auf Grundlage der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt (veröffentlicht im Juni 2021) und der Beschäftigtenquoten wird – unter Berücksichtigung des zunehmenden Rentenalters – abgeschätzt, wie sich das Angebot der Zahl der Beschäftigten bis 2035 entwickelt.²⁴ Die Prognose der Struktur der Branchengruppen erfolgt dagegen nachfragebezogen. Dazu werden verschiedene Varianten berechnet²⁵.

Je nach Variante (TBS-GIFPRO) ergibt sich eine künftige jährliche Gewerbeflächennachfrage von 0,4 ha bis 1,0 ha. In der statischen Variante ohne Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung (GIFPRO) liegt die jährliche Gewerbeflächennachfrage bei 3,3 ha.

Die im Vergleich zu den anderen Methoden deutlich niedrigen Werte des künftigen Flächenbedarfs im TSB-GIFPRO-Modell liegen vor allem in den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt begründet, die in das Modell einfließt. Demnach nimmt in der Landeshauptstadt bis zum Jahr 2035 sowohl die Gesamtbevölkerung, aber vor allem die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 16 und 67 Jahren ab. Dies führt dazu, dass im Modell die Zahl der Beschäftigten in Magdeburg bis

²³ Bei den Wiederverwertungsquoten sind mehrere Aspekte zu berücksichtigen. So führt zum Beispiel ein Beschäftigungsrückgang nicht automatisch und nicht unmittelbar zu einer Flächenreduktion (z. B. Mietvertragslaufzeit). Ebenso ist bei Aufgabe eines Gebäudes oder einer Fläche nicht unmittelbar mit einer Marktverfügbarkeit zu rechnen und letztlich sind in diesen Annahmen zur Wiederverwertbarkeit auch Umnutzung und Umwidmungen (z. B. zu Wohnen oder Grünanlagen) berücksichtigt.

²⁴ Dabei wird indirekt ein konstanter Pendlersaldo unterstellt. Dasselbe gilt für das Arbeitskräftepotential der als arbeitslose gemeldeten Personen sowie für die Erwerbsneigung der Elternteile.

²⁵ Methodik, Annahmen und Ablauf der Modellvarianten GIFPRO/ TBS-GIFPRO sind im Anhang (vgl. Abschnitt 7.4) detailliert beschrieben.

zum Jahr 2035 sinkt. Weniger Erwerbstätige brauchen ceteris paribus auch weniger Gewerbefläche. Es gibt zwei Handlungsalternativen für die Stadt Magdeburg:

- a) **Reaktiv:** Die demografische Entwicklung als gegeben hinnehmen und als Reaktion darauf städtische Infrastrukturen und Flächenangebote wie zu Zeiten des Stadtbaus daraufhin anpassen. In dieser Alternative schrumpft Magdeburg trotz Wellen in der Auslandszuwanderung mit hoher Wahrscheinlichkeit kontinuierlich. Die künftigen gewerblichen Flächenbedarfe fallen relativ gering aus.
- b) **Aktiv:** Die Stadt Magdeburg versucht sich diesem Trend aktiv entgegenzustellen. Durch eine hohe Attraktivität als Wohn-, Lebens- und Arbeitsort wandern vermehrt (erwerbsfähige) Personen zu. Wirtschaftliche Entwicklung ist mit Blick auf die Demografie weiterhin möglich. Dafür bedarf es – nicht nur, aber auch – eines differenzierten Flächenangebotes für die Wirtschaft, die deutlich über die im GIFPRO-Modell ermittelte Spanne von ca. 1 ha bis 3 ha p.a. hinausgeht.

Bestes Beispiel für eine aktive Entwicklung ist die geplante Großsiedlung und daraus möglicherweise resultierende Wanderungs- und Wachstumseffekte in Magdeburg. Diese sind in der Bevölkerungsprognose des Landes noch nicht enthalten.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der GIFPRO-Modelle nicht weiter betrachtet, da sie nach unserer Einschätzungen für die besondere Situation Magdeburgs wenig aussagekräftige Ergebnisse liefern und den Blick auf die dringend notwendige aktive Entwicklungspolitik der Landeshauptstadt versperren.

5.3.4 Weitere Einflussfaktoren auf die künftige Flächennachfrage

Die künftige gewerbliche Flächennachfrage in Magdeburg wird darüber hinaus noch durch weitere Faktoren beeinflusst, die weder in den Trendfortschreibungen noch in den GIFPRO-Modellen berücksichtigt sind.

Die geplante Ansiedlung einer Chipfabrik in Magdeburg wird eine darüber hinausgehende Flächennachfrage induzieren: Erstens direkt durch Zulieferer, Industrielogistik und Dienstleister für die Chipfabrik, wobei ein erheblicher Teil dieser Nachfrage sich direkt in den sogenannten „Supplierpark“ in den Umlandgemeinden Sülzetal und Wanzleben niederschlagen wird und damit voraussichtlich nur eine vergleichsweise geringe Nachfrage in Magdeburg zur Folge haben wird.

Ansiedlung von Zulieferern von BMW und Porsche in Leipzig

In Leipzig gab es in den Jahren 1999 und 2001 mit Porsche (Gesamtfläche rd. 400 ha) und BMW (Gesamtfläche rd. 200 ha) zwei große Neuansiedlungen von Automobilherstellern. Heute sind rd. 170 Zulieferer und Dienstleister aus der Automobilindustrie in der Region Leipzig ansässig, die sich u. a. im Zuge der Werkserweiterungen überwiegend erst nach dem Jahr 2000 ansiedelten. Im direkten Umfeld der beiden Werksstandorte (Gebiete Güterverkehrszentrum und Industriepark Nord) sind auf mehr als 100 ha Fläche Zulieferbetriebe und Logistikdienstleister mit Schwerpunkt Automobilbranche ansässig. Diese Größenordnung könnte im geplanten Supplierpark in Sülzetal und Wanzleben im Magdeburger Umland prinzipiell abgedeckt werden. Magdeburg ist vor allem als Standort für Dienstleister aus dem Bereich IKT attraktiv, wobei diese vor allem Büroflächen in integrierten Lagen nachfragen werden und weniger in klassischen Gewerbegebieten.

Zweitens wird es eine zusätzliche Nachfrage durch Unternehmen aus der Elektro-, IT- und verwandten Branchen geben, die sich im Zuge der Standortentwicklung der Chipfabrik in Magdeburg niederlassen - u. a. aufgrund von Standortvorteilen durch den Clustereffekt, also z. B. ein größeres Arbeitskräfteangebot. Und drittens wird es eine Flächennachfrage geben durch Unternehmen aus anderen Branchen, die im Zuge der Großansiedlung und deren deutschlandweiten Ausstrahlung auf den Standort Magdeburg aufmerksam geworden sind. Diese Effekte sind bereits jetzt spürbar. So hat sich die Flächennachfrage bei Gewerbemaklern und -vermietern in der Landeshauptstadt und in der Region seit März 2022 deutlich erhöht.

Eine genaue Quantifizierung der zusätzlichen Flächenbedarfs, der aus den beiden zuletzt genannten Punkte resultiert, ist schwierig, da der Flächenbedarf von zahlreichen Faktoren beeinflusst und sich über einen langen Zeitraum erstrecken wird.

Ebenfalls zusätzlicher Flächenbedarf in geringerem Umfang ergibt sich durch die Umnutzung von Gewerbegebieten zu Misch- und Wohnquartieren. Für Unternehmen, die mit einer Wohnnutzung nicht verträglich sind (v. a. Industrie und Logistik), muss die Landeshauptstadt an anderer Stelle im Stadtgebiet Ersatzstandorte im Umfang von 10 bis 20 ha bereitstellen. Das betrifft vor allem die Gebiete Sülzeberg und Karl-Schmidt-Straße sowie ggf. auch das Gebiet Südost.

Ein weiterer Faktor, der eher für einen geringeren Bedarf spricht, sind die Bemühungen der Landeshauptstadt, den Flächenbedarf durch Nachverdichtung und höhere Flächeneffizienz und in möglichst geringem Umfang durch die Entwicklung neuer Flächen zu befriedigen. Das entspricht den Zielen und Leitlinien, die der LEP (Innen- vor Außenentwicklung), das ISEK (u. a. Flächenrecycling, Flächenneuanspruchnahme geringhalten) und andere städtische Konzepte (Gewerbeflächenentwicklung durch Nachverdichtung und Brachflächenerschließung) setzen.

5.3.5 Zusammenschau der Ansätze

Die Ergebnisse der dargestellten unterschiedlichen Methoden (ohne GIFPRO) führen zu einem jährlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen zwischen rd. 6 ha (Bautätigkeit Gewerbebauten) und rd. 23 ha (Inanspruchnahme und Flächenumsatz). Diese relativ hohe Spannweite der unterschiedlichen Ansätze verdeutlicht, dass sich in der Vergangenheit relativ viele flächenextensive Gewerbe in Magdeburg angesiedelt haben. Wir gehen davon aus, dass sich in den kommenden Jahren bis 2035 weniger flächenextensive Nutzungen in Magdeburg niederlassen werden als in der Vergangenheit. Zum einen werden die politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu einem zunehmend sparsameren Umgang mit der knappen Ressource Boden führen – wie auch im LEP und im ISEK der Stadt als Ziel festgelegt (Innen- vor Außenentwicklung, Flächenrecycling). Zum anderen ist zu erwarten, dass sich durch die Großansiedlung der Chipfabrik die Wirtschaftsstruktur der Landeshauptstadt verändern und die weniger flächenextensive IKT-Branche im Vergleich zur Logistikwirtschaft an Bedeutung gewinnen wird.

Nachfolgend wird eine Spanne des künftigen Gewerbeflächenbedarfs in drei Varianten beschrieben, die neben dem Flächenbedarf in der Vergangenheit auch die im vorherigen Kapitel genannten weiteren Einflussfaktoren berücksichtigen:

- a) **Variante A (endogene Nachfrage):** Diese Basisvariante basiert auf den Ergebnissen der Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden (mittlere GFZ = 0,75). Der jährliche Flächenbedarf liegt bei **6 ha**. Damit kann die endogene Flächennachfrage der aktuell in Magdeburg ansässigen Unternehmen und Betriebe gedeckt werden, beispielsweise bei Expansionen oder Betriebsverlagerungen. Darüber hinaus gehende Ansiedlungsanfragen von Unternehmen, die neu nach Magdeburg kommen wollen, können nicht oder nur sehr eingeschränkt bedient werden. Die Unternehmen werden dann voraussichtlich zum Teil in Umlandkommunen Flächen in Anspruch nehmen, zum Teil in benachbarte Großstädte ausweichen.
- b) **Variante B (flächenintensiv):** Unter Berücksichtigung der Großansiedlung und den damit verbundenen zusätzlichen Nachfrageeffekten gehen wir in der Vorzugsvariante B von einem jährlichen künftigen Gewerbeflächenbedarf von **10 ha** aus. Damit sind neben der Versorgung der bereits ansässigen Unternehmen auch Ansiedlungen von kleinen und mittleren Unternehmen möglich, die neu nach Magdeburg kommen. Diese Variante stellt auch die Grundlage unserer Empfehlungen in den Kapiteln 5.4 und 6 dar.
- c) **Variante C (flächenextensiv):** Diese Variante geht davon aus, dass die Wirtschaftsförderung wie in der Vergangenheit eine größere Auswahl an gewerblichen Bauflächen für interessierte Unternehmen anbieten kann und dabei insbesondere auch flächenextensiven Unternehmen (v. a. aus der Logistikwirtschaft) Angebote unterbreiten kann. In diesem Szenario beläuft sich der jährliche Flächenbedarf auf **15 ha** jährlich.

Im Ergebnis liegt der gewerbliche Netto-Bauflächenbedarf in einer Spanne **von 6 ha bis 15 ha jährlich**. Bis zum Jahr 2035 würde sich somit ein Netto-Flächenbedarf von 78 bis 195 ha ergeben. Hinzu kommen noch Flächen für die verkehrliche Erschließung sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich, so dass sich je nach Variante ein Bruttobedarf von gewerblichen Bauflächen von 104 bis 260 ha ergibt.²⁶ In der Vorzugsvariante B liegt Brutto-Flächenbedarf bis 2035 bis bei 173 ha.

Ein neuer Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt ist zu jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig. Im LEP ist der Standort Barleben (Technologiepark Ostfalen) nördlich der Landeshauptstadt als Vorrangstandort dargestellt. Dort sind aktuell noch rd. 75 ha Flächen verfügbar und weitere Flächen perspektivisch aktivierbar. Am Standort Sülzetal ist gemäß LEP eine Erweiterung möglich, sobald mindestens 60 % der GE/GI-Flächen ausgelastet sind.

Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass bei der Flächenerhebung rd. **100 ha nicht disponierbare Flächen** erfasst wurden. Dabei handelt es sich um ungenutzte Grundstücke, für die entweder eine Nutzung in Planung ist oder die kürzlich an Unternehmen verkauft wurden, die sich dort ansiedeln möchten. Ein kleiner Anteil der nicht disponierbaren Flächen entfällt auf Erweiterungsflächen von Bestandsunternehmen oder Flächen, für die der Eigentümer perspektivisch eine Nutzung anstrebt. Damit reduziert sich die künftige Flächennachfrage um diese Flächen, da diese Nachfrage sich erst ab 2022 manifestiert und daher bei den Analysen zu den Bauflächenumsätzen, Bautätigkeit und gewerblichen Inanspruchnahme nicht berücksichtigt wurde.

²⁶ Annahme: 25 % der Bruttofläche sind für Verkehr, Erschließung und A+E-Maßnahmen auf der Fläche notwendig.

Tabelle 12: Übersicht Flächenbedarfsprognose (brutto)

	Künftiger Flächenbedarf bis 2035 (inkl. Nachfrage auf nicht disponierbaren Flächen)	Abzug: Nachfrage auf nicht disponierbaren Flächen	Zuschlag: Ersatzflächen für Umsiedlung von Betrieben	Resultierender Flächenbedarf bis 2035
Variante A	104 ha	-100 ha	+20 ha	+24 ha
Variante B	173 ha	-100 ha	+20 ha	+93 ha
Variante C	260 ha	-100 ha	+20 ha	+180 ha

Quelle: Eigene Berechnungen

In der Zusammenschau ergibt sich je nach Variante bis zum Jahr 2035 ein resultierender Bruttobedarf von gewerblichen Bauflächen **zwischen 24 ha (Variante A) und 180 ha (Variante C)**. **Die Vorzugsvariante B geht von einem Bruttobedarf von 93 ha bis 2035 aus.**

Bei der Verteilung der Gewerbeflächennachfrage auf verschiedene Branchen gehen wir davon aus, dass es bei den Anteilen der Flächeninanspruchnahme durch die einzelnen Funktionen und Branchen zu einer leichten Verschiebung von Logistik und Entsorgung hin zu Büro und (produktionsorientierten) Dienstleistungen kommt.

Wir rechnen mit folgenden Anteilen beim künftigen Flächenbedarf (Schätzung):

- a) 20 % bis 25 % verarbeitendes Gewerbe/Produktion (inkl. Kreislaufwirtschaft und Umwelttechnologie),
- b) 20 % bis 25 % (produktionsorientierte) Logistik und Großhandel,
- c) 15 % bis 20 % Büro, (produktionsorientierte) Dienstleistungen und gemischtes Gewerbe,
- d) 15 % bis 20 % Handwerk, Bau- und Kfz-Gewerbe,
- e) 10 % bis 15 % Ver- und Entsorgung und sonstiges Gewerbe.

5.4 Flächenbilanzierung

5.4.1 Quantitäten

In der langfristigen Perspektive bis zum Jahr 2035 ergibt sich ein Flächenbedarf von brutto (inklusive verkehrliche Erschließung und A+E-Maßnahmen) **24 bis 180 ha**. In der Vorzugsvariante liegt der Flächenbedarf bis 2035 bei rd. **93 ha**.

Dem steht ein aktuell ein vorhandenes Potenzial von rd. **130 ha** (brutto) gegenüber (vgl. Tabelle 8). Damit reichen die bestehenden Flächenpotenziale sowohl für **Variante A (endogene Nachfrage)** des künftigen Gewerbeflächenbedarfs als auch für die **Vorzugsvariante B (flächenintensiv)** der künftigen Flächenentwicklung bis 2035 aus. **Eine Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan ist somit nicht notwendig. Der Fokus sollte auf der Entwicklung der beiden neuen Standorte Eulenberg und Großer Silberberg liegen und auf der Aktivierung der vorhandenen Potenzialflächen in den Bestandsgebieten.**

In **Variante C (flächenextensiv)** übersteigt der künftige Flächenbedarf die vorhandenen Potenzialflächen. Wenn wie in der Vergangenheit auch Flächenangebote für flächenextensive Nutzungen bereit stehen sollen, ist somit entsprechend den Zielen und Leitlinien des LEP und des ISEK vorrangig eine **zusätzliche Flächenaktivierung im Bestand** notwendig. Dafür sind vor allem eine stärkere Nachverdichtung bestehender Gewerbeflächen notwendig (z. B. durch Bebauung von Reserveflächen, Überbauung von Stellplätzen, Büroflächen auf Hallen) sowie die Sicherung, verstärkte Reaktivierung und gewerbliche Wiedernutzung von künftig freiwerdenden Gewerbeflächen.

5.4.2 Qualitäten

Magdeburg benötigt auch in Zukunft ein möglichst breites Portfolio an gewerblichen Potenzialflächen, um Angebote für Unternehmen und Nutzungen aus allen Branchen zur Verfügung stellen zu können. Wir empfehlen auch, nach Möglichkeit Flächen in kommunaler Hand zu halten, um den Markt aktiv mitgestalten und Spekulationseffekten entgegenzutreten zu können.

Insbesondere werden folgende **Flächentypen** künftig benötigt:

- a) Flächen für das **verarbeitende Gewerbe** sowie Ver- und Entsorgung (u. a. für die Schwerpunktbranchen Maschinen- und Anlagenbau, Gesundheitswirtschaft, Kreislaufwirtschaft/ Umwelttechnologie und IKT): Industrieflächen mit sehr guter Verkehrsanbindung (Autobahn, ggf. Gleis oder Hafen) und Möglichkeit zum 24/7-Betrieb im Standorttyp Industriestandort, ggf. auch heterogenes Gewerbegebiet
- b) Flächen für **produktionsorientierte Logistik** (Schwerpunktbranche Logistik): große Industrieflächen mit sehr guter Verkehrsanbindung (Autobahn, Hafen, Gleis) und Möglichkeit zum 24/7-Betrieb für Unternehmen, die in direktem Zusammenhang mit ansässigen Betrieben des verarbeitenden Gewerbes oder der Logistikwirtschaft stehen, in den Standorttypen Logistik- oder Industriestandort
- c) Flächen für **industriearbeitende Dienstleistungen** (in der Regel innovative und technologieorientierte, kleine und mittelständische Unternehmen, u. a. Schwerpunktbranchen IKT, Gesundheitswirtschaft sowie Umwelttechnologie): Gewerbeflächen, im Umfeld der Chipfabrik (inkl. Supplierpark), in innenstadtnahen

Gewerbestandorten oder attraktiven Mischlagen, z. B. entlang der Elbe (Standorttypen: heterogenes, klassisches oder höherwertiges Gewerbegebiet, auch Mischgebiet mit gewerblicher Prägung)

- d) Flächen für **Handwerksbetriebe**: kleinteilige bis mittelgroße Gewerbeflächen in möglichst verkehrsgünstiger Lage in den Standorttypen klassisches oder heterogenes Gewerbegebiet, ggf. auch Mischgebiet mit gewerblicher Prägung
- e) Flächen für **Büronutzung und Dienstleistungsunternehmen** (u. a. für die Schwerpunktbranchen IKT, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Gesundheitswirtschaft) in möglichst zentraler und sehr gut angebundener Lage (z. B. Innenstadt, Stadtfeld Ost, Alte und Neue Neustadt) sowie in den Standorttypen höherwertiges Gewerbegebiet oder Mischgebiet mit gewerblicher Prägung sowie heterogenes Gewerbegebiet in zentraler Lage

Für Unternehmen **des verarbeitenden Gewerbes** und aus **der (produktionsorientierten) Logistikbranche** ist eine Ansiedlung in der Regel nur an Industrie- und Logistikstandorten möglich. Dort stehen aktuell noch knapp 27 ha Fläche zur Verfügung (davon 78 % kurzfristig nutzbar, vgl. Tabelle 13). Am Entwicklungsstandort „Großer Silberberg“ sollten vorrangig Flächen für das verarbeitende Gewerbe entstehen, damit auch langfristig Ansiedlungsflächen für produzierende Unternehmen zur Verfügung stehen.

Industrieorientierte Dienstleistungsunternehmen siedeln sich bevorzugt in Gewerbe-standorten im direkten Umfeld des verarbeitenden Gewerbes an oder alternativ an gut angebotenen und möglichst zentral gelegenen Standorten. An den relevanten Standorttypen heterogenes, klassisches und höherwertiges Gewerbegebiet stehen zusammen noch rd. 39 ha Fläche zur Verfügung (davon 78 % kurzfristig nutzbar). Hinzu kommen noch größere Nachverdichtungspotenziale in den heterogenen und klassischen Gewerbegebieten, so dass das Flächenangebot in den nächsten Jahren ausreichend ist.

Gleiches gilt für **Handwerksbetriebe**, die ebenfalls vor allem Flächen in heterogenen und klassischen Gewerbegebieten nachfragen. Für produzierende Handwerksbetriebe ist darüber hinaus der Entwicklungsstandort „Großer Silberberg“ geeignet.

Büronutzung und Dienstleistungsunternehmen fragen innerhalb der Gewerbekulisse vor allem Flächen in Mischgebieten mit gewerblicher Prägung (keine Flächenpotenziale), höherwertigen Gewerbegebieten (6,4 ha) sowie in den heterogenen Gewerbegebieten (8,7 ha) nach. Der überwiegende Teil der Nachfrage geht allerdings in Bereiche außerhalb der gewerblichen Flächenkulisse, also die Innenstadt und die direkt angrenzenden Bereiche. Dort gibt es ebenfalls prinzipiell noch ausreichend Flächenpotenziale, so dass Flächenangebot in kommenden Jahren für diese Nachfragegruppe ausreichend ist.

Tabelle 13: Flächenpotenziale nach Standorttyp (nach Kartierung)

Standorttyp (vgl. Tabelle 5 u. Karte 3)	Kurz- und mittel- fristige Potenziale in ha	Langfristige Potenziale in ha	Flächen mit Nachverdich- tungspotenzial*
Industriestandort	3,2	0,0	Gering
Industriestandort (hafenaffine Nutzung)	7,6	5,8	Mittel
Industriestandort (in Entwicklung)	0,0	0,0	Keine
Logistikstandort	9,8	0,0	Gering
<i>Industrie- und Logistik- standorte zusammen</i>	<i>20,7</i>	<i>5,8</i>	
Heterogenes Gewerbegebiet	7,4	1,3	Hoch
Klassisches Gewerbegebiet	16,4	7,1	Hoch
Höherwertiges Gewerbegebiet	6,4	0,0	Keine
Mischgebiet mit gewerblicher Prägung	0,0	0,0	Gering
Handelsstandort	0,4	0,0	Gering
Entwicklungsstandort	5,4	58,9	Gering
SUMME	56,7	73,1	

* Gering: < 15 ha Fläche mit Nachverdichtungspotenzial, mittel: 15 bis < 30 ha Fläche mit Nachverdichtungspotenzial, hoch: > 30 ha Fläche mit Nachverdichtungspotenzial

Quelle: Eigene Einschätzung und Berechnung

Voraussetzung für eine erfolgreiche Aktivierung der aktuellen und künftig entstehenden Potenzialflächen an den bestehenden Gewerbe- und Industriestandorten ist die Qualifizierung und teilweise auch Revitalisierung und Weiterentwicklung der Bestandsstandorte. Nur wenn diese Standorte den Standortanforderungen der Unternehmen entsprechen, sind im Wettbewerb mit Flächen in neu erschlossenen Gewerbegebiet im Umland konkurrenzfähig. Hauptansatzpunkt ist die Qualifizierung der Infrastruktur. Dazu zählen u. a. gut ausgebaute Straßen, Fußwege und Radverbindungen, eine gigabitfähige Breitbandverbindung, eine fußläufige ÖPNV-Anbindung in häufigem Takt, eine stabile und leistungsfähige Strom- und Energieversorgung sowie – vor allem in größeren Gebieten – eine Nahversorgung mit Kitas, Gastronomie und Grünflächen (vgl. hierzu auch Kapitel 6.3.2).

Einige gewerbliche Altstandorte sind aufgrund ihrer Eigenschaften (z. B. schlechte Verkehrsanbindung, direkt angrenzende Wohnbebauung) für eine gewerbliche Nutzung aktuell und auch künftig nur noch sehr eingeschränkt attraktiv. Gleichzeitig machen andere Standortfaktoren wie die Nähe zu Wasser und Grünanlagen eine gemischte Nutzung oder eine nicht gewerbliche Nutzung wie Wohnen attraktiver und entspricht stärker dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Für diese Standorte ist die Rücknahme der Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan sinnvoll. Bei der Neuentwicklung sollten allerdings an geeigneten Stellen gewerbliche Flächenanteile für nicht störendes Gewerbe (z. B. Büro und Coworking, Dienstleistungen, ruhiges Handwerk) gesichert werden.

Es handelt sich dabei um die folgenden Standorte:

- a) Karl-Schmidt-Straße (rd. 11 ha),
- b) RAW (rd. 11 ha),
- c) Südost (rd. 29 ha) und
- d) Sülzeberg (rd. 24 ha).

6. Handlungsempfehlungen zur Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung

6.1 Abgleich Empfehlungen 2007 mit heutiger Situation

Hauptziel der Gewerbeflächenstudie aus dem Jahr 2007 war die Prognose des Gewerbeflächenbedarfs für den Zeitraum 2007 bis 2022, damit dieser Bedarf bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden kann. Dazu wurden zwei Szenarien zur künftigen Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung in der Landeshauptstadt erarbeitet. Für das favorisierte Entwicklungsszenario „Konzentration und Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung“ enthält die Studie Vorschläge zur Differenzierung und besseren Profilierung des Gewerbeflächenangebots. Darüber hinaus gehende strategische gesamtstädtische Ziele und Empfehlungen wurden nicht erarbeitet.

Die damaligen Empfehlungen umfassten folgende Handlungsfelder:

a) Verringerung der gewerblichen FNP-Kulisse

In der Studie aus dem Jahr 2007 war für den Zeitraum 2007 bis 2022 eine Gewerbeflächenbedarf von insgesamt 90 bis 120 ha prognostiziert. Dem standen Flächenpotenziale von mehr als 650 ha gegenüber. Daher lautete eine wesentliche Empfehlung, gewerbliche Bauflächen im Umfang von rd. 250 ha im FNP zurückzunehmen, d. h. entweder eine andere bauliche Nutzung oder gar keine bauliche Nutzung mehr darzustellen (z. B. Grün oder landwirtschaftliche Fläche). Der Fokus sollte dabei auf Flächen mit schlechten Standortqualitäten für eine gewerbliche Nutzung und/oder hoher Aktivierungshemmnissen liegen. Auch die Rücknahme von FNP-Reserveflächen wurde empfohlen.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung war die Flächennachfrage im Zeitraum ab 2007 deutlich höher als erwartet. Daher fiel die Reduzierung der gewerblichen Bauflächenkulisse im FNP (abgeschlossen und im Verfahren) mit rd. 26 ha deutlich geringer aus als empfohlen (vgl. Kapitel 4.1). Für einige Standorte (u. a. Südost/Westerhüsen, Karl-Schmidt-Straße) ist eine Änderung der FNP-Darstellung und eine Umnutzung hin zu Wohn- und Mischgebieten aber weiterhin vorgesehen.

b) Profilierung der modernen Gewerbegebiete und Entwicklungsbereiche

Für die Gewerbegebiete aus den 1990er Jahren (ILC, Ebendorfer Chaussee, Werner-von-Siemens-Ring, Hopfengarten, Ölmühle) wurde eine Standortprofilierung vorgeschlagen, d. h. Neuansiedlungen sollten zu den bereits ansässigen Branchen und Firmen an einem Standort passen (z. B. Logistik und Produktion im ILC, Kfz-Gewerbe und Handwerk im

Gebiet Hopfengarten Süd). Dies wurde überwiegend auch umgesetzt. Auch für die gewerblichen Entwicklungsstandorte (Industrie- und Hafengebiete östlich August-Bebel-Damm, Wissenschaftshafen, Neue Neustadt, Liebknechtstraße, Brenneckestraße, Salbke) wurde eine Standortprofilierung vorgeschlagen. Dies konnte teilweise umgesetzt werden (Teilbereiche östlich August-Bebel-Damm, Wissenschaftshafen), teilweise bestehen weiterhin Handlungsbedarfe, so dass mehrere dieser Gebiete in Steckbriefen im Anhang vertiefend betrachtet werden.

c) Modernisierung und Neustrukturierung der einfachen Gewerbegebiete

Für die Gewerbegebiete, die im Jahr 2007 eher einfache Qualitäten besaßen und stadt-räumliche und funktionale Defizite aufwiesen, wurden Modernisierungs-, Neustrukturierungs- und /oder Qualifizierungsmaßnahmen vorgeschlagen. Im Jahr 2022 haben sich einige dieser Standorte gut entwickelt, während bei anderen weiterhin Qualifizierungsbedarfe bestehen. Die Zuordnung der Gebiete zu den jeweiligen Handlungstypen erfolgt in Kapitel 6.3.

6.2 Handlungsfelder

Ausgehend von der übergeordneten Entwicklungszielen der Gewerbeflächenentwicklung (vgl. Kapitel 2) und aufbauend auf den Ergebnissen der vorherigen Arbeitsschritte (vgl. vor allem Kapitel 3.4 und 4) sowie der Flächenbedarfsanalyse (Kapitel 5) hat empirica die folgenden vier übergreifenden Handlungsfelder der Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Magdeburgs identifiziert (vgl. Abbildung 15):

- a) **Gewerbeflächenmanagement:** Das zentrale Handlungsfeld umfasst die Erfordernisse der gewerblichen Flächenbedarfe mit Blick auf die Quantitäten, Räume und Standorte und vor allem auch die Erfüllung dieser Erfordernisse.
- b) **Interkommunale Kooperation:** Das Handlungsfeld greift die Notwendigkeit auf, das (wirtschaftliche) Wachstum und die künftige gewerbliche Flächenentwicklung in einem regionalen Zusammenhang zu begreifen und die Entwicklungsprozesse regional zu steuern. Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Großansiedlung der Chipfabrik.
- c) **Infrastruktur und Digitalisierung:** Das Handlungsfeld umfasst den Bereich Infrastruktur im weitesten Sinne als eine wesentliche städtische Rahmenbedingung für die ansässigen Unternehmen, sowohl auf Ebene der Gesamtstadt als auch auf Ebene der einzelnen Wirtschaftsstandorte.
- d) **Fachkräftesicherung:** Das vierte Handlungsfeld zielt auf eine zentrale Herausforderung der kommenden Jahre und geht über das Thema Gewerbeflächenentwicklung hinaus. Ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort Magdeburg muss zugleich auch ein attraktiver Wohnstandort sein, um Fachkräfte anzuziehen und an die Stadt zu binden.

Abbildung 15: Handlungsfelder und Handlungsansätze

Handlungsfelder				
	Gewerbeflächenmanagement (6.2.1)	Interkommunale Kooperation (6.2.2)	Infrastruktur und Digitalisierung (6.2.3)	Fachkräftesicherung (6.2.4)
Handlungsansätze	Transparenz erhöhen	Interkommunales Handlungskonzept Großsiedlung	Schnelle Dateninfrastruktur in allen Gewerbegebieten	Clustermanagement fortführen u. weiterentwickeln
	Qualifizierung von Bestandsgebieten	Mehr Kooperation bei A/E-Maßnahmen, Verkehr, Wohnen u. anderen Themen	Qualifizierung ÖPNV-Anbindung	Wohnen und Gewerbe zusammen denken
	Flächenrecycling u. Brachenaktivierung	Gemeinsame Entwicklung neuer Gewerbebestände	Resiliente Energieversorgung	Attraktive Wohnbaustandorte entwickeln
	Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik		Digitalisierung und Modernisierung der Verwaltung	
	Flächensicherung			
	Entwicklung neuer Standorte			

6.2.1 Gewerbeflächenmanagement

Im Zentrum des Handlungsfeldes Gewerbeflächenmanagement steht der aus dem Leitbild der Landeshauptstadt abgeleitete Anspruch, auch künftig ausreichende und bedarfsgerechte Flächen für die Wirtschaft bereitzustellen. Dazu zählen insbesondere das verarbeitende Gewerbe, Handwerk und Baugewerbe, Ver- und Entsorgung sowie wissensorientierte und produktionsorientierte Dienstleistungen. Dabei soll künftig allerdings der Flächenverbrauch reduziert werden. Eine Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen ist für die bedarfsgerechte Flächenbereitstellung nicht notwendig. Die vorhandenen Potenzialflächen sind ausreichend. Diese müssen allerdings qualifiziert und aktiviert werden. Ein handlungsfähiges Flächenmanagement mit einem differenzierten quantitativen und qualitativen Angebot an gewerblichen Bauflächen stellt eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung Magdeburgs dar.

Handlungsansatz 1: Transparenz erhöhen

Magdeburg verfügt über verschiedene gewerbliche Flächenangebote in unterschiedlicher Qualität und mit unterschiedlichen Aktivierungshorizonten. Eine Voraussetzung für eine erfolgreiche Flächenaktivierung, insbesondere von Flächen mit höherem Aktivierungsaufwand, ist eine möglichst hohe Flächentransparenz. Diese kann durch ein öffentlich zugängliches, fortlaufend aktualisiertes Gewerbeflächenkataster erreicht werden. Dort sind – mit Zustimmung der Eigentümer – verfügbare Gewerbeflächen (Grundstücke, Lager-, Büro-, Produktionsflächen usw.) mit Informationen zur möglichen Nutzung und Kontaktdaten des Eigentümers dargestellt. Es ist zu prüfen, ob für die Darstellung der Daten auf bestehende GIS-Systeme der Landeshauptstadt oder des Landes (z. B. Datenbank SAiNT der IMG²⁷) zurückgegriffen werden kann.

²⁷ <https://saint.tech/de/investieren-in-sachen-anhalt>

Beispiel Gewerbeflächenkataster²⁸

Seit 2018 können Interessierte die Gewerbeflächen der Stadt Frankfurt (Oder) in einer interaktiven Karte online jederzeit einsehen. Dies ermöglicht es Investoren, Unternehmen, Projektentwicklern, Planungsbüros und anderen Akteuren, sich schnell und unkompliziert über Ansiedlungsmöglichkeiten und -bedingungen an den verschiedenen kommunalen Standorten zu informieren.²⁹



Abbildung 16: Gewerbeflächenkataster Frankfurt (Oder)

Das Kataster enthält Informationen zur Lage und Größe der Grundstücke, über die vorhandene technische Infrastruktur sowie die verkehrliche Anbindung. Es kann für jede Fläche eingesehen werden, ob ein Grundstück frei, belegt oder reserviert ist. Außerdem sind Angaben zur Eigentümerart, zum Baurecht und zum Angebotspreis abrufbar. Zusätzlich werden Ansprechpartner und Kontaktinformationen genannt. Weitere Funktionen, wie das Messen von Entfernungen und

Flächengrößen sowie Filterfunktionen (z.B. nach Größe, Preis etc.) erleichtern die Recherche. Daten lassen sich auch exportieren und über eine Ausgabefunktion kann für jede Fläche ein PDF-Exposé automatisch erstellt werden. Neben dem Gewerbeflächenkataster existiert u.a. auch ein Baulückenkataster, welches in derselben Karte als Überlagerung angezeigt werden kann.³⁰

Handlungsansatz 2: Qualifizierung von Bestandsgebieten entsprechend der Strategietypen

Die Standortqualifizierung umfasst sowohl die Verbesserung von harten Standortfaktoren (z. B. Breitbandausbau, Erneuerung einer Straße, Erhöhung des ÖPNV-Takts) als auch von weichen Standortfaktoren (z. B. Verbesserung des gastronomischen Angebots, Erarbeitung eines Standortprofils, Begrünung und Aufwertung des öffentlichen Raums), um attraktive Arbeitsorte zu schaffen. Die konkreten Maßnahmen sind jeweils von bestehenden Defiziten und Handlungsbedarfen im jeweiligen Gebiet abhängig. Für alle 52 Industrie- und Gewerbegebiete sind die Umsetzungsempfehlungen nach Strategietypen in Kapitel 6.3.1 beschrieben. Für sechs Vertiefungsgebiete mit besonderen Handlungsbedarfen sind detaillierte Handlungserfordernisse in den Steckbriefen im Anhang dargestellt.

²⁸ Quelle Abbildung 16: https://geoportal.frankfurt-oder.de/Geoportal/synserver?project=Geoportal_FFO&user=gp_gkat&password=kataster&view=Gewerbeflaechenkataster&client=flex, © GeoDaten-KVA/Stadt Frankfurt (Oder) (2022)

²⁹ www.frankfurt-oder.de/Tourismus-Wirtschaft/Wirtschaft/Aktuelle-Wirtschaftsnews/Gewerbeflaechenkataster.php?object=tx_2616.14&ModID=7&FID=2616.9429.1&NavID=2616.2031&La=1

³⁰ https://geoportal.frankfurt-oder.de/Geoportal/synserver?project=Geoportal_FFO&user=gp_gkat&password=kataster&view=Gewerbeflaechenkataster&client=flex

Kooperatives Gewerbegebietsmanagement Stuttgart³¹

Das Stuttgarter Gewerbegebietsmanagement wurde im Jahr 2016 vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung gemeinsam mit der städtischen Wirtschaftsförderung ins Leben gerufen. Ziele sind die Stärkung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbebestandorte sowie die Beratung und Koordination vor Ort. So sollen vorhandene Potenziale besser genutzt und Kooperationen und Synergien zwischen Unternehmen gefördert werden.³²



Abbildung 17: Gewerbegebietsmanagement Stuttgart - Erarbeitung von Handlungsfeldern

Das Projekt wurde in den ersten beiden Jahren im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“³³ des Landes Baden-Württemberg mit rund 40.000 Euro gefördert. Zunächst erfolgte die Umsetzung an nur einem ausgewählten Standort. Aktuell laufen Projekte an vier verschiedenen Gewerbebestandorten, weitere Projekte sind geplant. Das Gewerbegebietsmanagement wird von der Stadt als dauerhafte Aufgabe angesehen. Die Einbindung der lokalen Akteure erfolgt dabei schon in der Vorbereitungsphase. In Gebietskonferenzen werden

vor Ort die Handlungserfordernisse für ein bestimmtes Areal formuliert. Die gemeinsame Definition der Handlungsfelder ist die Voraussetzung dafür, dass die entwickelten Ideen von allen mitgetragen und umgesetzt werden. Das ist besonders wichtig, da in Stuttgart die Unternehmen auch in die Finanzierung von Einzelmaßnahmen vor Ort oder des Gewerbegebietsmanagement miteinbezogen werden können.³⁴

Neben den beiden städtischen Akteuren und einzelnen Unternehmen sind außerdem weitere private Partner, wie die Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e.V., beteiligt. Teilweise wird das Projekt von einem Architekturbüro begleitet. Um das Konzept umzusetzen, hatte der Gemeinderat zunächst eine auf vier Jahre befristete Stelle geschaffen. Seit 2020 gibt es im Bereich Stadtplanung und im Bereich Wirtschaftsförderung jeweils eine zusätzliche Stelle (Gebietsmanager). Für die Umsetzung erster Maßnahmen wurden Projekt- und Planungsmittel sowie ein Verfügungsfonds beantragt, mit dem auch kurzfristig und unbürokratisch, kleinere Maßnahmen umgesetzt werden können.³⁵

Für Gewerbebestandorte mit größerem Handlungsbedarf ist die Einrichtung eines standortbezogenes Gewerbegebietsmanagement sinnvoll. Aufgaben wie Standortprofilierung, Standortqualifizierung oder Standortnetzwerkbildung können in der Regel nicht durch die Unternehmen am Standort selbst umgesetzt werden. Dafür bedarf es einer Steuerungsfunktion von außen. Diese Steuerungsfunktion muss die Stadt mit geeignetem Personaleinsatz übernehmen.

³¹ Quelle Abbildung 17: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Planungspraxis 10, April 2020; © Charlotte Schweyer / Amt für Stadtplanung und Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart

³² Landeshauptstadt Stuttgart, Referat Städtebau und Umwelt, GR Drs 737/2017

³³ Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS), Stand April 2019, S. 163

³⁴ Landeshauptstadt Stuttgart, Referat Städtebau und Umwelt, GR Drs 737/2017

³⁵ Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Planungspraxis 10, April 2020

Zu den Aufgaben des standortbezogenen Gewerbeflächenmanagements zählen im Allgemeinen:

- a) Profilbildung des Standortes,
- b) Stärken-Schwächen-Analyse des Standortes und Standort qualifizieren,
- c) Aktivierung von Flächenpotenzialen forcieren, gerade auch von privaten Grundstücken,
- d) Verdichtungspotenziale analysieren und heben,
- e) Unternehmensnetzwerke zur Nutzung von Synergien etablieren und betreuen.

Im Speziellen sind die Notwendigkeiten der beschriebenen Aufgaben für die jeweiligen Gewerbestandorte zu klären sowie der Bedarf und die Mitwirkungsbereitschaft der ansässigen Unternehmen an standortbezogenen Unternehmensnetzwerken abzufragen.

Handlungsansatz 3: Flächenrecycling und Brachflächenaktivierung

Die Qualitäten und Anforderungen an gewerbliche Standorte durch bestimmte Nutzungen wandeln sich im Zeitverlauf, beispielsweise durch den Strukturwandel. Auch die Anforderungen von Unternehmen an Standorte können sich verändern. Ältere Standorte büßen an Qualität im Vergleich zu neuen Standorten ein. Mit dem Wegfall von Funktionen entstehen Brachen und städtebauliche Qualitäten verschlechtern sich. Gleichzeitig ist die Ressource Boden endlich und die zunehmende Flächenversiegelung ist mit negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, das Mikroklima und auch die menschliche Gesundheit verbunden. Der sparsame und nachhaltige Umgang mit dem Boden steht unter Berücksichtigung weiterer vielfältiger Nutzungsansprüche (z. B. Trinkwasserschutz, Hochwasserschutz, Grünzüge und Biotopvernetzung) gleichgewichtig neben der Schaffung flächenbezogener Voraussetzung für die weitere bauliche Entwicklung der Landeshauptstadt.

Eine flächensparende Politik mit einem aktiven Flächenmanagement setzt daher die Prioritäten auf die Umstrukturierung, Aktivierung und Qualifizierung vorhandener Flächen und Standorte sowie auf behutsame Nachverdichtung und Arrondierung von Bestandsgebieten, statt primär neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Dies entspricht auch den Zielen im ISEK 2030: Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen und Reaktivierung gewerblicher Altstandort bzw. Brachflächen.

Eine Wiedernutzung von vormals baulich genutzten Flächen ist in mehrfacher Hinsicht sinnvoll: es wird nicht nur bisher unversiegelte Flächen nicht neu versiegelt, sondern auch bestehende Infrastrukturen (Straßen, Leitungen usw.) besser ausgelastet und Arbeits- und Lieferwege kurz gehalten – wie auch im ISEK als Ziel einer kompakten Stadt mit kurzen Wegen festgeschrieben. Für Standorte, die für eine rein gewerbliche oder industrielle Nutzung aufgrund ihrer Eigenschaften künftig nicht mehr geeignet sind, ist eine Umnutzung zu anderen baulichen oder auch nicht-baulichen gewerblichen Nutzungsformen sinnvoll (z. B. nicht störendes Kleingewerbe, Kreativ- und Kulturwirtschaft, Selfstorage).

Die Stadt kann auf verschiedenen Wegen Einfluss nehmen, damit bei der Neuentwicklung von privaten Bestandsflächen eine gewerbliche Nachnutzung gewährleistet ist.

Dazu zählen unter anderem:

- a) Sicherung und Festlegung der gewerblichen Nutzung mit qualifizierten Bebauungsplänen
- b) Ansprache und Abstimmung mit Eigentümer und Projektentwicklern
- c) Ankauf von Flächen (siehe nächster Punkt).

Handlungsansatz 4: Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik

Flächenpotenziale für gewerbliche Nutzungen in Magdeburg sind durch aktive Flächensicherung vorzuhalten. Dafür sind die instrumentellen Voraussetzungen zu schaffen. Mögliche Maßnahmen sind die Nutzung kommunaler Vorkaufsrechte (Voraussetzung: städtebauliches Entwicklungsgebiet nach BauGB oder Vorkaufssatzung), ein kommunaler Zwischenerwerb beispielsweise durch einen revolvierenden Baulandfonds oder die Vergabe kommunaler Grundstücke in Erbpacht und/oder als Konzeptvergabe.

Handlungsansatz 5: Flächensicherung

Die Sicherung der bestehenden Gewerbegebiete durch formelle und informelle Instrumente der kommunalen Bauleitplanung (v. a. qualifizierte Bebauungspläne, aber auch Machbarkeitsstudien oder Rahmenpläne) ist ein sehr wichtiger Handlungsansatz. Ziel ist es, heranrückende Nutzungen zu beschränken oder auszuschließen, die entweder nicht gewerbegebietstypisch sind (z. B. Wohnen), den Charakter eines Gewerbegebietes deutlich verändern können (z. B. Einzelhandel, Vergnügungsstätten) und/oder kaum Arbeitsplätze anbieten (z. B. geringgeschossiges Selfstorage). Insbesondere gilt dies für Gewerbegebiete, die bisher unbeplant sind (Genehmigung nach § 34 BauGB, ggf. Bebauungsplan in Bearbeitung). Dazu zählen insbesondere folgende Gebiete:

- a) Münchenhofstraße
- b) Ohrestraße
- c) Lemsdorfer Weg
- d) Jordanstraße
- e) Sudenburger Wuhne (unbeplante Teilbereiche)

Handlungsansatz 6: Entwicklung neuer Standorte

Neben der Entwicklung des Standorts Eulenberg sollte kurzfristig auch die Entwicklung des Standorts Großer Silberberg beginnen, um auch in den kommenden Jahren Flächen für Ansiedlungen aus dem verarbeitenden Gewerbe und dem Handwerk anbieten zu können.

Exkurs: Entwicklung von Gewerbeflächen in öffentlich-privater Partnerschaft (ÖPP)

Die Entwicklung von Gewerbeflächen in öffentlich-privater Partnerschaft ist ein seltenes Modell. Während beim kommunalen Hochbau, im Verkehrs-, Gesundheits- oder Bildungswesen bundesweit eine Vielzahl an ÖPP-Projekten umgesetzt wurde, ist von den insgesamt 239 in der PPP-Projektdatenbank aufgeführten Projekten keines diesem Sektor zuzuordnen.³⁶

Der Hauptgrund dafür ist, dass die Kosten, die durch Ankauf und Erschließung entstehen in der Regel nicht durch die späteren Grundstücksverkäufe gedeckt sind, da die Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen für Industrie, Handwerk und ähnliche Nutzungen viel niedriger sind als für den Wohnungsbau oder auch Bürogebäude. Während sich die Erschließung eines Gebiets für die Kommunen langfristig positiv auf die Steuereinnahmen auswirken kann, ist die Vermarktung der erschlossenen Flächen für private Investoren meist nicht rentabel, sofern nicht Flächenentwicklung und Hochbau miteinander verbunden sind und dem Investor somit Immobilien zur Verfügung stehen, die er vermarkten kann.

Eine Beteiligung privater Investoren auf diesem Feld erfolgt also selten in Form einer öffentlich-privaten Partnerschaft im eigentlichen Sinne, d. h. in Form einer Projektgesellschaft. Andere Städte, wie z. B. Bremen, prüfen aufgrund der oben genannten Gründe daher standortbezogen, bis zu welchem Grad eine Einbindung privater Akteure bzw. der öffentlichen Hand sinnvoll ist.³⁷

Aufgrund des niedrigen Preisniveaus für Gewerbeflächen in Magdeburg ist die Entwicklung von Gewerbeflächen in öffentlich-privater Partnerschaft nach unserer Einschätzung aktuell wenig erfolgsversprechend.

Beispiel einer Gewerbeflächenererschließung als ÖPP-Modell

Das 7 Hektar große Gewerbegebiet Gneisenau-Süd im Dortmunder Stadtteil Derne befindet sich auf einer ehemaligen Montanbrache. Zur Entwicklung des Gebiets schlossen sich die Stadt Dortmund (51 %) und die RAG Montan Immobilien GmbH (49 %)³⁸ zur Projektgesellschaft Gneisenau mbH zusammen. Die Gründung der Gesellschaft erfolgte 1996, die ersten Baumaßnahmen begannen im Jahr 2000 und bereits zwei Jahre später wurde der Gewerbepark eröffnet. Im Jahr 2020 wurde schließlich das letzte freie Grundstück veräußert und die eigens zur Gebietserschließung gegründete Projektgesellschaft abgewickelt. Sie fungierte als erster Ansprechpartner für interessierte Investoren und sorgte für Unterstützung während des gesamten Ansiedlungsprozesses. Die RAG übernahm den Abbruch von Beton und alten Mauerwerken, war für das Bodenmanagement verantwortlich und verlegte Gas- und Wasserleitungen sowie Stromkabel. Die Stadt Dortmund übernahm den Kanalbau.

Die Kosten der Gebietserschließung beliefen sich insgesamt auf rund 9 Millionen Euro. Davon waren 3,6 Millionen Euro Fördermittel, die vom Land Nordrhein-Westfalen und der Europäischen Union bereitgestellt wurden. Die RAG beteiligte sich mit 3,2 Millionen Euro. Die Stadt Dortmund wendete 2,2 Millionen Euro auf.³⁹ Das Beispiel ist insofern eine Besonderheit, als dass die RAG Montan Immobilien ein aus dem Bergbau hervorgegangenes Unternehmen ist und die Entwicklungsfläche bereits in ihrem Besitz war. Aufgrund ihrer Geschichte und ihrer Unternehmensstruktur ist die RAG Montan Immobilien somit kein gewöhnliches Privatunternehmen.

³⁶ PPP-Projektdatenbank von PD Deutschland, verfügbar unter www.ppp-projektbanken.de

³⁷ Bremen, Vorlage Nr. 19/496-S für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft Arbeit und Häfen am 22.08.2018

³⁸ www.rag-montan-immobilien.de/unternehmen/beteiligungen

³⁹ www.rag-montan-immobilien.de/aktuelles/detail/t2_news/stadtquartier-gneisenau-erfolgsprojekt-auf-ehemaligem-zechenareal-in-dortmund-derne

6.2.2 Interkommunale Kooperation

Die Zusammenarbeit bei der interkommunalen Entwicklung von Gewerbeflächen ist in der Region Magdeburg schon weiter vorangeschritten als in anderen Regionen. Dennoch bestehen in diesem Handlungsfeld noch Verbesserungsmöglichkeiten, vor allem vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung der Chipfabrik, die aufgrund ihrer Dimension die gesamte Region verändern wird.

Handlungsansatz 7: Interkommunales Handlungskonzept Großansiedlung

Durch die geplante Großansiedlung einer Chipfabrik und die Folgeinvestitionen durch Zulieferer, Dienstleister und weitere Unternehmen wird sich die gewerbliche Flächennachfrage in der Region Magdeburg und insbesondere im Umfeld des geplanten Standorts erhöhen. Auch die Wohnflächennachfrage wird durch den Zuzug von Beschäftigten zunehmen, so dass in der Folge voraussichtlich auch Anpassungen bei den verkehrlichen, sozialen und technischen Infrastrukturen notwendig sind. Die Landeshauptstadt und die betroffenen Kommunen sollten daher ein interkommunales Handlungskonzept erarbeiten, in dem die Auswirkungen der Großansiedlung auf die unterschiedlichen Sektoren in der Region analysiert und Handlungsansätze erarbeitet werden.

Interkommunales Handlungskonzept und Regionalmanagement Tesla-Ansiedlung

Im Zuge der Neuansiedlung des Elektroautobauers Tesla im Grünheide im Land Brandenburg arbeiten die Kommunen im Umfeld des Werks zusammen, um Lösungen für die kommenden Herausforderungen gemeinsam zu gestalten. Für die Kommunen bietet die Neuansiedlung die Chance, die zukünftigen Mitarbeitenden und ihre Familien als Einwohner zu gewinnen und die interkommunale Kooperation zu stärken. Gleichzeitig stehen sie vor der Aufgabe, Wohnbauflächen zu entwickeln und Wohnraum zu schaffen. Damit verbunden sind weitere nötige Anpassungen in der sozialen Infrastruktur und beim Thema Mobilität. Zusätzlich soll ein GIS-basiertes Webportal zur Dokumentation und zum Monitoring erarbeitet werden, um die interkommunale Planung zu erleichtern.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat zusammen mit 22 Brandenburger Städten und Gemeinden, dem Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, dem Landkreis Oder-Spree und der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree ein landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfelds der Tesla-Gigafactory erarbeitet.⁴⁰ Das Konzept bildet eine wichtige Grundlage für die strategische Siedlungsentwicklung in der Region und soll den Kommunen Planungssicherheit verschaffen.

Darüber hinaus begleitet seit Mitte 2021 ein Regionalmanagement die Entwicklung im Umfeld des Tesla-Standorts.⁴¹ Es ist Anlaufstelle für die Kommunen und die Wirtschaftsförderinstitutionen und übernimmt Aufgaben wie die Erarbeitung von Leitlinien und Strategien für Wirtschaftsregion Oderland-Spree, Aufbau und Pflege eines Akteursnetzwerkes der Wirtschaftsförderung, Standortmarketing und Aufbau eines Gewerbeflächen-Monitorings. Das Regionalmanagement wird gefördert mit GRW-Mitteln des Bundes und des Landes Brandenburg.

⁴⁰ <https://gl.berlin-brandenburg.de/raumentwicklung/tesla-umfeldentwicklung>

⁴¹ www.rpg-oderland-spree.de/regionalentwicklung-und-projekte/regionalmanagement-zur-unterstuetzung-der-tesla-umfeldentwicklung

Handlungsansatz 8: Gemeinsame Entwicklung neuer Gewerbestandorte

Die Landeshauptstadt hat bereits gute Erfahrungen bei der interkommunalen Entwicklung von Gewerbestandorten gemacht. Das gemeinsame Gewerbegebiet Magdeburg/Sülzetal wird seit 2007 mit der Gemeinde Sülzetal entwickelt. Das Gebiet Eulenberg (Großansiedlung und Supplier-Park) stellt eine Erweiterung dieses Gebiets dar und wird gemeinsam mit den Gemeinden Sülzetal und Wanzleben-Börde geplant. Daher sollte auch künftig eine Kooperation bei der Entwicklung von größeren Standorten geprüft werden.

Handlungsansatz 9: Mehr Kooperation bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Wohnen, Verkehr und anderen Themen

Aufgrund der aktuellen und absehbaren Dynamik der Entwicklungsprozesse in der Region Magdeburg sowie aufgrund zahlreicher räumlicher Verflechtungen ist ein Zusammenspiel von allen relevanten Akteuren auch bei Themen abseits der Gewerbeflächenentwicklung sinnvoll. Hierzu zählen beispielsweise die Themen Wohnen, Verkehr und naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Relevante Akteure sind neben den Kommunen, den Landkreisen und der Regionalen Planungsregion unter anderem auch Kammern, Verbände und Interessensvertretungen, deren Fokus auf der Region liegt. Die Grundlagen für mehr Kooperation können beispielsweise im interkommunalen Handlungskonzept zur Großansiedlung gelegt werden.

Das besondere Erfordernis zu einer regionalisierten Planung und Kooperation entspricht nicht zuletzt den Zielsetzungen der Neuen Leipzig Charta 2020 zur nachhaltigen europäischen Stadt. Dort ist ein neues Leitprinzip, dass stadtregionale Verflechtungen stärker im Zusammenhang betrachtet und Handlungsstrategien in Metropolräumen besser koordiniert werden sollen.

6.2.3 Infrastruktur und Digitalisierung

Handlungsansatz 10: Schnelle Dateninfrastruktur in allen Gewerbegebieten

Eine sehr gute ausgebaute Dateninfrastruktur und eine sehr schnelle Breitbandverbindung ist inzwischen für fast alle Unternehmen eine zentrale Standortanforderung. Das haben sowohl die Ergebnisse der Unternehmensbefragung (vgl. Kapitel 3.3) als auch der Expertengespräche (vgl. Kapitel 3.4) bestätigt. Daher sollte die Landeshauptstadt alle Gewerbe- und Industriestandorte an das Glasfasernetz anschließen, damit Datenübertragungsraten von mindestens 1 GBit/s möglich sind. In einzelnen Gebieten sind trotz bestehendem Glasfaseranschluss laut Breitbandatlas der Bundesnetzagentur nur geringere Geschwindigkeiten möglich – dort ist ggf. ein erneuter Ausbau notwendig. Der flächendeckende Ausbau des Glasfasernetzes wird auch im ISEK 2030 als wichtiges Handlungsfeld genannt.

Darüber hinaus ist auch die flächendeckende Bereitstellung von schnellem mobilen Internet nach dem 5G-Mobilfunkstandard notwendig, da Anwendungen wie autonomes Fahren oder E-Health (Einsatz digitaler Technologien im Gesundheitswesen) ohne die mit 5G möglichen Übertragungsraten kaum realisierbar sind.

Handlungsansatz 11: Qualifizierung der ÖPNV-Anbindung der Gewerbestandorte

Ein gute ÖPNV-Anbindung ist für viele Unternehmen die zweitwichtigste Standortanforderung nach einer gut ausgebauten Dateninfrastruktur. Hier ist Magdeburg durch sein Straßen- und S-Bahn-Netz bereits gut aufgestellt. Einzelne Gewerbestandorte sind aber bisher nur unzureichend an den ÖPNV angeschlossen. Je nach potenziellen Fahrgastaufkommen können auch alternative Lösungen wie Rufbusse oder Shuttles geeignet sein, um die ÖPNV-Anbindung Gewerbestandorten zu verbessern.

Handlungsansatz 12: Resiliente Energieversorgung

Das Thema einer resilienten, d. h. also einer robusten, anpassungsfähigen und nach Ausfällen schnell wieder reaktivierbaren Energieversorgung hat durch die Krieg Russlands gegen die Ukraine und den daraus resultierenden Einschränkungen bei der Gasversorgung nochmals an Bedeutung gewonnen. Es handelt sich dabei um einen Handlungsansatz, der nicht nur für die Wirtschaft, sondern für alle gesellschaftlichen Bereiche von großer Bedeutung ist. Handlungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene bestehen beispielsweise bei der Planung und der Genehmigung von dezentralen Anlagen zur Energie- und Stromerzeugung (z. B. Windkraftanlagen, PV-Anlagen) in den Gewerbestandorten sowie von Anlagen zur kleinräumigen Verteilung und Speicherung der erzeugten Energie.

Handlungsansatz 13: Digitalisierung und Modernisierung der Verwaltung

Ein transparentes und bürgerfreundliches Verwaltungshandeln sowie ein digitales Rathaus sind im Leitbild der Landeshauptstadt im ISEK 2030 festgeschrieben. Dort ist auch als Ziel genannt, dass sich Magdeburg als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Lebensstandort mit hoher digitaler Kompetenz profiliert. Als Instrument wird u. a. der Masterplan E-Government genannt, so dass die Verwaltung der Landeshauptstadt ihre Leistungen auch digital anbieten kann. Von einer schnellen Umsetzung des Masterplans profitieren nicht nur die Wirtschaft und die Unternehmen, sondern auch die Bevölkerung Magdeburgs.

6.2.4 Fachkräftesicherung

Die Stadt Magdeburg muss ihre hohe Lebensqualität und Attraktivität als Wohn-, Lebens- und Arbeitsort künftig noch weiter ausbauen, damit vermehrt erwerbsfähige Menschen zuwandern. Nur so kann ein Wachstum gegen die vorausberechnete demografische Entwicklung erreicht werden. Damit dies gelingen kann und auch künftig die ansässigen Unternehmen ausreichend Fachkräfte finden, ist ein Zusammendenken von Wohnen und Gewerbe unabdingbar: Je knapper Arbeitskräfte werden, desto größer ist ihre Wahlfreiheit – nicht nur beim Arbeitgeber, sondern auch beim Wohnstandort.

Handlungsansatz 14: Clustermanagement

Die bestehenden Ansätze der Förderung von Schwerpunkt- und Zukunftsbranchen sollten fortgeführt werden. Durch die Ansiedlung der Chipfabrik wird die IKT-Wirtschaft als Querschnittsbranche voraussichtlich deutlich an Bedeutung gewinnen. Entsprechend der sich verändernden Rahmenbedingungen sollte die thematische Ausrichtung der Förderung

regelmäßig evaluiert und bei Bedarf weiterentwickelt werden. Diese Schwerpunktsetzung unterstützt die Fachkräftegewinnung, da Standorte mit einer hohen Konzentration von Unternehmen aus einer Branche besonders attraktiv für Fachkräfte aus dieser Branche sind und der Wechsel des Arbeitgebers ohne Umzüge möglich ist.

Handlungsansatz 15: Wohnen und Gewerbe zusammen denken

Der Arbeits- bzw. Fachkräftemangel ist schon heute für viele Magdeburger Unternehmen die größte Herausforderung (vgl. Kapitel 3.3 und 3.4). Künftig wird das Thema der Fachkräftesicherung noch erheblich an Bedeutung gewinnen: Einerseits wird durch die geplante Ansiedlung der Chipfabrik und den zu erwartenden Folgeansiedlungen weiterer Unternehmen die Arbeitskräftenachfrage deutlich zunehmen. Andererseits geht die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt davon aus, dass die erwerbsfähige Bevölkerung in Magdeburg, den drei Umlandkreisen und im Land insgesamt bis 2035 teils erheblich zurückgeht. Damit Magdeburg auch künftig ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort bleibt, muss die Stadt auch als Wohnstandort attraktiv bleiben und möglichst noch attraktiver werden, um Fachkräfte auch überregional und langfristig anzuziehen.

Handlungsansatz 16: Attraktive Wohnbaustandorte entwickeln

Der Magdeburger Wohnungsmarkt ist im Vergleich zu vielen anderen Großstädten relativ entspannt. Es gibt ein breites Angebot von Wohnungen in allen Segmenten. Auch wenn ein Teil der künftigen Beschäftigten der Chipfabrik und anderen Neuansiedlungen (vorerst) nach Magdeburg pendeln werden, setzt die künftige Entwicklung auch eine Zuwanderung von Erwerbstätigen voraus. Der Wohnungsmarkt ist dabei ein Standort- und Schlüsselfaktor für die Gewinnung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Insbesondere im mittleren und gehobenen Wohnungsmarktsegment wird dabei auch Neubau in attraktiven Wohnlagen (z. B. in Elbnähe im Südosten) notwendig sein.

6.3 Umsetzungsempfehlungen für die Gewerbestandorte

6.3.1 Umsetzungsempfehlungen für alle Gebiete nach Handlungstypen

Auf teilräumlicher Ebene erfolgte eine Zuordnung aller 52 Gewerbe- und Industriestandorte zu einem von sechs Strategie- bzw. Handlungstypen (vgl. Karte 8 und Tabelle 14).

Strategietyp 1: Bestandspflege und Konsolidierung

Für die in der Regel voll belegten Gewerbestandorte in dieser Kategorie besteht kein oder nur geringer Handlungsbedarf. Es handelt sich entweder relativ moderne Standorte oder gut funktionierende, oft modernisierte Altstandorte. Insgesamt fallen 23 Standorte mit rd. 780 ha Fläche in diese Kategorie. Die Hauptaufgabe liegt in der Betreuung der ansässigen Unternehmen und der fortlaufenden Instandhaltung und Modernisierung der vorhandenen Infrastrukturen, damit die Gebiete auch künftig attraktiv bleiben.

Strategietyp 2: Qualifizierung

Die zwölf Gebiete in dieser Kategorie funktionieren prinzipiell gut, es bestehen aber in bestimmten Bereichen Handlungsbedarfe. Dazu zählen infrastrukturelle Verbesserungen wie der Anschluss ans Glasfasernetz und/oder der Ausbau der bestehenden Breitbandverbindung, eine verbesserte ÖPNV-Anbindung oder eine Aufwertung des öffentlichen und privaten Raums (z. B. Pflanzen von Bäumen, Ertüchtigung Geh-/Radwege).

Strategietyp 3: Revitalisierung

Die acht Altstandorte in dieser Kategorie sollen auch künftig rein gewerblich genutzt werden, entsprechend den Zielsetzungen des LEP und des städtischen ISEK. Damit sie zukunftsfähig aufgestellt sind, besteht allerdings teils erheblicher Handlungsbedarf. So ist fast immer eine Nutzungsintensivierung und/oder Inwertsetzung von bisher nicht oder nur geringfügig genutzten Grundstücken notwendig. Auch bestehen teils Defizite bei der (inneren) Erschließung und dem Zustand der technischen Infrastrukturen, Altlasten erschweren eine neue Nutzung oder es ist eine Neuordnung von Grundstücken notwendig.

Strategietyp 4: Transformation

Für drei Transformationsstandorte Neue Neustadt, Sudenburger Wuhne und Freie Straße ist die Weiterentwicklung von eher einfacher gewerblichen Nutzung hin zu einer höherwertigen gewerblichen, ggf. auch in gewissem Umfang gemischten Nutzung vorgesehen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche bzw. gemischte Baufläche soll dabei unverändert bleiben. Die ansässigen Gewerbebetriebe sollen dabei erhalten bleiben. Es handelt sich in der Regel gut angebundenen Standorte mit teils erheblichen Qualifizierungsbedarfen. Sie sind bisher noch relativ stark durch Brachen und Leerstände geprägt sind oder es sind größere Flächenfreisetzungen absehbar.

Strategietyp 5: Umnutzung

Für die vier Gewerbe- und Industriegebiete in dieser Kategorie ist eine (teilweise) Umnutzung zu gemischt genutzten oder nicht mehr gewerblich genutzten Quartieren vorgesehen. Dabei ist teilweise auch eine entsprechende Veränderung der Darstellung im Flächennutzungsplan weg von gewerblicher Baufläche vorgesehen. Die Standorte sind aufgrund ihrer stadträumlichen Lage (z. B. schlechte Autobahnanbindung, direkt angrenzende schutzbedürftige Wohnungen) auch künftig nur bedingt attraktiv für eine gewerbliche Nutzung oder eine gemischte bzw. nicht gewerbliche Nutzung wie Wohnen oder Grün entspricht am Standort mehr dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Es handelt sich um mehrere Gebiete im Magdeburger Südosten, u. a. das RAW-Gelände (Ziel: Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe) und die Gebiete Südost, Sülzeberg und Karl-Schmidt-Straße. Bei der Entwicklung dieser Quartiere sollten nach Möglichkeit gemischte genutzte Quartiere entstehen, in denen auch nicht-störende, gewerbliche Nutzungen wie Büro und lokales Gewerbe einen Platz finden. Die Darstellung im FNP ist entsprechend der jeweiligen Entwicklungsziele an den Standorten anzupassen.

Für die in den Gebieten aktuell ansässigen Unternehmen, die nicht mit einer benachbarten Wohnnutzung verträglich sind, müssen gleichwertige Ersatzstandorte an anderer Stelle in Magdeburg geschaffen werden (vgl. Kapitel 5.3.4).

Strategietyp 6: Neuentwicklung

In diese Kategorie fallen die beiden großen gewerblichen Entwicklungsgebiete „Eulenberg“ und „Großer Silberberg Ost“. Es handelt sich dabei um bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die künftig gewerblich genutzt werden. Für den Eulenberg ist mit der geplanten Ansiedlung der Chipfabrik die Entwicklungsrichtung geklärt, der Bebauungsplan ist abgeschlossen und es laufen die Vorbereitungsarbeiten für die Erschließung und künftige industrielle Nutzung. Da sich die Entwicklung und der Ausbau der Chipfabrik bis zur geplanten Größe über mehrere Jahre hinziehen wird, wird sich der Handlungstyp des Standorts in den kommenden Jahren von „Neuentwicklung“ hin zu „Bestandspflege“ verändern.

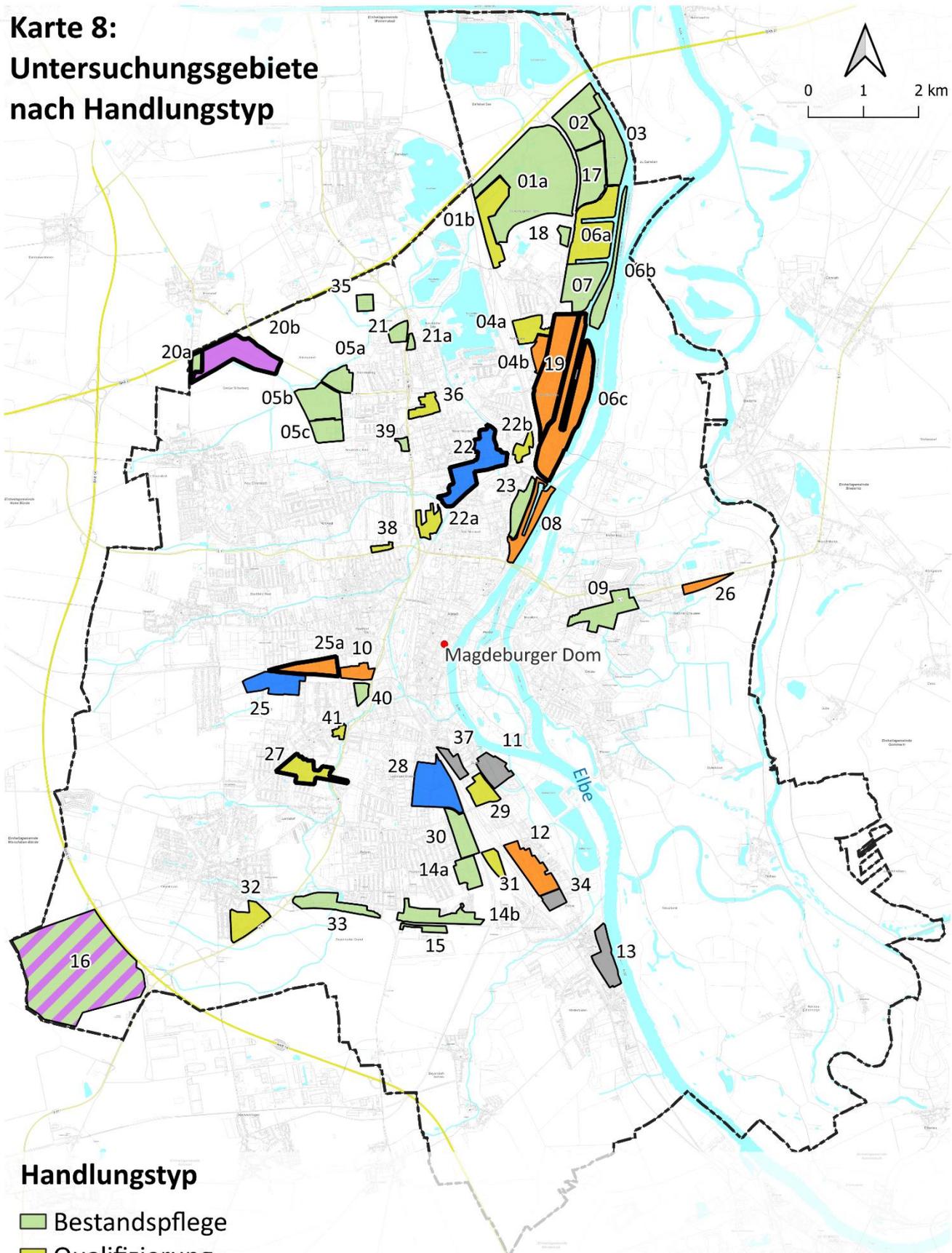
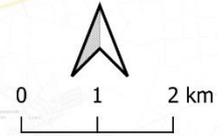
Der Standort „Großer Silberberg Ost“ ist im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt, es fehlen aber bisher die Erschließung und Baurecht. Der Standort wird im Steckbrief im Anhang vertiefend betrachtet.

Tabelle 14: Handlungstypen und Flächenanteile

Strategie-/Handlungstyp	Anzahl Gebiete	Fläche in ha	Flächenanteil
Bestandspflege	23	781	39%
Qualifizierung	12	279	14%
Revitalisierung	8	327	16%
Transformation	3	154	8%
Umnutzung	4	76	4%
Neuentwicklung	1	62	3%
Neuentwicklung / Bestands- pflege	1	323	16%
SUMME	52	2.002	100%

Quelle: Eigene Einschätzung und Berechnung

Karte 8: Untersuchungsgebiete nach Handlungstyp



Handlungstyp

- Bestandspflege
- Qualifizierung
- Revitalisierung
- Transformation
- Umnutzung
- Neuentwicklung
- Neuentwicklung / Bestandspflege

Stadtgrenze

Untersuchungsgebiet mit Gewerbegebiets-Nr.*

Vertiefungsgebiet mit Gewerbegebiets-Nr.*

* siehe Tabelle 4

Eigene Einschätzung

Kartengrundlage: © Topographie 1 : 10.000

Fachbereich 64 - Stadtplanung und Vermessung Stand 01/2023

Datengrundlage: © Landeshauptstadt Magdeburg

6.3.2 Analyse und Empfehlungen für sechs Vertiefungsgebiete

Sechs Magdeburger Gewerbe- und Industriestandorte mit besonderen Handlungsbedarfen hat empirica zusammen mit dem Fachbereich Stadtplanung und Wirtschaftsförderung vertiefend betrachtet. Dort befinden sich mit rd. 85 ha knapp zwei Drittel aller aktuell gewerblichen Flächenpotenziale in Magdeburg. Davon ist der Großteil (rd. 80 %) erst langfristig nutzbar – teils aufgrund fehlender Erschließung, teils aufgrund besonderer Entwicklungshemmnisse.

Es handelt sich um folgende Vertiefungsgebiete:

- a. Brenneckestraße (Gewerbegebietsnummer 27)
- b. Großer Silberberg (Gewerbegebietsnummer 20a und 20b)
- c. Industriehafen (Gewerbegebietsnummer 06c)
- d. Liebknechtstraße (Gewerbegebietsnummer 25a)
- e. Neue Neustadt (Gewerbegebietsnummer 22)
- f. Saalestraße/Havelstraße (Gewerbegebietsnummer 19)

Aufbauend auf der Analyse sind für diese sechs Gebiete weiterführende, standortspezifische Handlungsempfehlungen erarbeitet worden. Die Ergebnisse sind für jedes Vertiefungsgebiet in den Steckbriefen zusammengefasst.

7. Anhang

7.1 Glossar

Angebotsmieten: Angebotsmieten umfassen die Mieten für (öffentlich) inserierte Gewerbeflächen. Sie entsprechen nicht den bestehenden Vertrags- bzw. Bestandsmieten. Für Unternehmen, die Flächen suchen, sind die Angebotsmieten somit die relevanten Mieten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A-/E-Maßnahmen): Bei Eingriffen in Natur und Landschaft (z. B. durch die Bebauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche) hat der Verursacher des Eingriffs nach Bundesnaturschutzgesetz unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder aber anderweitig zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Bürobeschäftigte: Bürobeschäftigte sind Beschäftigte, die typische Schreibtischarbeiten verrichten und dabei Büroflächen in Anspruch nehmen. Dazu zählen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Selbstständige, Beamte sowie geringfügig Beschäftigte.

Bruttowertschöpfung: Die Bruttowertschöpfung gibt den Gesamtwert aller Waren und Dienstleistungen an, wobei die Vorleistungen (im Produktionsprozess verarbeiteten und verbrauchten Waren und Dienstleistungen) abgezogen werden.

Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Stadtplanung für Magdeburg dar.

Geschossflächenzahl: Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der Gebäude auf einem Grundstück zur Fläche des Grundstücks an.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte: Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen wurden in der Bundesrepublik Deutschland selbstständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Der Gutachterausschuss soll zur Transparenz des Immobilienmarktes beitragen. Hierzu gehören die gesetzlich definierten Aufgaben nach Baugesetzbuch (BauGB).

Güterverkehrszentren: Güterverkehrszentren sind Logistik-Zentren, in denen Güter zwischen unterschiedlichen Verkehrsträgern umgeladen, für Ladungen zusammengestellt und für Transportfahrten vorbereitet werden. An diesen Orten werden unterschiedliche Verkehrsträger (z. B. Straße, Schiene), Verkehrsunternehmen (Speditionen, Großhandel), verkehrsergänzende Dienstleistungsbetriebe (Fahrzeugservice, Beratungsdienste) sowie logistikintensive Industrie- und Handelsbetriebe zusammengeführt und vernetzt.

Industrie 4.0: Die zunehmende Digitalisierung der industriellen Produktion und ihre Verzahnung mit Informations- und Kommunikationstechniken werden als Industrie 4.0 bezeichnet. Beispiele sind eine stärkere Vernetzung innerhalb und zwischen Unternehmen sowie intelligente Produktionsverfahren und Fabriken.

Produzierendes Gewerbe: Das produzierende Gewerbe umfasst den Bergbau, die Energiewirtschaft und Wasserversorgung, das verarbeitende Gewerbe sowie das Baugewerbe.

Tertiärisierung: Tertiärisierung ist der Prozess des Strukturwandels von einer Industriegesellschaft hin zu einer von Dienstleistungen geprägten Gesellschaft.

Urbanes Gebiet: Ein Urbanes Gebiet (MU) ist gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung ein Baugebiet, das dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zum Mischgebiet ist keine gleichgewichtige Nutzungsmischung notwendig.

Verarbeitendes Gewerbe: Dazu zählen alle Wirtschaftszweige, deren wirtschaftliche Tätigkeit überwiegend darin besteht, Erzeugnisse zu be- oder verarbeiten, mit dem Ziel, andere Produkte herzustellen oder bestimmte Erzeugnisse zu veredeln, zu montieren oder zu reparieren.

Wirtschaftszweig (2-Steller): So wird eine Gliederungsebene der amtlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) bezeichnet. Die Klassifikation der Wirtschaftszweige dient der einheitlichen statistischen Erfassung der wirtschaftlichen Tätigkeiten von Unternehmen, Betrieben und anderen statistischen Einheiten in Deutschland. Die Ebene der Wirtschaftszweige unterscheidet 88 Wirtschaftszweige.

7.2 Expertengespräche: Leitfaden

Anforderungen und Erwartungen an die Studie

- Was sollten bestmöglich am Ende der Studiererstellung feststehen?
- Was soll durch die Studie angegangen werden?

Qualität des Standortes Magdeburg allgemein (Vorteile und Defizite)

- Wie beurteilen Sie Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandorts Magdeburg (z.B. hinsichtlich Fachkräfte, Infrastruktur, Branchenschwerpunkte)
- Was sind aus Ihrer Sicht zentrale Hemmnisse und Probleme für die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Magdeburg?
- Wo sehen Sie weitere Entwicklungspotenziale für den Standort?
- Mit welchen Maßnahmen könnten Ihrer Einschätzung nach die Hemmnisse überwunden bzw. die Potenziale gehoben werden?
- Was wären darüber hinaus sinnvolle Maßnahmen und Projekte, um den Wirtschaftsstandort Magdeburg weiter zu stärken? [möglichst konkret: Wie? Was genau?]
- 3 Forderungen an die Stadtverwaltung: Was sollte passieren, um die hiesigen Rahmenbedingungen für die Wirtschaftsakteure weiter zu verbessern und die wirtschaftliche Prosperität beizubehalten?

Standorte mit besonderen Entwicklungspotenzialen

- Mit Blick auf die einzelnen (größeren) Standorte: Wo sehen Sie weitere Entwicklungspotenziale?

- Wie schätzen Sie die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der einzelnen (größeren) Standorte/Gewerbegebiete ein?
- Können Sie konkrete Defizite an den Standorten benennen? Wenn ja, wie könnten diese behoben werden?

Branchen, Standort und Flächen

- Welche Branchen entwickeln sich besonders gut in Magdeburg (aktuell und in Zukunft)? Welche Anforderungen haben die Unternehmen aus diesen Wachstumsbranchen an den Standort? Inwieweit erfüllt der Standort Magdeburg diese Anforderungen und inwieweit nicht?
- Sehen Sie wirtschaftliche Trends, die künftig die Anforderungen von Unternehmen an die nachgefragten Flächen (Produktion, Logistik, Büro,...) und an die gewerblichen Standorte verändern (Stichworte: Digitalisierung, Industrie 4.0, Sharing Economy) ? Wenn ja, welche sind dies und welche Veränderungen gehen damit einher (hinsichtlich Lage, Infrastruktur, Ausstattung und Gestaltung)?
- Welche Art von Gewerbeflächen (Kriterien) werden Ihrer Meinung nach in Zukunft besonders nachgefragt sein? Passt der Bedarf zum aktuellen Gewerbeflächenangebot der Stadt?
- Wie wird sich die Flächennachfrage in Magdeburg in den kommenden Jahren nach Ihrer Einschätzung entwickeln? (Standorte, Branchen, Flächentypen,...). Reichen die vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale aus (quantitativ und qualitativ)?
- Konnten aus Ihrer Sicht in der Vergangenheit Flächenanfragen von Unternehmen in Magdeburg nicht erfüllt werden? Wenn ja, um welche Art von Unternehmen handelte es sich? An welche alternativen Standorte sind die Unternehmen ausgewichen?
- Welche Rolle kann die Verdichtung vorhandener Standorte in einer künftigen Gewerbeflächenstrategie spielen? Wo gibt es Hemmnisse und wie können diese ggf. beseitigt werden?
- Welche Bedeutung kommt den gewerblichen Grundstückspreisen bzw. der Entwicklung in der Stadt zu?
- Meinen Sie, dass es Flächenpotenziale in der Stadt gibt, die gegenwärtig nicht genutzt werden können? Wenn ja, aus welchem Grund?

7.3 Expertengespräche: Institutionen und Unternehmen

- Allgemeiner Arbeitgeberverband der Wirtschaft für Sachsen-Anhalt
- Baytree Deutschland GmbH
- Bundesverband mittelständische Wirtschaft
- Engel & Völkers Commercial Magdeburg
- Handwerkskammer Magdeburg
- IGP Mittelelbe

- IHK Magdeburg
- Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt
- Sparkasse Magdeburg
- VGP Industriebau
- Volksbank Magdeburg

7.4 Methodik GIFPRO

7.4.1 GIFPRO

Die Annahmen der GIFPRO sind statisch, weil sich z.B. die Flächeninanspruchnahme der Beschäftigten und die Struktur der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten nicht ändern.

Die zusätzliche Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten ergibt sich ausschließlich aus dem Struktur-, dem Standorteffekt und der Verlagerung. Auch wird eine kontante Beschäftigung unterstellt. Nach der GIFPRO ergeben sich durch diese Effekte jedes Jahr zusätzlich 368 gewerbeflächenbeanspruchende Sv-Beschäftigte (vgl. Tabelle 15; Spalte 7). bzw. ein Flächenbedarf für zusätzlich gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte von 5,2 ha (vgl. Tabelle 15; Spalte 9).

Tabelle 15: Zusätzliche gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte p.a. (Veränderung gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in wachsenden Branchen)

GIFPRO

	Standort- und Struktureffekt					Summe (Beschäftigte)	Flächenkenn- ziffer (m ² pro Beschäftigte)	Zusätzlicher Flächenbedarf (in ha)
	nach Trendfort- schreibung	durch Neuansiedlung (Struktureffekt)	durch Neuansiedlung oder Wachstum (Standorteffekt)	Zwischen- summe	durch Verlagerung			
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0	7	0	7	32	38	250	1,0
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0	6	0	6	26	32	150	0,5
Baugewerbe	0	9	0	9	41	50	75	0,4
Logistik, Lagerhaltung	0	7	0	7	32	38	250	1,0
Forschung, Entwicklung, Medien	0	4	0	4	3	7	150	0,1
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0	25	0	25	22	47	250	1,2
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0	45	0	45	41	85	100	0,9
Sonstige Dienstleistungen	0	37	0	37	34	71	50	0,4
Gesamt	0	138	0	138	230	368	-	5,2

Beachte: Abweichung in den Summen durch Rundungsdifferenzen

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021, Wiederverwertungsquoten etc. basierend auf Difu, eigene Berechnungen

In Anlehnung an die Berechnung der wachsenden Branchen erfolgt, nur jetzt mit umgekehrten Vorzeichen, die Berechnung der Beschäftigten in den schrumpfenden Branchen (vgl. Tabelle 16). Werden die Arbeitsplatzgewinne im verarbeitenden Gewerbe (emissionsintensiv/ -arm) aufgrund des Struktureffektes herausrechnet fallen im Ergebnis jedes Jahr 230 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte weg (vgl. Tabelle 16, Spalte 6) bzw. setzten 3,5 ha frei (vgl. Tabelle 16, Spalte 8).

Tabelle 16: Wegfallende gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte p.a. (Veränderung gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in schrumpfenden Branchen

GIFPRO

	Standort- und Struktureffekte				Summe (Beschäftigte)	Flächenkenn- ziffer (m ² pro Besch.)	Freigesetzte Gewerbe- fläche (in ha p.a.)
	nach Trendfort- schreibung	ein- gerechneter Struktureffekt	Zwischen- summe	durch Verlagerungen			
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0	0	0	-32	-32	250	-0,8
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0	0	0	-26	-26	150	-0,4
Baugewerbe	0	0	0	-41	-41	75	-0,3
Logistik, Lagerhaltung	0	0	0	-32	-32	250	-0,8
Forschung, Entwicklung, Medien	0	0	0	-3	-3	150	0,0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0	0	0	-22	-22	250	-0,6
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0	0	0	-41	-41	100	-0,4
Sonstige Dienstleistungen	0	0	0	-34	-34	50	-0,2
Gesamt	0	0	0	-230	-230		-3,5

Beachte: Abweichung in den Summen durch Rundungsdifferenzen

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021, Wiederverwertungsquoten etc. basierend auf Difu, eigene Berechnungen

Da freigesetzten Flächen (abnehmende flächenbeanspruchende Beschäftigte) nur zum Teil von einer Branchengruppe zur anderen wechseln können müssen die branchengruppenspezifische Wiederverwertungsquoten berücksichtigt werden. Wird dies berücksichtigt ergibt sich für Magdeburg in der (statistischen) GIFPRO ein jährlicher Nettobedarf von 3,3 ha (vgl. Tabelle 17).

Tabelle 17: Netto-Flächenbedarf durch gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte p.a.

GIFPRO

	Zusätzlicher Flächenbedarf (in ha p.a.) - Zwischen-summe	Freigesetzte Gewerbefläche (in ha p.a.)	Wieder- verwertungs- quote	Wieder- nutzbare Gewerbefläche (in ha p.a.)	Nicht wieder- nutzbare Gewerbefläche (in ha p.a.)	Zusätzliche Flächenbedarf (in ha p.a.)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	1,0	-0,8	25%	0,2	0,6	0,8
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0,5	-0,4	25%	0,1	0,3	0,4
Baugewerbe	0,4	-0,3	50%	0,2	0,2	0,2
Logistik, Lagerhaltung	1,0	-0,8	50%	0,4	0,4	0,6
Forschung, Entwicklung, Medien	0,1	0,0	90%	0,0	0,0	0,1
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	1,2	-0,6	90%	0,5	0,1	0,7
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,9	-0,4	90%	0,4	0,0	0,5
Sonstige Dienstleistungen	0,4	-0,2	90%	0,2	0,0	0,2
Gesamt	5,2	-3,5		1,9	1,6	3,3

Beachte: Abweichung in den Summen durch Rundungsdifferenzen

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021, Wiederverwertungsquoten etc. basierend auf Difu, eigene Berechnungen

7.4.2 TBS-GIFPRO: Trendfortschreibung der branchengruppenspezifischen Beschäftigung

Bei der TBS-GIFPRO besteht die Ermittlung der flächenrelevanten sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen (kurz: Sv-Beschäftigte) und des Flächenbedarfs aus drei Komponenten bzw. Arbeitsschritten:

1. Aufteilung der Sv-Beschäftigten in insgesamt acht unterschiedliche gewerbeflächenrelevanten Branchengruppen.

2. Trendfortschreibung der branchengruppenspezifischen Beschäftigung(-santeile) für Magdeburg bis ins Jahr 2035.
3. Ableitung der Veränderung der branchengruppenspezifischen Beschäftigten und Ermittlung der Flächenbedarf bis 2035.

Im ersten Schritt wird zunächst von der Zahl aller Sv-Beschäftigten in Magdeburg im Jahr 2021 ausgegangen und der Anteil bzw. die Anzahl der Sv-Beschäftigten, die einen Gewerbeflächenbedarf auslösen, berechnet. Dies erfolgt sektoral, indem die Zahl der Beschäftigten nach Wirtschaftsabteilungen (2-Steller) zunächst zu acht (mit Rest neun) Branchengruppen zusammenfasst werden. So wird zum Beispiel die Zahl der Beschäftigten in der Wirtschaftsabteilung „Herstellung von Metallerzeugnissen“ (WZ 25) zu 100 % dem Betriebstyp „emissionsintensives verarbeitenden Gewerbe“ zugeordnet. Anders als zum Beispiel die Beschäftigten des Maschinenbaus, sie werden je zur Hälfte dem „emissionsintensiven“ bzw. dem „emissionsarmen verarbeitenden Gewerbe“ zugeordnet.⁴²

Entsprechend der unterschiedlichen Anteile wird jeder Branchengruppe die Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten zugewiesen (vgl. Tabelle 18, Spalte Sv-Beschäftigte 2021). Je nach Branchengruppe ist die gewerbliche Flächennachfrage durch die Zahl der Beschäftigten verschieden. So wird unterstellt, dass alle Beschäftigten des emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbes Gewerbefläche beanspruchen (100 %), während es bei den Beschäftigten des emissionsarmen verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes, und der Logistik- und Lagerhaltung neun von zehn Beschäftigten (90 %) sind. In der Branchengruppe „Forschung, Entwicklung, Medien“ sind es 30 % der Beschäftigten, die Gewerbefläche nachfragen, beim nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und Kfz-Handel sind es 70 %, bei den wirtschaftsnahen Dienstleistungen noch 15 % und bei den sonstige Dienstleistungen 5 % (vgl. Tabelle 18, 3. Spalte). In der Multiplikation der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigtenquoten und der Zahl der Sv-Beschäftigten gibt es in Magdeburg im Jahr 2021 knapp 32.900 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte.

Die Stärke des TBS-GIFPRO-Modells ist, dass der Flächenbedarf von Unternehmen detailliert modelliert wird und selbst bei nicht vorhandenem Wachstum bei Unternehmen ein Flächenbedarf entsteht.

- Bei branchengruppenspezifischem Wachstum können Flächen anderer Branchengruppen nicht oder nur teilweise genutzt werden. Hier gilt dies für das Flächenwachstum der Lagerei, das nicht oder nur teilweise durch freiwerdende Flächen, zum Beispiel aus dem verarbeitenden Gewerbe, gedeckt werden kann, da meist weder Größe noch Verkehrsanbindungen den Anforderungen der Lagerei entsprechen werden (Wiederverwendung).
- Durch den Austausch von Unternehmen auch ohne Wachstum der Branche im Saldo von Neuansiedlung/ Gründung (Neuansiedlung) und Abwanderungsverlust/ Schließung eines Unternehmens in Magdeburg, ohne dass dies ein Wachstum der Wirtschaftszweige zur Folge hätte.
- Durch Verlagerungen, also falls ein Unternehmen seinen Betriebssitz innerhalb der Landeshauptstadt verlagert (Verlagerung).

⁴² Eine Gewerbeflächennachfrage durch Beamte, Selbständige oder mithelfende Familienangehörige existierte in diesem Modell annahmegemäß nicht.

Die entsprechenden Annahmen, die dem Modell zu Grunde liegen (Wiederverwertungsquoten⁴³, Flächenkennziffern, Neuansiedlungsquote und Verlagerungsquoten) sind in Tabelle 18 aufgeführt.

Tabelle 18: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in Magdeburg

	Sv-beschäftigte Personen 2021	Gewerbeflächen- beanspruchende Beschäftigte		Neuansied- lungsquote (je 100 Besch. p.a.)	Verlagerungs- quote (je 100 Besch. p.a.)	Wieder- verwertungs- quote	Flächenkenn- ziffer (m ² pro Beschäftigte)
		Anteil	Zahl				
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	4.501	100,0%	4.501	0,15	0,7	25%	250
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	4.190	90,0%	3.771	0,15	0,7	25%	150
Baugewerbe	6.490	90,0%	5.841	0,15	0,7	50%	75
Logistik, Lagerhaltung	5.010	90,0%	4.509	0,15	0,7	50%	250
Forschung, Entwicklung, Medien	1.538	30,0%	461	0,77	0,7	90%	150
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	4.565	70,0%	3.196	0,77	0,7	90%	250
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	28.948	20,0%	5.790	0,77	0,7	90%	100
Sonstige Dienstleistungen	48.090	10,0%	4.809	0,77	0,7	90%	50
Rest	6.208	-	-	-	-	-	-
Summe	109.540	-	32.878				

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Wiederverwertungsquoten etc. basierend auf Difu, eigene Ableitungen und Berechnungen

Das Niveau der künftigen Beschäftigungsentwicklung (Anzahl) wird angebotsbezogen prognostiziert. Auf Grundlage der 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt und der Beschäftigtenquoten wird – unter Berücksichtigung des zunehmenden Rentenalters – abgeschätzt, wie sich das Angebot der Zahl der Beschäftigten bis 2035 entwickelt.⁴⁴

Die Prognose der Struktur der Branchengruppen erfolgt nachfragebezogen. Dazu werden ausgehend von den branchengruppenspezifischen Beschäftigungsanteile für Magdeburg bis 2035 vier Varianten berechnet:

- In der **Basisvariante** bleibt die Branchenstruktur unverändert.
- In **Variante I** wird aus der Entwicklung der Vergangenheit die jahresdurchschnittliche Veränderung der Anteil zwischen 2011 und 2021 (linear) ermittelt und bis 2035 im Trend fortgeschrieben bzw. hochgerechnet und abschließend der Anteil für die Branchengruppen (wieder) auf 100 % kalibriert.
- In **Variante II** wird zudem für Branchengruppen, in denen der Anteil gesunken ist, die Trendentwicklung auf 50% reduziert und abschließend der Anteil für die Branchengruppen (wieder) auf 100 % kalibriert.
- In **Variante III** wird aus der Entwicklung der Vergangenheit (2011 und 2021) mit einer logarithmische Trendfunktion fortgeschrieben bzw. hochgerechnet und abschließend der Anteil für die Branchengruppen (wieder) auf 100 % kalibriert.

⁴³ Bei den Wiederverwertungsquoten sind mehrere Aspekte zu berücksichtigen. So führt zum Beispiel ein Beschäftigungsrückgang nicht automatisch und nicht unmittelbar zu einer Flächenreduktion (z. B. Mietvertragslaufzeit). Ebenso ist bei Aufgabe eines Gebäudes oder einer Fläche nicht unmittelbar mit einer Marktverfügbarkeit zu rechnen und letztlich sind in diesen Annahmen zur Wiederverwertbarkeit auch Umnutzung und Umwidmungen (z. B. zu Wohnen oder Grünanlagen) berücksichtigt.

⁴⁴ Dabei wird indirekt ein konstanter Pendlersaldo unterstellt. Dasselbe gilt für das Arbeitskräftepotential der als arbeitslose gemeldeten Personen sowie für die Erwerbsneigung der Elternteile.

Die zusätzliche Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten ergibt sich nach Trendfortschreibung aus dem Struktur-, dem Standorteffekt und der Verlagerung (vgl. Tabelle 19; Spalte 7). Je nach Variante ergibt sich jedes Jahr ein Gewerbeflächenbedarf für 368 bis 522 Sv-Beschäftigte bzw. ein Flächenbedarf für zusätzlich gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte von 5,2 ha bis 6,6 ha (vgl. Tabelle 19; Spalte 9).

Tabelle 19: Zusätzliche gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte p.a. (Veränderung gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in wachsenden Branchen)

Basis-Variante (TBS-GIFPRO, Branchenstruktur unverändert)

	Standort- und Struktureffekt				durch Verlagerung	Summe (Beschäftigte)	Flächenkennzif fer (m ² pro Beschäftigte)	Zusätzlicher Flächenbedarf (in ha)
	nach Trendfort- schreibung	durch Neuansiedlung (Struktureffekt)	durch Neuansiedlung oder Wachstum (Standorteffekt)	Zwischen- summe				
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0	7	0	7	32	38	250	1,0
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0	6	0	6	26	32	150	0,5
Baugewerbe	0	9	0	9	41	50	75	0,4
Logistik, Lagerhaltung	0	7	0	7	32	38	250	1,0
Forschung, Entwicklung, Medien	0	4	0	4	3	7	150	0,1
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0	25	0	25	22	47	250	1,2
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0	45	0	45	41	85	100	0,9
Sonstige Dienstleistungen	0	37	0	37	34	71	50	0,4
Gesamt	0	138	0	138	230	368	-	5,2

Variante I (TBS-GIFPRO, Trendfortschreibung linear)

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0	7	0	7	32	38	250	1,0
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	50	6	44	100	26	76	150	1,1
Baugewerbe	0	9	0	9	41	50	75	0,4
Logistik, Lagerhaltung	3	7	0	10	32	38	250	1,0
Forschung, Entwicklung, Medien	21	4	18	43	3	24	150	0,4
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	15	25	0	40	22	47	250	1,2
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0	45	0	45	41	85	100	0,9
Sonstige Dienstleistungen	129	37	92	258	34	163	50	0,8
Gesamt	219	138	154	510	230	522	-	6,6

Variante II (TBS-GIFPRO, abgeschwächte Trendfortschreibung)

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0	7	0	7	32	38	250	1,0
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	42	6	36	84	26	68	150	1,0
Baugewerbe	0	9	0	9	41	50	75	0,4
Logistik, Lagerhaltung	0	7	0	7	32	38	250	1,0
Forschung, Entwicklung, Medien	18	4	15	37	3	21	150	0,3
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	7	25	0	32	22	47	250	1,2
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0	45	0	45	41	85	100	0,9
Sonstige Dienstleistungen	48	37	11	96	34	81	50	0,4
Gesamt	115	138	62	315	230	430	-	6,1

Variante III (TBS-GIFPRO; logarithmische Trendfortschreibung)

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	8	7	1	16	32	39	250	1,0
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	40	6	34	79	26	66	150	1,0
Baugewerbe	0	9	0	9	41	50	75	0,4
Logistik, Lagerhaltung	0	8	0	8	35	43	250	1,1
Forschung, Entwicklung, Medien	1	4	0	4	3	7	150	0,1
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0	25	0	25	22	47	250	1,2
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0	45	0	45	41	85	100	0,9
Sonstige Dienstleistungen	0	37	0	37	34	71	50	0,4
Gesamt	48	138	35	222	234	407	-	5,9

Beachte: Abweichung in den Summen durch Rundungsdifferenzen

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021, Wiederverwertungsquoten etc. basierend auf Difu, eigene Berechnungen

In Anlehnung an die Berechnung der wachsenden Branchen erfolgt, nur jetzt mit umgekehrten Vorzeichen, die Berechnung der Beschäftigten in den schrumpfenden Branchen (vgl. Tabelle 20). Dabei müssen die Arbeitsplatzgewinne im verarbeitenden Gewerbe (emissionsintensiv/ -arm) und aufgrund des positiven Struktureffektes herausrechnet werden. Im Ergebnis fallen je nach Variante jedes Jahr zwischen 590 bis 732 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte weg (vgl. Tabelle 20, Spalte 6) bzw. setzten 7,2 ha bis 9,5 ha frei (vgl. Tabelle 20, Spalte 8).

Tabelle 20: Wegfallende gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte p.a. (Veränderung gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in schrumpfenden Branchen

Basis-Variante (TBS-GIFPRO)

	Standort- und Struktureffekte			durch Verlagerungen	Summe (Beschäftigte)	Flächenkennziffer (m ² pro Besch.)	Freigesetzte Gewerbefläche (in ha p.a.)
	nach Trendfortschreibung	ein-gerechneter Struktureffekt	Zwischensumme				
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	-10	-7	-16	-32	-48	250	-1,2
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	-9	-6	-15	-26	-41	150	-0,6
Baugewerbe	-14	-9	-23	-41	-64	75	-0,5
Logistik, Lagerhaltung	-11	-7	-18	-32	-49	250	-1,2
Forschung, Entwicklung, Medien	-3	-4	-7	-3	-10	150	-0,2
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	-10	-25	-34	-22	-57	250	-1,4
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	-62	-45	-107	-41	-147	100	-1,5
Sonstige Dienstleistungen	-103	-37	-140	-34	-174	50	-0,9
Gesamt	-222	-138	-360	-230	-590		-7,4

Variante I (TBS-GIFPRO, Trendfortschreibung linear)

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	-71	-7	-78	-32	-109	250	-2,7
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0	0	0	-26	-26	150	-0,4
Baugewerbe	-32	-9	-41	-41	-81	75	-0,6
Logistik, Lagerhaltung	0	0	0	-32	-32	250	-0,8
Forschung, Entwicklung, Medien	0	0	0	-3	-3	150	0,0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0	0	0	-22	-22	250	-0,6
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	-339	-45	-384	-41	-424	100	-4,2
Sonstige Dienstleistungen	0	0	0	-34	-34	50	-0,2
Gesamt	-442	-60	-502	-230	-732		-9,5

Variante II (TBS-GIFPRO, abgeschwächte Trendfortschreibung)

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	-29	-7	-35	-32	-67	250	-1,7
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0	0	0	-26	-26	150	-0,4
Baugewerbe	-42	-9	-50	-41	-91	75	-0,7
Logistik, Lagerhaltung	-5	-7	-12	-32	-43	250	-1,1
Forschung, Entwicklung, Medien	0	0	0	-3	-3	150	0,0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	0	0	0	-22	-22	250	-0,6
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	-254	-45	-298	-41	-339	100	-3,4
Sonstige Dienstleistungen	0	0	0	-34	-34	50	-0,2
Gesamt	-329	-67	-396	-230	-626		-8,0

Variante III (TBS-GIFPRO; logarithmische Trendfortschreibung)

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0	0	0	-32	-32	250	-0,8
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0	0	0	-26	-26	150	-0,4
Baugewerbe	-51	-9	-60	-41	-101	75	-0,8
Logistik, Lagerhaltung	-14	-8	-22	-35	-57	250	-1,4
Forschung, Entwicklung, Medien	0	0	0	-3	-3	150	0,0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	-8	-25	-32	-22	-55	250	-1,4
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	-63	-45	-108	-41	-148	100	-1,5
Sonstige Dienstleistungen	-119	-37	-156	-34	-189	50	-0,9
Gesamt	-255	-122	-378	-234	-611		-7,2

Beachte: Abweichung in den Summen durch Rundungsdifferenzen

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021, Wiederverwertungsquoten etc. basierend auf Difu, eigene Berechnungen

Die freigesetzten Flächen (abnehmende flächenbeanspruchende Beschäftigte) können nur zum Teil von einer Branchengruppe zur anderen wechseln. Hier müssen noch branchengruppenspezifische Wiederverwertungsquoten berücksichtigt werden. Wird dieser Sachverhalt berücksichtigt ergibt sich für Magdeburg je nach Variante ein jährlicher Nettopedarf zwischen 0,4 ha und 1 ha (vgl. Tabelle 21).

Tabelle 21: Netto-Flächenbedarf durch gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte p.a.*Basis-Variante (TBS-GIFPRO)*

	Zusätzlicher Flächenbedarf (in ha p.a.) - Zwischen-summe	Freigesetzte Gewerbefläche (in ha p.a.)	Wieder-verwertungs- quote	Wieder-nutzbare Gewerbefläche (in ha p.a.)	Nicht wieder-nutzbare Gewerbefläche (in ha p.a.)	Zusätzliche Flächenbedarf (in ha p.a.)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	1,0	-1,2	25%	0,3	0,9	0,7
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0,5	-0,6	25%	0,2	0,5	0,3
Baugewerbe	0,4	-0,5	50%	0,2	0,2	0,1
Logistik, Lagerhaltung	1,0	-1,2	50%	0,6	0,6	0,3
Forschung, Entwicklung, Medien	0,1	-0,2	90%	0,1	0,0	0,0
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	1,2	-1,4	90%	1,3	0,1	-0,1
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,9	-1,5	90%	1,3	0,1	-0,5
Sonstige Dienstleistungen	0,4	-0,9	90%	0,8	0,1	-0,4
Gesamt	5,2	-7,4		4,8	2,6	0,4

Variante I (TBS-GIFPRO, Trendfortschreibung linear)

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	1,0	-2,7	25%	0,7	2,0	0,3
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	1,1	-0,4	25%	0,1	0,3	1,0
Baugewerbe	0,4	-0,6	50%	0,3	0,3	0,1
Logistik, Lagerhaltung	1,0	-0,8	50%	0,4	0,4	0,6
Forschung, Entwicklung, Medien	0,4	0,0	90%	0,0	0,0	0,3
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	1,2	-0,6	90%	0,5	0,1	0,7
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,9	-4,2	90%	3,8	0,4	-3,0
Sonstige Dienstleistungen	0,8	-0,2	90%	0,2	0,0	0,7
Gesamt	6,6	-9,5		6,0	3,5	0,6

Variante II (TBS-GIFPRO, abgeschwächte Trendfortschreibung)

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	1,0	-1,7	25%	0,4	1,3	0,5
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	1,0	-0,4	25%	0,1	0,3	0,9
Baugewerbe	0,4	-0,7	50%	0,3	0,3	0,0
Logistik, Lagerhaltung	1,0	-1,1	50%	0,5	0,5	0,4
Forschung, Entwicklung, Medien	0,3	0,0	90%	0,0	0,0	0,3
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	1,2	-0,6	90%	0,5	0,1	0,7
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,9	-3,4	90%	3,0	0,3	-2,2
Sonstige Dienstleistungen	0,4	-0,2	90%	0,2	0,0	0,3
Gesamt	6,1	-8,0		5,1	2,8	0,9

Variante III (TBS-GIFPRO; logarithmische Trendfortschreibung)

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	1,0	-0,8	25%	0,2	0,6	0,8
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	1,0	-0,4	25%	0,1	0,3	0,9
Baugewerbe	0,4	-0,8	50%	0,4	0,4	0,0
Logistik, Lagerhaltung	1,1	-1,4	50%	0,7	0,7	0,4
Forschung, Entwicklung, Medien	0,1	0,0	90%	0,0	0,0	0,1
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	1,2	-1,4	90%	1,2	0,1	-0,1
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,9	-1,5	90%	1,3	0,1	-0,5
Sonstige Dienstleistungen	0,4	-0,9	90%	0,9	0,1	-0,5
Gesamt	5,9	-7,2		4,8	2,4	1,0

Beachte: Abweichung in den Summen durch Rundungsdifferenzen

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021, Wiederverwertungsquoten etc. basierend auf Difu, eigene Berechnungen

7.5 Literatur

Aengevelt Research (2022): City Report Region Magdeburg Nr. 31, 2022/2023.

Eisfeld, Rupert K. u.a. (2022): Büroimmobilien nach Corona – Eine Szenarioanalyse. Hamburg. Verfügbar unter https://www.bfw-newsroom.de/wp-content/uploads/2022/01/Studie_Bueroimmobilien_2022.pdfFlüter-Hoffmann, Christiane & Oliver Stettes (2022): Homeoffice nach fast zwei Jahren Pandemie. IW-Report 2/2022. Verfügbar unter www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2022/IW-Report_2022-Homeoffice-nach-Pandemie.pdf

GMA (2021): Märktekonzept 2030 der Landeshauptstadt Magdeburg. Einzelhandelsentwicklungskonzept. Ludwigsburg.

Hörter, Annerose u.a. (2017): „Masterplan 100 % Klimaschutz“ für die Landeshauptstadt Magdeburg. Hannover/Leipzig.

Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.) (2020): Magdeburg 2030+. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg.

Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2016/2019): Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS).

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Hrsg.) (2020): Planungspraxis 10, April 2020.

Maercker, Jakob u.a. (2017): Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg. Jena/Magdeburg.