

## 5. Strategie zur Entwicklung des Biotechnologiepark Luckenwalde

### 5.1 SWOT-Analyse

Basierend auf der Untersuchung der Rahmenbedingungen sowie den Ergebnissen der Standort- und Unternehmensanalyse lassen sich die Stärken und Schwächen für den Biotechnologiepark Luckenwalde sowie damit verbundene Chancen und Risiken für dessen zukünftige Entwicklung herausarbeiten. Diese dienen der Ableitung von Entwicklungsstrategien und Maßnahmen und sind nach verschiedenen Themenrubriken, die nachfolgend auch die Handlungsfelder für die Maßnahmenumsetzung bilden, zusammengefasst dargestellt.

Standortentwicklung Biotechnologiepark Luckenwalde	
<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hohe Innovationskraft ansässiger Unternehmen</li> <li>▪ räumliche Nähe zu Berlin mit Attraktivität für Fachkräfte sowie Forschungs- und Bildungslandschaft</li> <li>▪ ausgestattete Laborräume der Klassen S1 und S2 als Alleinstellungsmerkmal</li> <li>▪ angebotene Serviceleistungen des Parkmanagements (z.B. Hausmeisterservice)</li> <li>▪ heterogene Nutzungs- und Unternehmensstruktur mit positiver Auswirkung auf die Krisenfestigkeit/ Resilienz des Standorts</li> <li>▪ ausgeprägte Standortbindung (viele Unternehmen sind seit Eröffnung vor Ort mit langjähriger Erfahrung und Fachkräften aus der Region)</li> <li>▪ weltweite Vernetzung ansässiger Unternehmen</li> <li>▪ familiäre Atmosphäre durch überwiegend kleine Betriebe</li> <li>▪ bestehende Kooperationen zu Forschungsinstituten und Hochschulen</li> <li>▪ grüner, gepflegter Standort mit hoher Aufenthaltsqualität und Erholungsmöglichkeiten</li> <li>▪ Veranstaltungsräume und Cafeteria vor Ort</li> <li>▪ zentrale Müllentsorgung</li> <li>▪ geschlossenes Areal mit thematischem Zusammenhang und klarer Ausrichtung auf Biotechnologie</li> <li>▪ kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten durch bestehende Wohngebäude</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Gelände</li> <li>▪ negative Außenwahrnehmung durch die bestehende Bauruine am Eingang</li> <li>▪ kein Vorzeige-Standort in Bezug auf Klimaschutz und -neutralität</li> <li>▪ unmoderne und uneinheitliche Beschilderung</li> <li>▪ Investitionsbedarf in den Bestandsgebäuden TGZ I-III (u.a. veraltete Technik in den Laborräumen)</li> <li>▪ Mangel an Rein- und Kühlräumen sowie an Lagermöglichkeiten</li> <li>▪ zum Teil nicht mehr zeitgemäße Ausstattung im CCB, Konferenzsaal und Besprechungsräumen</li> <li>▪ geringe Vernetzung der Unternehmen untereinander</li> <li>▪ keine unmittelbare Hochschulnähe und -anbindung wie bei anderen Standorten in Berlin-Brandenburg</li> </ul>

<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verfügbare gewerbliche Erweiterungsflächen auf dem Gelände sowie in direkter Nachbarschaft zum Park (Gewerbe- und Industriegebiet Zapfholzweg)</li> <li>▪ Möglichkeit der Kooperationen vor Ort durch kurze Wege zwischen den Unternehmen</li> <li>▪ Life-Sciences-Branche als Innovationsmotor und Alleinstellungsmerkmal in der Region</li> <li>▪ angemessene Mietpreise bei sehr guter Ausstattung sowie räumliche Nähe zur Hauptstadt können positiv zum Ansiedlungsgeschehen von Unternehmen beitragen</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachkräfteverfügbarkeit</li> <li>▪ mangelnde Flächenverfügbarkeit (Mietflächen) für Erweiterung der Unternehmen, Ausgründungen und Neuansiedlungen</li> <li>▪ Nutzungseinschränkungen in älteren Bestandsbauten (TGZI und III), u.a. aufgrund der bestehenden Deckenhöhen und Gebäudestruktur</li> <li>▪ Lieferengpässe sowie Verfügbarkeit von Rohstoffen und Materialien</li> <li>▪ erforderliche Investitionsvolumina für die weitere Modernisierung des Gebäudebestands sowie für einen möglichen Neubau eines TGZ IV</li> </ul>
---	---

Mobilität und Erreichbarkeit	
<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem MIV</li> <li>▪ großes Parkplatzangebot</li> <li>▪ direkte Zugverbindung nach Berlin ab dem Bahnhof Luckenwalde</li> <li>▪ gute Anlieferungsmöglichkeiten</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mangelhafte ÖPNV-Anbindung und Mangel an alternativen Mobilitätsangeboten</li> <li>▪ geringe Taktung der bestehenden Buslinie</li> <li>▪ kein innovativer Standort im Hinblick auf moderne Mobilitätsformen, z.B. E-Ladestationen oder Mobility Hubs</li> <li>▪ starker Fokus auf den MIV</li> <li>▪ geringe Anzahl an Fahrradstellplätzen</li> <li>▪ geringe Aufenthaltsqualität an der Bushaltestelle im Biotechnologiepark (keine Sitzmöglichkeiten, kein Schutz vor Witterung für die Wartenden)</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Taktverdichtung der Züge nach Berlin sowie der Busse innerhalb der Stadt</li> <li>▪ Etablierung moderner Mobilitätsformen</li> <li>▪ Ausbau der E-Mobilität sowie Förderung klimagerechter Mobilitätsformen</li> <li>▪ Förderung von Jobtickets zur höheren Auslastung des ÖPNV</li> <li>▪ Erweiterung des Rufbusangebots mit Halt im Biotechnologiepark als Ergänzung zum Buslinienverkehr</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ steigende Treibstoff- und Energiepreise</li> <li>▪ Fachkräftemangel bzw. Auslastung der ansässigen Verkehrsgesellschaft</li> </ul>

Fachkräftegewinnung und -sicherung	
<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vollvermietung der Flächen und damit positive Entwicklung der Beschäftigtenzahl der Life-Sciences</li> <li>▪ vielfältige Berufschancen aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung der Firmen</li> <li>▪ internationale Netzwerke und bestehende Kontakte zu Hochschulen</li> <li>▪ Möglichkeit der Berufsausbildung in einigen der ansässigen Unternehmen</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fehlende räumliche Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen</li> <li>▪ keine Weiterbildungsträger am Standort → führt zu einer geringeren Anzahl an Auszubildenden und Praktikant:innen in den ansässigen Unternehmen</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vielfalt an Ausbildungsgängen an den Berliner und Brandenburger Hochschulen</li> <li>▪ Attraktivität des Wohnstandorts Berlin ermöglicht internationale Anwerbung von Forscher:innen und Spezialist:innen</li> <li>▪ Fachkräftepotenzial im Bereich Life-Sciences durch die positive Entwicklung der Branche sowie zunehmende Beschäftigtenanzahl</li> <li>▪ existierende Angebote zur Berufsorientierung</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ konkurrierende Standorte und Unternehmen in Berlin, Potsdam und an anderen Orten der Hauptstadtregion</li> <li>▪ restriktive Einwanderungspolitik und hoher administrativer Aufwand für die Gewinnung von internationalen Fachkräften</li> <li>▪ Fachkräftegewinnung, insbesondere im Logistik- und kaufmännischen Bereich</li> </ul>

Unternehmensstruktur und Vernetzung	
<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Heterogenität der ansässigen Life-Sciences-Unternehmen</li> <li>▪ unterschiedliche Entwicklungsphasen und Größen der Unternehmen: vom Start-Up bis zum etablierten Produzenten</li> <li>▪ Entwicklung innovativer Produkte</li> <li>▪ hohe Standortbindung der Unternehmen (teilweise langjährige Beschäftigte bzw. Familienbetriebe)</li> <li>▪ viele Beschäftigte aus Region sowie akademisches Personal überwiegend aus Berlin, oftmals mit internationaler Erfahrung</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringe Vernetzung innerhalb des Biotechnologieparks, häufig nur zu den größeren Unternehmen</li> <li>▪ fehlendes Ankerunternehmen des Standortes, das den Standort nach außen vermarktet, Spin-Offs produziert und Ansiedlungen anzieht</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veranstaltungsräume und Cafeteria als Orte des Austauschs der Unternehmen untereinander</li> <li>▪ Nutzung der Hochschulpräsenzstelle zum verstärkten Aufbau von Kontakten zu Hochschulen</li> <li>▪ bestehende Angebote des Landes Brandenburg zur Vernetzung und Unterstützung von Unternehmen sowie Absolvent:innen (z.B. Gründersprechstunde, Start-Up Meet &amp; Greet, Business-Frühstück)</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mangelnde Mitwirkung seitens der Unternehmen</li> <li>▪ kaum inhaltliche Anknüpfungspunkte zwischen den Unternehmen</li> <li>▪ sukzessive Verlagerung von Unternehmen bzw. Unternehmensteilen aufgrund fehlender (Miet-)Flächenangebote und Investitionen</li> </ul>

Vermarktung des Biotechnologiestandortes	
<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ weltweite Vernetzung der Unternehmen</li> <li>▪ hohe Wirtschaftskraft und einer der Innovationsmotoren im Landkreis Teltow-Fläming</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mangelnde Sichtbarkeit bzw. Außenwahrnehmung des Standortes sowie der ansässigen Unternehmen</li> <li>▪ Relevanz der Life-Sciences-Unternehmen für die Stadt Luckenwalde ist nicht bekannt</li> <li>▪ teilweise nicht mehr zeitgemäße Gestaltung (z.B. Fassaden, Dachnutzung, Eingangsbereich, Beschilderung) und Ausstattung (z.B. Präsentationsequipment im Besprechungsraum des CCB, Mobiliar CCB)</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bestehende Standortqualitäten (Qualität der Raum-/ Flächenangebote und Ausstattung, Standort im Grünen, familiäres Flair, Vielfalt der Unternehmen, Technologie- und Marktführerschaft einzelner Unternehmen)</li> <li>▪ schlechte Wahrnehmung innerhalb der Stadt als Chance für die Entwicklung einer neuen Identität mit Fokus auf Biotechnologie</li> <li>▪ Anknüpfung an Vermarktungsaktivitäten von WFBB und HealthCapital</li> <li>▪ mögliche Kooperationen mit anderen Standorten in Berlin-Brandenburg sowie gemeinsame Aktivitäten</li> <li>▪ Förderungsmöglichkeiten im Bereich Biotechnologie als Chance für die zukünftige Entwicklung</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konkurrenz durch andere Life-Science-Standorte in der Hauptstadtregion und deren neue Flächenangebote</li> <li>▪ Vermarktungsaktivitäten und Präsenz einzelner Konkurrenzstandorte übersteigen die aktuellen Möglichkeiten des vergleichsweise kleineren Standorts Luckenwalde</li> </ul>

Einbindung des Biotechnologieparks in städtische Entwicklungen	
<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ positiver Beitrag zur Wirtschaftskraft der Stadt und somit auch des Landkreises Teltow-Fläming durch die im Biotechnologiepark ansässigen Unternehmen</li> <li>▪ Naturraum und Einbindung in Landschaft als Standortvorteil</li> <li>▪ Möglichkeiten der Freizeitgestaltung durch verschiedene Kultur- und Freizeitangebote sowie Naherholungsgebiete</li> <li>▪ Nähe zu Berlin und bestehende verkehrliche Anbindungen mit SPNV und für MIV sowie Wirtschaftsverkehre</li> <li>▪ Entwicklungsflächen im Gewerbe- und Industriegebiet Zapfholzweg vorhanden</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fehlende Internationalität (z.B. fehlende Englischsprachigkeit sowie Kreditkartenakzeptanz)</li> <li>▪ Mangel an attraktivem Wohnraum in der Stadt Luckenwalde erschwert die Gewinnung neuer Fachkräfte</li> <li>▪ unzureichende Anbindung des Biotechnologieparks an die Luckenwalder Innenstadt sowie fehlende Wahrnehmbarkeit dieses in der Stadt</li> <li>▪ wenig ausgeprägtes öffentliches Leben und fehlende attraktive Angebote für junge Menschen</li> <li>▪ hoher Anteil an Gewerbebrachen, die nicht für die Ansiedlung weiterer Unternehmen genutzt werden</li> <li>▪ Mangel an zeitgemäßen Gastronomieangeboten für Geschäftsessen</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ schlechte Wahrnehmbarkeit des Biotechnologieparks als Chance für ein stärkeres Marketing</li> <li>▪ zunehmende positive wirtschaftliche Dynamik als „Stadt in der zweiten Reihe“</li> <li>▪ bestehende berufliche Perspektiven</li> <li>▪ Luckenwalde als Teil einer Entwicklungsachse Brandenburgs kann zur verstärkten Sichtbarkeit der Biotechnologiebranche führen</li> <li>▪ Potenzial für Unternehmensansiedlungen am Standort ist vorhanden aufgrund von Zuwächsen der Einwohner:innen- und SV-Beschäftigtenzahl</li> <li>▪ Hochschulpräsenzstelle als Schnittstelle zwischen Unternehmen und Studierenden bzw. der Hochschullandschaft Berlin-Brandenburg</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zunehmender Mangel an Wohnraum</li> </ul>