

Kommunalberatung WILFRIED SEYER

DIEKMANN MOSEBACH & PARTNER

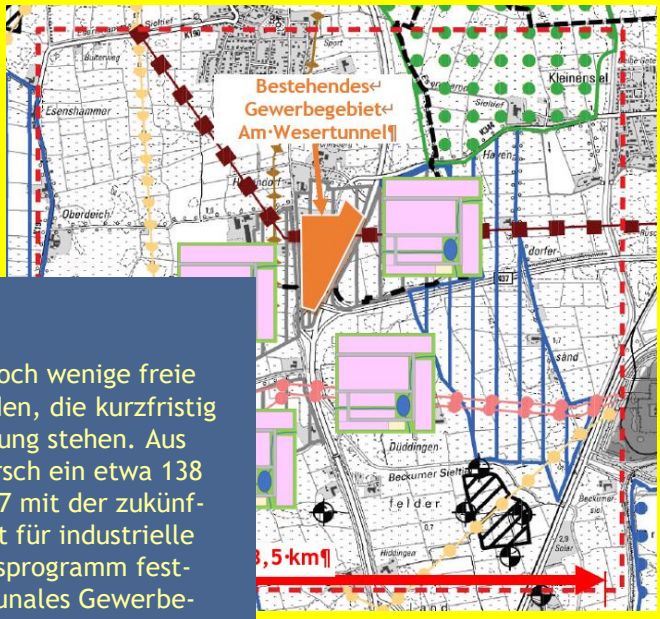
NORTHERN INSTITUTE OF THINKING

regecon

Machbarkeitsstudie

Potenzialanalyse und Standortentwicklungskonzept für ein nachhaltiges interkommunales Gewerbegebiet (niG) im Landkreis Wesermarsch

- Kurzfassung -



Kurzfassung

Im Norden des Landkreises Wesermarsch sind nur noch wenige freie Gewerbeflächen in kommunalem Eigentum vorhanden, die kurzfristig für branchenungebundene Ansiedlungen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund beabsichtigt der Landkreis Wesermarsch ein etwa 138 ha großes Areal im Kreuzungsbereich der B212/B437 mit der zukünftigen Küstenautobahn A20, das als Vorbehaltsgebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe im Regionalen Raumordnungsprogramm festgesetzt ist, als nachhaltig konzipiertes, interkommunales Gewerbegebiet unter der Beteiligung möglichst vieler Städte und Gemeinden des Landkreises zu entwickeln.

Die vorliegende Potenzialanalyse sieht dringenden Bedarf für das neue Gewebegebiet und schlägt eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes über eine Eigengesellschaft mit möglichst vielen Wesermarsch-Kommunen als Gesellschaftern vor. Zudem sollte die Nachhaltigkeit der Konzeption und der Umsetzung des Gewerbegebiets durch eine unabhängige Stelle, beispielsweise die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, zertifiziert werden. Der erste, ca. 36 ha große Bauabschnitt sollte sowohl auf den regionalen Grundbedarf als auch auf zukünftige Ansiedlungen im Zusammenhang mit dem geplanten Energiedrehkreuz Wesermarsch und der zukünftigen Küstenautobahn A20 zugeschnitten werden.

Tostedt, 22. Mai 2024

Potenzialanalyse und Standortentwicklungskonzept für ein nachhaltiges interkommunales Gewerbegebiet (niG) im Landkreis Wesermarsch

Thilo Ramms, regecon GmbH

Jörg Wilke, Northern Institute of Thinking

Wilfried Seyer, Wilfried Seyer Kommunalberatung

Bert Diekmann, Diekmann Mosebach & Partner

Annika große Austing, Diekmann Mosebach & Partner

regecon Gesellschaft für regionalwirtschaftliche Forschung und Beratung mbH	Northern Institute of Thinking Dipl.-Ing. Jörg Wilke
21255 Tostedt | Bahnhofstraße 12 Tel.: +49 (0)4182 / 288 333 Fax: +49 (0)4182 / 288 334 eMail: info@regecon.de www.regecon.de	28209 Bremen | Franziusstraße 13 Tel.: +49 (0)421 / 548 748 30 Mobil: +49 (0)173 / 936 0502 eMail: info@joergwilke.de
WILFRIED SEYER Kommunalberatung	Diekmann • Mosebach & Partner Stadt-, Regional-, Landschafts- und Umweltplanung
21255 Tostedt | Freudenthalstr. 33 Tel.: +49 (0)170 4520806 eMail: kommunalberatung-seyer@gmx.de	26180 Rastede | Oldenburger Straße 86 Tel.: +49 (0) 4402 / 911 630 Fax: +49 (0) 4402 / 911 640 eMail: info@diekmann-mosebach.de www.diekmann-mosebach.de

Gliederung

1 VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG 1

2 DEFINITIONEN UND ABGRENZUNGEN 2

2.1 INTERKOMMUNALE GEWERBEGEBIETE 2
2.2 NACHHALTIGE GEWERBEGEBIETE 4

3 AUSGANGSLAGE IM NÖRDLICHEN LANDKREIS WESERMARSCH 5

3.1 LAGE, INFRASTRUKTUR UND RAUMPLANUNG 5
3.2 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD DES LANDKREISES WESERMARSCH 6
3.3 GEWERBEFLÄCHENSITUATION IM LANDKREIS WESERMARSCH 6
3.4 (EXTERNE) ENTWICKLUNGSIMPULSE 8

4 GESTALTUNGSOPTIONEN EINES NACHHALTIGEN INTERKOMMUNALEN GEWERBEGEBIETES IM UMFELD DES WESERTUNNELS 8

4.1 ZIELGRUPPENANALYSE 8
4.2 ABSCHÄTZUNG DES ZUSÄTZLICHEN GEWERBEFLÄCHENBEDARFS IM NÖRDLICHEN LANDKREIS WESERMARSCH 11

5 ZWISCHENFAZIT ZUR POTENZIALANALYSE 12

6 STANDORTENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR EIN NACHHALTIGES INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET (NIG) IM UMFELD DES WESERTUNNELS 13

6.1 VORBEMERKUNG 13
6.2 GRUNDKONZEPTION DES GEWERBEGEBIETS 13
6.3 INNERE UND ÄUßERE ERSCHLIEßUNG 16
6.4 ORGANISATION 17

7 FINANZWIRTSCHAFTLICHE UND REGIONALÖKONOMISCH-FISKALISCHE BEWERTUNG DES KONZIPIERTEN GEWERBEGEBIETS IM UMFELD DES WESERTUNNELS 19

7.1 HERSTELLUNGSKOSTEN UND GRUNDSTÜCKSPREISE 19
7.2 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG 20
7.3 REGIONALÖKONOMISCHE UND FISKALISCHE NUTZENEFFEKTE DES 1. BAUABSCHNITTS DES NACHHALTIGEN INTERKOMMUNALEN GEWERBEGEBIETS WESERMARSCH 20

8 ERWEITERUNG DES SUCHRAUMS FÜR EIN NACHHALTIGES INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET (NIG) AUF DEN GESAMTEN LANDKREIS WESERMARSCH 24

9 ZUSAMMENFASSUNG, FAZIT UND AUSBLICK 25

QUELLEN 26

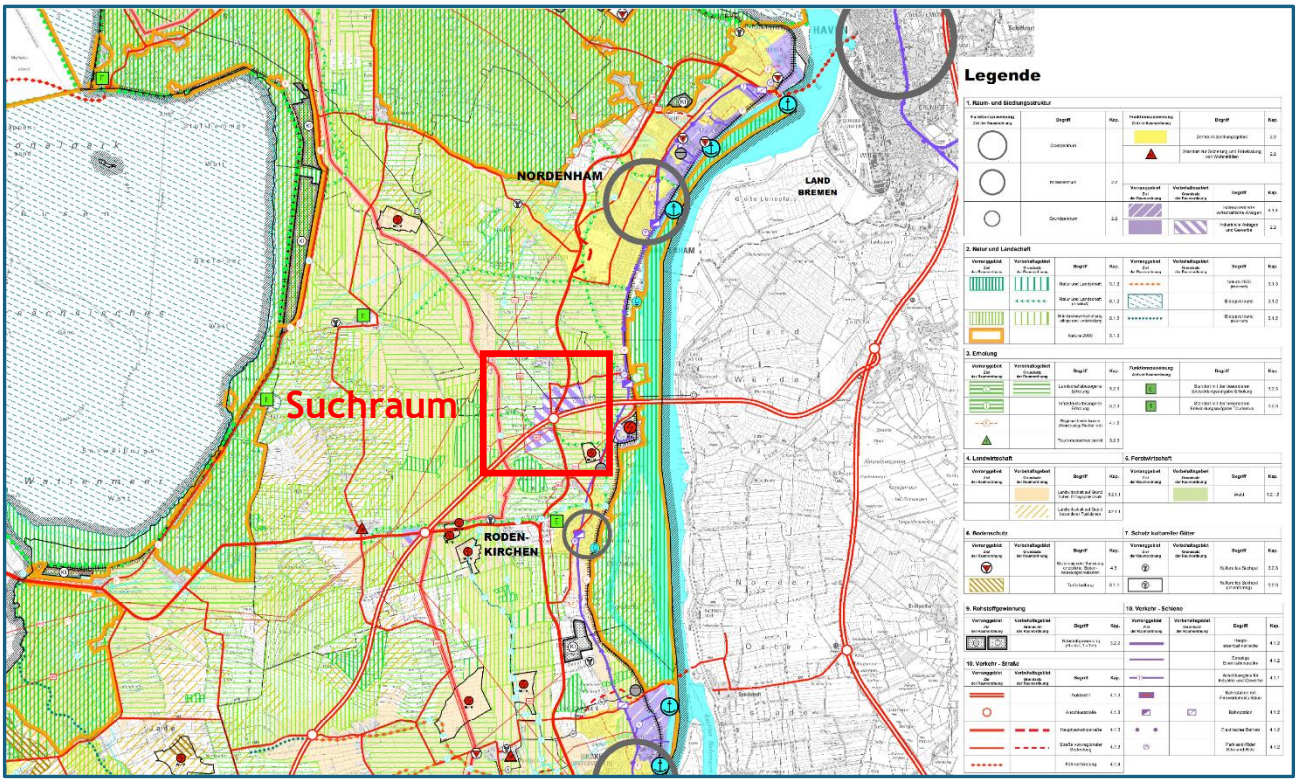
ANHANG 27

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Das Gewerbeflächenangebot im Landkreis Wesermarsch ist entlang der Weser in weiten Teilen auf den Hafenumschlag und das darauf bezogene hafennahe Gewerbe zugeschnitten. Vielfach befinden sich die dortigen Flächenangebote deshalb im Eigentum von Hafenentwicklungs- oder -betriebsgesellschaften und stehen nicht für Ansiedlungen aus anderen Wirtschaftsbereichen zur Verfügung. Für Branchen, die nicht zwingend auf einen Standortort in unmittelbarer Ufer- oder Kajenlage angewiesen sind, halten die Kommunen im Landkreis Wesermarsch in der Regel Flächenangebote im Hinterland an anderen Standorten mit hoher Lagegunst vor.

Diese Flächenangebote sind durch die hohe Flächennachfrage der letzten Jahre stark zurückgegangen, sodass die Städte und Gemeinden aktuell ansiedlungswilligen Unternehmen aus nicht hafenbezogenen Branchen so gut wie keine Gewerbegrundstücke mehr anbieten können. Um Abhilfe zu schaffen, planen die Stadt Nordenham und die Gemeinde Stadland in Abstimmung mit dem Landkreis Wesermarsch die Entwicklung neuer Gewerbeflächenangebote auf einer 138 ha großen, im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Wesermarsch als Vorbehaltsgebiet „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ festgesetzten Fläche entlang der geplanten Trasse der Küstenautobahn A20 in unmittelbarer Nähe des Wesertunnels und des Standorts des stillgelegten Kernkraftwerks Unterweser.

Abb. 1 Regionales Raumordnungsprogramm 2019 Landkreis Wesermarsch – Zeichnerische Darstellung – Ausschnitt mit Suchraum für das nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet



Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm 2019 Landkreis Wesermarsch – Zeichnerische Darstellung

Die Grenzlage des Planungsraums im Süden der Stadt Nordenham und im Norden der Gemeinde Stadland prädestiniert das Projekt für eine interkommunale Entwicklung. Aufgrund seiner Größe, der geplanten Autobahnanbindung sowie der Entwicklungsimpulse, die sich aus der ebenfalls geplanten Anlandung von in den Offshore Windparks erzeugtem „grünen“ Strom am ehemaligen Kernkraftwerk ergeben, kann der neue Gewerbestandort im Landkreis Wesermarsch überörtliche Bedeutung entwickeln. Es bestehen deshalb Überlegungen, im Fall einer interkommunalen Kooperation auch den anderen Wesermarschkommunen eine Beteiligung anzubieten. Um das Gewerbegebiet zukunftssicher und dem Zeitgeist entsprechend zu gestalten, wird weiterhin erwogen, sowohl bei der Entwicklung als auch im Betrieb Nachhaltigkeitskriterien zu erfüllen und so eine Zertifizierung als nachhaltiges Gewerbegebiet anzustreben.

Die Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH hat im Frühjahr 2023 die Arbeitsgemeinschaft der Büros regecon, Northern Institute of Thinking, Kommunalberatung Wilfried Seyer und Diekmann Mosebach & Partner mit der gutachterlichen Erstellung einer Potenzialanalyse und eines Standortentwicklungskonzepts beauftragt. Zentrale Fragestellungen der Untersuchung waren, ob ein Bedarf für das neue Gewerbegebiet vorhanden ist, wer mögliche Zielgruppen sein können und in wie vielen Bauabschnitten welcher Größe und Gestalt das Gebiet sinnvoll zu entwickeln wäre. Weiterhin, ob eine interkommunale Zusammenarbeit und die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsstandard anzuraten und wie sie gegebenenfalls umzusetzen sind, ob das Vorhaben betriebswirtschaftlich rentabel sein kann und wie hoch die regionalwirtschaftlichen und fiskalischen Nutzeneffekte ausfallen würden. Die zentralen Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sind in der vorliegenden Kurzfassung zusammengefasst. Eine ausführlichere Darstellung der Untersuchungen und Sachverhalte findet sich in der Langfassung der Studie.

2 Definitionen und Abgrenzungen

2.1 Interkommunale Gewerbegebiete

Interkommunale Gewerbegebiete sind ein Instrument der Zusammenarbeit mehrerer kommunaler Akteure, also Gemeinden und Gemeindeverbünde wie Samtgemeinden oder Landkreise, in einem gemeinsamen regionalen Umfeld. Interkommunale Gewerbegebiete begründen sich durch die gemeinsame Planung, Entwicklung und Vermarktung von Gewerbegebieten. Vielfach erstrecken sie sich über das Gebiet benachbarter Verwaltungseinheiten hinweg. Es kommen jedoch zunehmend auch Beteiligungen territorial nicht betroffener Kommunen an interkommunalen Gewerbegebieten vor. Das Ziel ist es, die wirtschaftliche Entwicklung und Standortattraktivität der beteiligten Kommunen und der gesamten Regionen zu stärken sowie gleichzeitig den Flächenverbrauch und den innerregionalen Standortwettbewerb zu begrenzen.[1]

Ein wesentlicher Anreiz, sich an einem interkommunalen Gewerbegebiet zu beteiligen, stellt für Kommunen die Möglichkeit dar, einen fiskalischen Nutzen aus dem Projekt zu ziehen, der im

[1] Vgl. hierzu bspw.: Kahnert, Rainer und Katrin Rudowsky: Interkommunale Gewerbegebiete - Eine Dokumentation von Fallbeispielen; Arbeitsbericht der Akademie für Technikfolgenabschätzung in Baden-Württemberg Nr. 143, Stuttgart 1999 oder Danielzyk, Rainer: Interkommunale Gewerbegebiete in Deutschland; Vortrag im Trägerkreis „Allianz für die Fläche“ am 15. Mai 2007 im Interkommunalen Grafschafter Gewerbepark Genend, 2007

Idealfall höher ausfällt als bei einer eigenständigen Gewerbegebietsentwicklung. Der gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Nutzen interkommunaler Gewerbegebiete hat dazu geführt, diese Form der regionalen Wirtschaftsentwicklung als politisch gewollt einzustufen und mit besseren Unterstützungsmöglichkeiten in der Regionalförderung zu versehen als herkömmliche Gewerbegebiete.[2] Die hohe Zahl bereits existierender interkommunaler Gewerbegebiete im gesamten Gebiet der Bundesrepublik Deutschland verdeutlichet, dass sich interkommunale Kooperationen mittlerweile als Organisationsart in der Gewerbegebietsentwicklung etabliert haben und als Standardinstrument der Regionalentwicklung und Wirtschaftsförderung zu betrachten sind.

Als interkommunale Gewerbegebiete werden häufig größere Flächen im mindestens unteren zweistelligen Hektarbereich entwickelt. Teilweise handelt es sich dabei aber auch um die erste Baustufe eines größeren Areals, welches aufgrund der vielfach hohen Lagegunst und einer guten Verkehrsanbindung für eine gemeinsame Entwicklung durch mehrere Kommunen einer Region vorgesehen ist. Die im Rahmen der Studie analysierten interkommunalen Gewerbegebiete adressieren in der Folge auch tendenziell überregionale Interessenten. Für Reorganisationen oder Expansionen ortsansässiger Unternehmen finden sich dementsprechend vielfach örtliche Gewerbegebiete in den Kommunen, die an dem interkommunalen Gebiet beteiligt sind. In den interkommunalen Gewerbegebieten sind somit neben kleinen und mittleren Unternehmen aus verschiedenen Branchen vielfach größere Unternehmen des verarbeitenden und des Logistikgewerbes zu finden.

Die Vorteile interkommunaler Gewerbegebiete liegen damit in der effizienteren Nutzung von Flächen, der gemeinsamen Erschließung und Vermarktung sowie der Schaffung eines attraktiven Umfelds für Unternehmen. Durch die Kooperation können auch Kosten gesenkt und Synergien genutzt werden, beispielsweise bei der Bereitstellung von Verkehrsanbindungen, Versorgungsinfrastrukturen oder Dienstleistungen.

Die Zusammenarbeit bei der Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete erfordert eine enge Abstimmung zwischen den beteiligten Gemeinden, eine klare Aufgabenverteilung und verbindliche Vereinbarungen. Zumeist werden deshalb für die gemeinsame Gewerbegebietsentwicklung öffentlich-rechtliche Zweckverbände oder Kapitalgesellschaften, in der Regel Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), gegründet. Letztere sind entweder kommunale Eigengesellschaften der beteiligten Gemeinden oder Gemeindeverbände oder aber öffentlich-private Partnerschaften, wenn privatwirtschaftliche Akteure beteiligt werden sollen.

Die beiden Varianten Zweckverband und Kapitalgesellschaft eignen sich für die beim nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiet geplante Kooperation, bei der ggf. auch territorial nicht betroffene Kommunen und eine übergeordnete Ebene wie der Landkreis Wesermarsch beteiligt werden sollen. Während der Zweckverband hoheitliche Aufgaben übernehmen kann, was der Kapitalgesellschaft untersagt ist, kann die Kapitalgesellschaft die Vorsteuer für den Erschließungsaufwand geltend machen und bei den Grundstücksverkäufen die Umsatzsteueroption wählen.

---

[2] Queitsch, Peter: Interkommunales Gewerbegebiet; Präsentation zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes auf dem Gebiet der Gemeinde Erndtebrück seit 1997, Stand 2016

Ebenso gestalten sich für Kapitalgesellschaften in der Regel die Anforderungen an Ausschreibungen und Vergaben einfacher als für Zweckverbände.

Die Wahl der geeigneten Kooperationsform für ein interkommunales Gewerbegebiet ist so stark von der Gewichtung der jeweiligen Vor- und Nachteile eines Zweckverbands und Kapitalgesellschafts vor dem Hintergrund des geplanten Vorhabens und der örtlichen bzw. regionalen Rahmenbedingungen abhängig. Eine Entscheidung ist damit im politischen Raum zu treffen. Für die abschließende Klärung der juristischen und steuerlichen Aspekte der interkommunalen Kooperation ist die vorherige Einbeziehung von spezialisierten Verwaltungs- und Steuerjuristen dringend anzuraten.

2.2 Nachhaltige Gewerbegebiete

Anhand der Zahlen der Zertifizierungen, die die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen für Gewerbegebiete vorgenommen hat, lässt sich feststellen, dass die nachhaltige Gestaltung auch von Gewerbegebieten in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen hat. Dabei kommt ein umfassender Nachhaltigkeitsbegriff zur Anwendung, der nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische und soziale Gesichtspunkte und damit alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit berücksichtigt. Aspekte einer nachhaltigen Gestaltung können dabei in Anlehnung an die Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) sein:

- Ökologische Dimension der Nachhaltigkeit:
  - Umweltverträglichkeit des Quartiers beispielsweise durch begrenzten Flächenverbrauch, Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien, Ressourceneffizienz und Abfallreduktion, Schutz und Förderung der Biodiversität, nachhaltige Wassernutzung und Abwassermanagement, Eingliederung in die natürlichen Gegebenheiten, Nutzung nachwachsender Rohstoffe, Langlebigkeit der Baumaterialien, geringe Toxizität für Flora & Fauna
  - Umweltschonende Verkehrskonzepte zum Beispiel durch Nutzbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und die Anbindung an bestehende Infrastrukturen, Förderung von Fußgänger- und Fahrradverkehr, Reduktion von Individualverkehr und Staus
  - Klimaschutz durch die Reduktion von Treibhausgasemissionen und Anpassung an den Klimawandel z.B. durch Pflanzungen und Hitzeschutzmaßnahmen
  - Innovationsoffenheit und Design-Prozesse zur Förderung (1) innovativer Ansätze und Planungsprozesse, die zur Nachhaltigkeit des Quartiers beitragen, (2) der Langlebigkeit der Baumaterialien und (3) der Flexibilität der Nutzung und der Anpassungsfähigkeit des Quartiers
- Ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit:
  - Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zum Beispiel durch Förderung von Innovationen und Technologien, wirtschaftliche Diversifizierung, Arbeitsplatzsicherheit und faire Löhne
  - Nachhaltige Unternehmensführung und Gebäudemanagement sowie regelmäßiges Berichtswesen zu den Nachhaltigkeitszielen, Realisierung zukunftsorientierter und flexibler Konzepte
  - Regionaler Bezug des Wirtschaftens beispielsweise durch Berücksichtigung regionaler Vorleistungs- und Absatzmöglichkeiten und die Beschäftigung regionaler Arbeitskräfte, regionale Zuordnung der Gewerbe- und Einkommensteuer, (energetische) Unabhängigkeit, Kreislaufwirtschaft

- Soziale Dimension der Nachhaltigkeit:
  - Soziale Integration zum Beispiel durch Schaffung von lebenswerten Gemeinschaften durch öffentliche Räume und Grünflächen sowie eine Vielfalt der Angebote (Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnraum).
  - Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden durch eine hohe Qualität der Innen- und Außenräume des Quartiers, den Zugang zu gesundheitlichen Dienstleistungen und Erholungseinrichtungen sowie Schutz der Luftqualität und Lärmminderung
  - Partizipation und Kommunikation über die Einbeziehung der Gemeinschaft und Interessengruppen in den Planungsprozess sowie die transparente Kommunikation über Entwicklungspläne und Fortschritte.

Eine im Rahmen der Studie vorgenommene Good-Practice-Betrachtung verdeutlicht, dass sich nachhaltige Gewerbegebiete durch eine höhere Wertigkeit von klassischen Gewerbegebieten abgrenzen. Vergleichsweise hohe Herstellungskosten führen zu im regionalen Vergleich überdurchschnittlichen Grundstücksverkaufspreisen. Für die Akzeptanz am Markt sind somit auch hohe Standards bei den klassischen Standortfaktoren erforderlich. Die überdurchschnittlichen Kosten sowohl für die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes als auch für die Unternehmensstandorte rentieren sich jedoch durch eine hohe Zukunftssicherheit der getätigten Investitionen. Hohe Standards bei den Betriebsgebäuden und in deren Umfeld sichern den sich ansiedelnden Unternehmen langfristig einen hohen Marktwert der Immobilien. Dafür ist auch eine intensivere Betreuung von nachhaltigen Gewerbegebieten geboten, um die realisierten Standards dauerhaft, zum Beispiel bei Expansionen oder einem Eigentümerwechsel, zu gewährleisten. Dies ist dient nicht nur dem Erhalt der Zertifizierung des Gesamtgebietes, sondern auch der Sicherung der überdurchschnittlichen Investitionen der Unternehmen in einen nachhaltigen Unternehmensstandort. Dafür ist auch das Nachbarschaftsumfeldes von zentraler Bedeutung.

3 Ausgangslage im nördlichen Landkreis Wesermarsch

3.1 Lage, Infrastruktur und Raumplanung

Der Suchraum für das nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet im Norden des Landkreises Wesermarsch (siehe Abb. 1) befindet sich in der großräumigen Betrachtung zwar in einer peripheren Küstenlage, verfügt aber in seinem regionalen Umfeld über eine hohe Lagegunst. Letztere ergibt sich einerseits aus der Nähe zu den leistungsfähigen Seehäfen in Nordenham, Brake, Bremerhaven und Wilhelmshaven, andererseits aus der Lage im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B 212 und B 437 sowie der Nähe zum Wesertunnel, sodass die Autobahn A 27 über autobahnähnlich ausgebaute Straßen in weniger als 10 km zu erreichen ist. Mit dieser Lage hebt sich der Suchraum deutlich von anderen bestehenden und geplanten Gewerbegebieten im Landkreis Wesermarsch ab.

Gemäß der ersten stadt-, regional- und landschaftsplanerischen Beurteilung eigenen sich große Teile des Suchraums grundsätzlich gut für die Entwicklung eines Gewerbegebietes. So sind im Suchraum mit der Darstellung von drei „Vorbehaltsgebieten für industrielle Anlagen und Gewerbe“ im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2019 für den Landkreis Wesermarsch

bereits wichtige Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes gegeben. Auch für die anderen Flächen des Suchraumes zeigen sich nur wenige Raumwiderstände, die im Rahmen der Bauleitplanung auszuwerten und zu berücksichtigen sind.

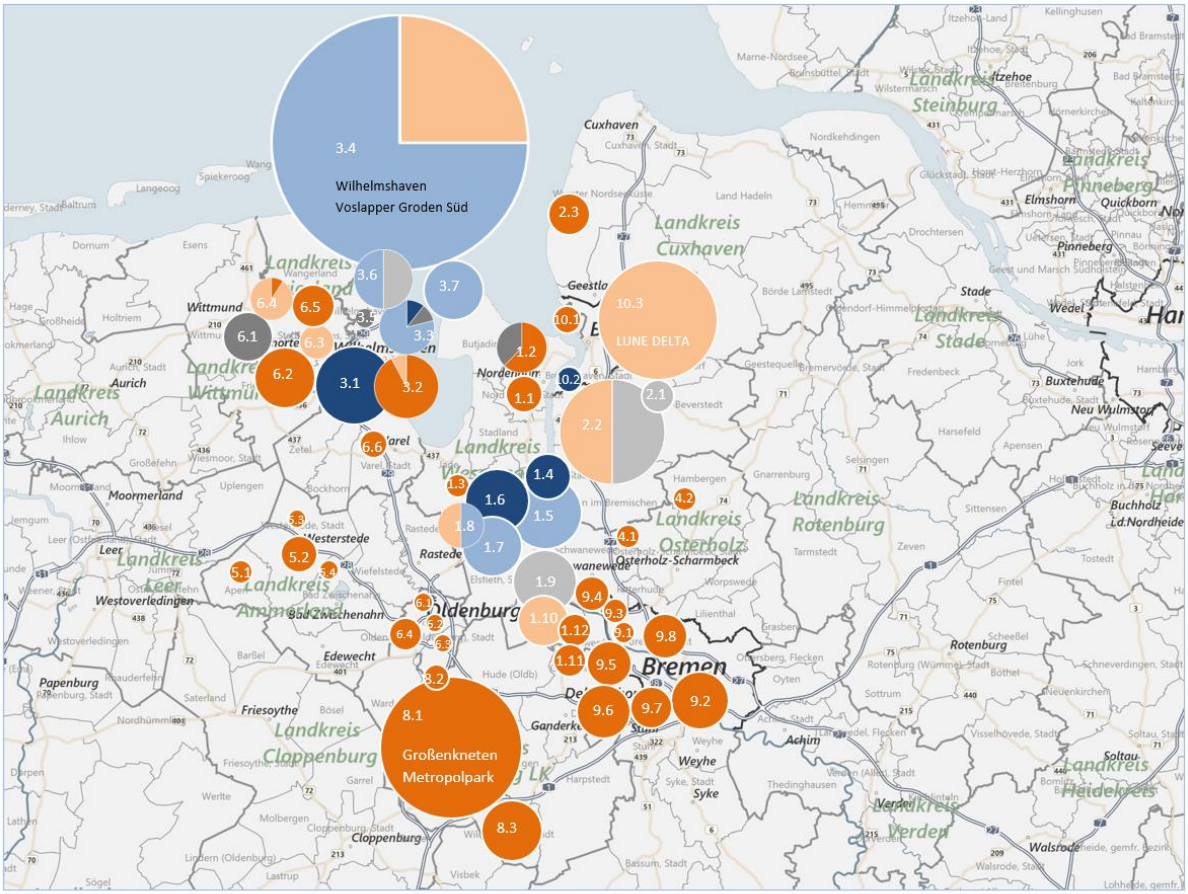
3.2 Wirtschaftliches Umfeld des Landkreises Wesermarsch

Das wirtschaftliche Umfeld des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets im Norden des Landkreises Wesermarsch bewegt sich im Spannungsfeld von industriellen Großbetrieben sowie hafenbezogener und maritimer Wirtschaft entlang der Weser und einer starken Tourismusbranche insbesondere auf der Halbinsel Butjadingen. Obwohl die Industrie vor allem in Nordenham viele Arbeitsplätze bietet und eine hohe Wirtschaftskraft mit sich bringt, verzeichnen sowohl die Stadt Nordenham als auch der gesamte Landkreis Wesermarsch leicht überdurchschnittliche Arbeitslosenquoten. Insgesamt zeigt sich jedoch ein wachsendes wirtschaftliches Umfeld mit einer starken industriellen Basis.

3.3 Gewerbeflächensituation im Landkreis Wesermarsch

Die Analyse der Gewerbeflächensituation im Landkreis Wesermarsch und den angrenzenden Landkreisen und kreisfreien Städten zeigt ein umfangreiches, aber stark spezialisiertes Gewerbeflächenangebot im Landkreis Wesermarsch und besonders in Nordenham, welches stark auf hafenbezogene und industrielle Ansiedlungen zugeschnitten ist. Viele Flächenangebote stehen zudem im Eigentum privater oder halböffentlicher Akteure, insbesondere Hafenbetrieben oder Hafenbetreibern wie NPorts. Nach Abzug dieser Flächen verbleiben in Nordenham und Stadland, aber auch in anderen Wesermarsch-Gemeinden kaum noch Gewerbeflächenangebote, die von den örtlichen Kommunen oder von ihnen beauftragten Erschließungsgesellschaften im Rahmen der allgemeinen Wirtschaftsförderung an ein breites Spektrum von Gewerbebetrieben veräußert werden können. Angesichts eines durchschnittlichen Gewerbeflächenumsatzes von ca. 20 ha pro Jahr im gesamten Landkreis Wesermarsch und ca. 4 ha pro Jahr in Nordenham und Stadland ist damit zumindest im Norden des Landkreises Wesermarsch die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächenangebote dringend erforderlich.

Abb. 2 Gewerbeflächenangebot > 2,0 ha im Jahr 2023


3.4
Wilhelmshaven
Voslapper Groden Süd
3.6
3.7
2.3
10.3
LUNE DELTA
10.1
6.4
6.5
6.1
6.3
6.2
3.1
3.2
1.2
1.1
10.2
2.1
2.2
6.6
1.3
1.4
1.6
1.5
1.8
1.7
1.9
4.2
4.1
5.2
5.1
9.4
9.3
1.10
1.12
9.1
9.8
1.11
9.5
9.6
9.7
9.2
3.2
8.1
Großenkneten
Metropolpark
8.3
Cuxhaven
Landkreis Cuxhaven
Landkreis Wesermarsch
Landkreis Aurich
Landkreis Leer
Landkreis Ammerland
Landkreis Oldenburg
Landkreis Cloppenburg
Landkreis Osterholz
Landkreis Rotenburg
Landkreis Stade
Landkreis Harburg
Landkreis Heidekreis
Landkreis Verden
Landkreis Steinburg
Landkreis Pinneberg
Oldenburg
Bremen
Wilhelmshaven
Wittmund
Aurich
Moormerland
Westoverledingen
Leer
Rastede
Bad Zwischenahn
Edewecht
Papenburg
Friesoythe
Cloppenburg
Osterholz-Scharmbeck
Rotenburg
Achim
Weyhe
Syke
Verden
Stade
Buxtehude
Neu Wulmstorf
Buchholz i.d.Nordheide
Elmshorn
Quickborn
Pinneberg
Itzehoe
Brunsbüttel
Wedel
Geestland
Nordenham
Varel
Westerstede
Wiefelstede
Ganderkesee
Delmenhorst
Lemwerder
Berne
Ovelgönne
Hude (Oldb)
Ahlhorn
Bösel
Barßel
Saterland
Werlte
Molbergen
Lastrup
Lindern (Oldenburg)
Visbek
Garrel
Sögel
Dörpen
Lathen
Haren (Ems)
Meppen
Lingen (Ems)
Emsland
Nordhümmling
Westerstede
Ihlow
Großefehn
Uplengen
Zetel
Jever
Schortens
Sande
Wangerland
Langeoog
Spiekeroog
Baltrum
Norderney
Dornum
Esens
Wittmund
Holtriem
Hage
Großheide
Aurich
Ihlow
Leer
Westoverledingen
Papenburg
Friesoythe
Cloppenburg
Werlte
Molbergen
Lastrup
Lindern (Oldenburg)
Visbek
Sögel
Garr

3.4 (Externe) Entwicklungsimpulse

Die **Dekarbonisierung von Energieerzeugung** und Verbrauch ist ein langfristig beständiges globales Ziel, das von der EU und Bundesregierung maßgeblich mitgetragen und umgesetzt wird. Die Folge sind über lange Zeiträume tiefgreifende Anpassungsprozesse bei Energieerzeugung und -verbrauch in Wirtschaft und Gesellschaft. Die Dekarbonisierung betrifft auch den Landkreis Wesermarsch und ist dort mit einer eigens entwickelten Dekarbonisierungsstrategie proaktiv aufgegriffen worden, um wirtschaftliche Impulse lokal wirksam werden zu lassen. Insbesondere im Umfeld des Wesertunnels und des abgeschalteten Kernkraftwerks Unterweser sind durch verschiedene Vorhaben aus dem Kontext der erneuerbaren Energien in den nächsten Jahren Entwicklungsimpulse möglich, die weitere Ansiedlungen entlang der Wertschöpfungskette der Energiewirtschaft auslösen können.

Das Projekt **Küstenautobahn A20** eröffnet dem Landkreis Wesermarsch gute Entwicklungschancen entlang der geplanten Trasse. Wegen vieler Verzögerungen im Planungs- und Genehmigungsprozess werden die resultierenden Wachstumsimpulse für den Landkreis Wesermarsch voraussichtlich erst Mitte bis Ende der 2030er Jahre Wirkung entfalten.

Die zusätzlichen, in den nächsten Jahren mit einiger Wahrscheinlichkeit eintretenden Entwicklungsimpulse werden die in der Region ohnehin zu verzeichnende Grundnachfrage nach Gewerbeflächen weiter erhöhen. Die bereits jetzt bestehende Knappheit an allgemein verfügbaren Gewerbeflächen wird damit weiter verschärft. Dies erhöht den Handlungsdruck, im Umfeld des Wesertunnels zeitnah neue Gewerbeflächenangebote zu entwickeln.

4 Gestaltungsoptionen eines nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebietes im Umfeld des Wesertunnels

4.1 Zielgruppenanalyse

Als Ergebnis der Zielgruppenanalyse wird empfohlen, die Zielgruppen für das geplante nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet in Abhängigkeit der Infrastrukturentwicklung im direkten Umfeld in drei Schwerpunkte zu untergliedern. Aufgrund der voraussichtlichen zeitlichen Abfolge des Infrastrukturausbaus ist eine unterschiedliche Adressierung auch über die Realisierung des Gebiets in Bauabschnitten zu unterstützen.

Angesichts des gegenwärtig annähernd erschöpften Gewerbeflächenangebots im Norden des Landkreises Wesermarsch und des noch Zeit in Anspruch nehmenden Infrastrukturausbaus bietet sich für das geplante nachhaltige Gewerbegebiet in der Wesermarsch zunächst eine Positionierung als allgemeines Gewerbegebiet an. So ist für die nächsten Jahre eine Befriedigung der regionalen Gewerbeflächennachfrage aus verschiedenen Branchen, die nicht in den hafennahen Gebieten Nordenhams bedient werden sollte, gewährleistet. Im Zuge des Aufbaus einer Energieinfrastruktur mit den Offshore-Netzanbindungen BalWin4 & LanWin1 und einer Konverterstation am Standort des ehemaligen Kernkraftwerk Unterweser rücken Ansiedlungen aus der Wertschöpfungskette der Erneuerbaren Energien in den Fokus, gegebenenfalls verbunden mit einem

zusätzlichen Bauabschnitt. In Verbindung mit dem Bau der Küstenautobahn ergeben sich – sobald die vollständige Realisierung voranschreitet – weitere Ansiedlungsperspektiven aus dem Bereich straßenbezogene Logistik / autobahnnahes Gewerbe. Auch für diesen Branchenschwerpunkt ist die Entwicklung eines zusätzlichen Bauabschnitts denkbar. Erste Ansiedlungen im Zusammenhang mit den Entwicklungsimpulsen Erneuerbare Energie und Logistik / Autobahn können auch schon aktuell erfolgen und wären zunächst als Teil des Themenbereichs Grundbedarf zu werten. Die Gestaltung des ersten Bauabschnitts sollte diese Optionen berücksichtigen.

Tab. 1. Zielgruppen des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch nach Grundbedarf und möglichen Entwicklungsimpulsen

Sektor	Grundbedarf	Potenzieller Entwicklungsimpuls	
		Wertschöpfungskette der Erneuerbaren Energien	Straßenbezogene Logistik / autobahnnahes Gewerbe
Voraussetzung	▪ Keine – bereits gegeben	▪ Realisierung der Offshore-Netzanbindungen BalWin4 & LanWin1 ▪ Bau einer Konverterstation am ehem. Kernkraftwerk Unterweser ▪ H2 Kernnetz Huntorf-Blexen	▪ Voranschreitende (vollständige) Realisierung der Küstenautobahn A20
Branche	▪ **Gewerbliche Wirtschaft**: produzierendes Gewerbe, Handwerk ▪ **Handel**: Großhandel, KFZ-Handel und -reparatur, Tankstelle ▪ **Verkehr und Logistik**: Speditionen, KEP-Dienste ▪ **Tourismus**-/Freizeitdienstleistungen: In- und Outdoorbranche, z.B. Kartbahnen, Irrgärten oder Padel-Courts ▪ **Dienstleistungen**: Unternehmensdienstleistungen, Sonstige Dienstleistungen	▪ Elektrolyseur ▪ Umspannwerk ▪ Wasserstoff-Tankstelle ▪ Wasserstoffaffine Produktion ▪ Energieintensive Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie (regionale oder auch überregionale Rechenzentren) ▪ Freizeit- und Tourismusdienstleistungen mit hohem Energiebedarf (Spaßbad etc.)	▪ Autohof ▪ Logistik-Großansiedlungen (Projektentwickler) ▪ Logistik-Mehrwertdienste ▪ Pre-Check-in-Area der Seehäfen Wilhelmshaven und Bremerhaven ▪ Hinterland-Hub

Quelle: Ramms, Thilo und Cornelia Ramms: Gewerbeflächenvermarktung an der Wesermündung; regecon Gutachten im Auftrag der Städte Bremerhaven, Langen und Nordenham sowie der Gemeinden Loxstedt und Schiffdorf (Region Wesermündung), Tostedt 2009

Tab. 2. Experteneinschätzungen zu möglichen Zielgruppen des niG

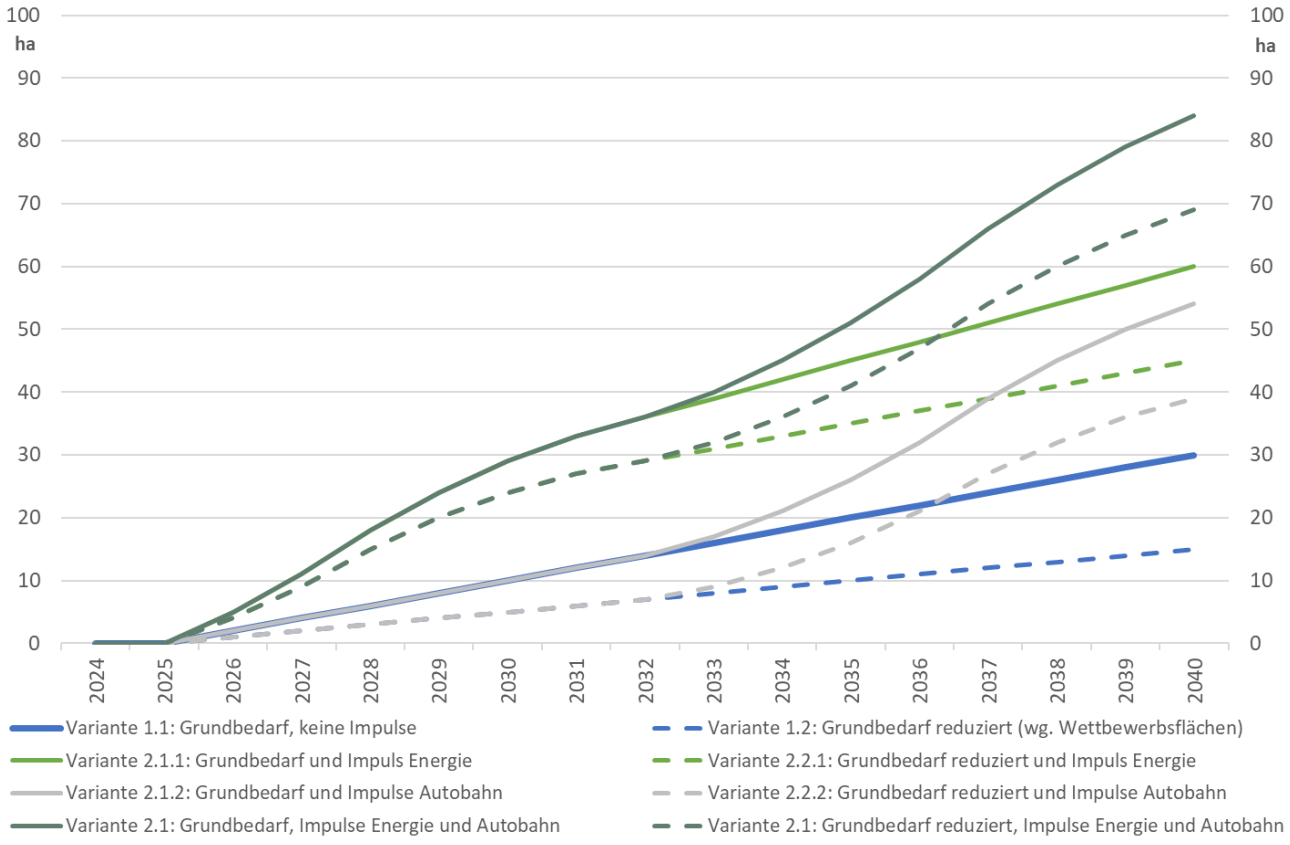
Leitaussagen aus Expertengesprächen zu Zielgruppen für das NIG
„Für die Logistikwirtschaft ist der Standort ohne Autobahn semi-optimal…“ *(P. Kallenbach, Jones Lang Lassalle)*
„Planfeststellungsverfahren für den 3. BA der Küstenautobahn A20 (B437/Schwei – östl. Wesertunnel) ist bisher nicht eingeleitet worden“ *(Autobahn GmbH)*
„Der Tourismus in der Wesermarsch eröffnet Chancen für flächenintensiven Indoor- und Outdoor-Tourismus“ *(W. Seyer, ehem. GF WiFö LK Harburg)*
„Ab 2030 sollen BalWin4 & LanWin1 mit einer Übertragungskapazität von 2 x 2 Gigawatt (GW) einen Onshore-Konverter am ehem. Kernkraftwerk Unterweser versorgen.“ *(T. Biener, Tennet)*
„Es ist die Ansiedlung eines 500 MW-Elektrolyseurs im niG in der Planung ….“ *(Wirtschaftsförderung Wesermarsch)*
„Ein Elektrolyseur mit allen Nebenaggregaten ab 33 kV-Ebene benötigt ca. 10 ha Fläche, aber nur wenige Dauerarbeitsplätze für die Überwachung des laufenden Betriebs. Weiterhin ist ein Umspannwerk auf die Mittelspannungsebene erforderlich (bis zu 10 ha bei 2.000 MW).“ *(D. Wenzel, EWE)*
„In der Stahl- und Eisenproduktion könnten grüner Wasserstoff und elektrifizierte Prozesse die klassischen Kohlehochöfen überflüssig machen“ *(BDEW)*
„Der Wasserstoffbedarf in Nordenham liegt bei etwa 300 MW. Bei einem thermischen Bedarf von weniger als 200° C ist für potenzielle Abnehmer vielfach eine direkte Elektrifizierung von Vorteil.“ *(D. Sichau, Innovationszentrum / INP Nordenham)*
„Die Einbindung der bestehenden Pipeline entlang der Straße Oberdeich nach Nordenham und Huntdorf in das deutsche Wasserstoffkernnetzes sichert die Abnahme des im niG erzeugten Wasserstoffs, garantiert aber auch eine dauerhafte und höhere Verfügbarkeit von Wasserstoff. *(D. Wenzel, EWE)*
„Bei der Konzeption und Entwicklung des NIG ist die Planung der Seestadt Bremerhaven auf der LunePlate unbedingt zu berücksichtigen.“ *(Roger Heidmann, LSA)*
„Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien gehört mittlerweile zum Standard bei der Gestaltung von Gewerbegebieten. Wir betrachten das niG als Ergänzung und nicht als Konkurrenz für das LuneDelta.“ *(Nils Schnorrenberger, BIS Bremerhaven)*
„Gerade im Zusammenhang mit der Energiewende verzeichnen wir Anfragen nach sehr großen zusammenhängenden Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten, bevorzugt in Küstennähe.“ *(O. Krawczyk, Niedersächsischen Wirtschaftsministerium)*
„Grundstücke für Großansiedlungen werden angefragt, die tatsächlichen Ansiedlungen erfolgen dann aber vielfach wegen der besseren Förderbedingungen in Ostdeutschland.“ *(U. Schumacher, Niedersachsenpark GmbH)*

Quelle: regecon auf Basis verschiedener Expertengespräche

4.2 Abschätzung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs im nördlichen Landkreis Wesermarsch

Die vorangegangenen Untersuchungsschritte verdeutlichen einen akuten Engpass an allgemein verfügbaren Gewerbeflächen für unterschiedliche Nutzungen aus der gewerblichen Wirtschaft und verschiedenen Dienstleistungsbereichen. Gleichzeitig ist aus diesen Bereichen auch zukünftig mit einer durchschnittlichen Nachfrage von 3 bis 4 ha Gewerbefläche pro Jahr in Nordenham und Stadland zu rechnen, der gegenwärtig nicht durch entsprechende Angebote in diesem Raum entsprochen werden kann. Bei einer Realisierung des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets Wesermarsch ist aufgrund der Lagegunst davon auszugehen, dass ein großer Teil dieser Flächennachfrage mit einem Umfang von durchschnittlich ca. 2 ha pro Jahr dort wirksam wird. Sollten dagegen zeitgleich weitere wettbewerbsfähige Gewerbeflächen in einem Umkreis von 5 bis 10 km Luftlinie entwickelt werden, ist dagegen mit einer reduzierten Grundnachfrage im niG zu rechnen, durchschnittlich ca. 1 ha pro Jahr.

Abb. 3 Prognose des kumulierten Gewerbeflächenumsatzes im geplanten interkommunalen Gewerbegebiet Wesermarsch durch spezielle Nachfrageimpulse (Variantenvergleich)



Quelle: regecon

Durch die Entwicklungen im Zuge der Dekarbonisierung Deutschlands sind im Umfeld des ehemaligen Kernkraftwerkes Unterweser Projekte der Energiewirtschaft geplant, die im Norden Stadland und im Süden Nordenhams weitere thematisch zusammenhängende Projekte initiieren und in den nächsten Jahren zu einer höheren Flächennachfrage führen können. Bei einer tatsächlichen Realisierung der Energiegroßprojekten wird in der zweiten Hälfte der 2020er Jahre ein

zusätzlicher Flächenumsatz von ca. 20 ha, verteilt über mehrere Jahre, für möglich gehalten. Anschließend wird ein längerfristiger Zusatzumsatz von 1 ha pro Jahr aus den Energieprojekten angenommen.

Auch die geplante Küstenautobahn im Grenzgebiet von Nordenham und Stadland wird bei einer Realisierung erhebliche Nachfrageimpulse auslösen. Basierend auf der aktuellen wirtschaftlichen Struktur des Landkreises Wesermarsch und den erkennbaren Entwicklungspotenzialen wird aufgrund des Autobahnbau ein dauerhaft um 2 ha pro Jahr höherer Gewerbeflächenumsatz erwartet, der um den Fertigstellungszeitraum der Strecke nach einem anfänglichen Anstieg ein maximum von 5 ha pro Jahr erreicht und dann auf 2 ha pro Jahr zurückgeht. Anhand des gegenwärtigen Planungsstandes ist mit dem Bau der Autobahn A20 in diesem Bereich jedoch nicht vor Mitte bis Ende der 2030er Jahre zu rechnen, sodass auch die Nachfrageimpulse erst mittelfristig zu erwarten sind.

In Abb. 3 ist der zeitliche Verlauf der unter den getroffenen Annahmen zu erwartenden Flächennachfrage für das nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet Wesermarsch kumuliert dargestellt. Die Verläufe für den Grundbedarf und die zusätzlichen Nachfrageimpulse bilden dabei Durchschnittswerte ab, die tatsächlich um diese schwanken werden. Sie verdeutlichen die erheblichen Unterschiede der zu erwartenden Flächenbedarf in Abhängigkeit des Eintritts der Entwicklungsimpulse.

5 Zwischenfazit zur Potenzialanalyse

Zusammenfassend scheint es angebracht, das geplante nachhaltige interkommunale Gewerbe im Süden Nordenhams und im Norden Stadlands abschnittsweise zu entwickeln. In einer ersten Ausbaustufe bietet sich eine Fläche von etwa ¼ der geplanten Gesamtgröße von ca. 150 ha Bruttobauland an, also ca. 37,5 ha. Die Lage des ersten Bauabschnitts im Suchraum sollte sich dabei an der Flächenverfügbarkeit orientieren. Parallel zur Entwicklung des ersten Bauabschnitts ist es angesichts der in Niedersachsen knappen Flächenangebote für Großansiedlungen mit Flächenbedarfen im mittleren und oberen zweistelligen Hektarbereich angebracht, im Suchraum die Bauleitplanung für eine entsprechend große zusammenhängende Fläche bis auf die Ebenen der Grundstückssicherung und der Flächennutzungsplanung voranzutreiben, um so im Falle von Ansiedlungsinteressen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan schnell Baurecht schaffen zu können. Größe und Lage der weiteren Bauabschnitte sollten im Vermarktungsverlauf des ersten Bauabschnittes anhand der Grundstücksnachfrage, des Eintritts der Entwicklungsimpulse, der Entwicklung der Wettbewerbssituation sowie der Flächenverfügbarkeit festgelegt werden.

Eine gemeinsame Flächenentwicklung der Stadt Nordenham und der Gemeinde Stadland ist dabei anzuraten, um parallele Flächenentwicklungen mit einem intensiven gegenseitigen Wettbewerb zu vermeiden. Auch eine Realisierung der einzelnen Bauabschnitte unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten erweist sich als vorteilhaft, eine entsprechende Zertifizierung zum Beispiel der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen ist anzustreben.

6 Standortentwicklungskonzept für ein nachhaltiges interkommunales Gewerbegebiet (niG) im Umfeld des Wesertunnels

6.1 Vorbemerkung

Im Rahmen der Potenzialanalyse wurden verschiedene thematische Positionierungsansätze für das geplante nachhaltige und interkommunale Gewerbegebiet im Norden des Landkreises Wesermarch entlang der Trasse der zukünftigen Küstenautobahn A20 betrachtet. Angesichts der Rahmenbedingungen des Vorhabens und des regionalen Bedarfs im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung haben sich die Themen für das Vorhaben als unterschiedlich geeignet erwiesen. Eine Festlegung auf ein Themenfeld erscheint unangebracht.

Nachfolgend wird somit eine Konzeption für das geplante Gewerbeflächenprojekt aufgezeigt, die die vielseitigen Vorstellungen, die mit dem Vorhaben verbunden sind, bestmöglich kombiniert und zu einem kohärenten Gesamtvorhaben zusammenfügt. Die Konzeption kann, muss aber nicht in der beschriebenen Form umgesetzt werden. In Teilen, beispielsweise bezüglich der Lage der zu konkretisierenden Flächen oder der zu beteiligenden Kommunen, bietet sich eine Orientierung an dem faktisch Möglichen an, verbunden mit einer kontinuierlichen Überprüfung der Rahmenbedingungen und einer gegebenenfalls erforderlichen Anpassung der Konzeption.

6.2 Grundkonzeption des Gewerbegebiets

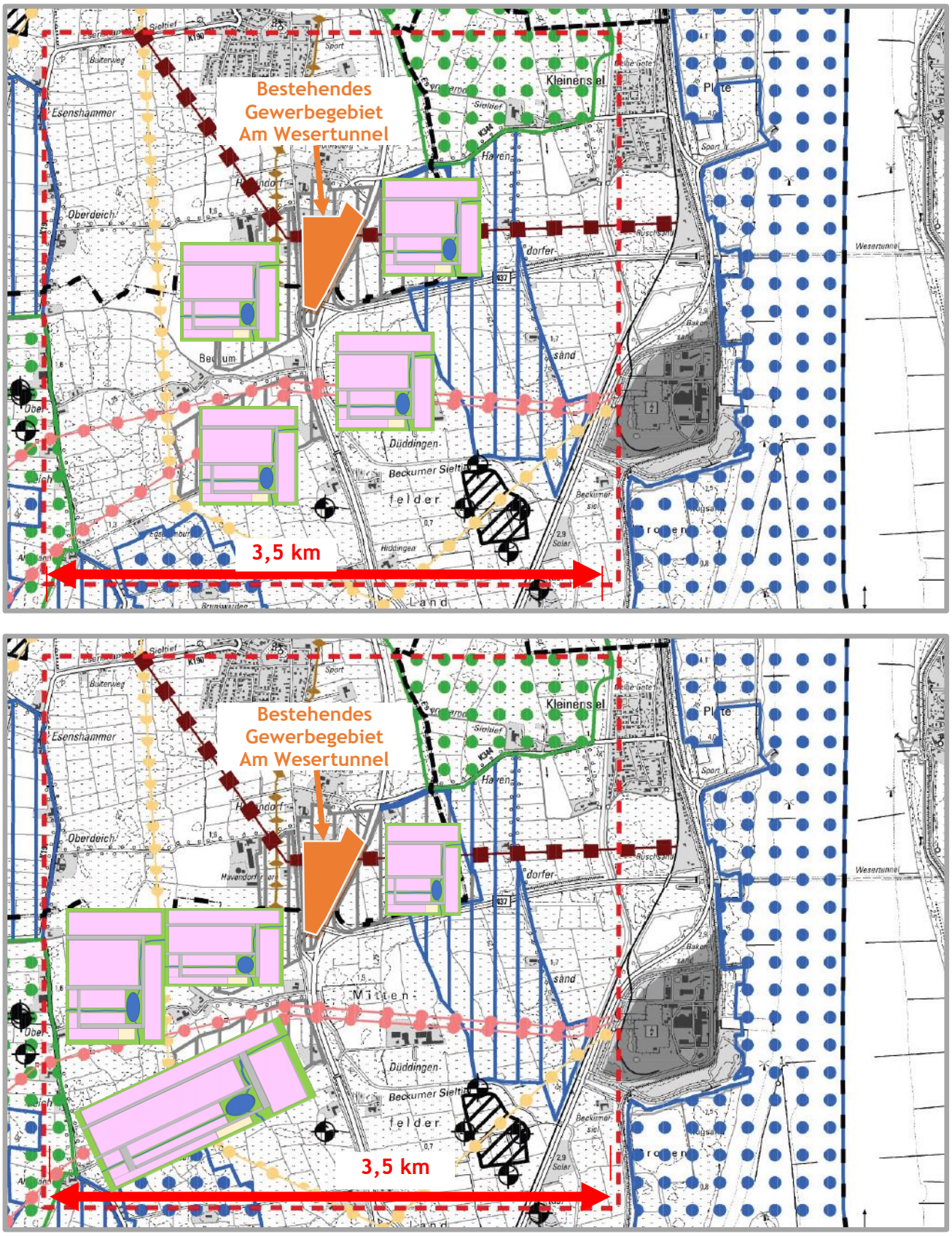
Aus den oben genannten Rahmenbedingungen ergeben sich folgende Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Fläche:

1. Abschnittsweise Entwicklung der gesamten Flächen

Der aus dem Grundumsatz und den Entwicklungsimpulsen resultierende Bedarf an kurzfristig und allgemein verfügbaren Gewerbeflächen liegt in den nächsten 10 Jahren voraussichtlich deutlich unterhalb des insgesamt zur Verfügung stehenden Flächenpotenzials von ca. 150 ha. Diese Rahmenbedingungen machen es nicht notwendig, aktuell die gesamte zur Verfügung stehende Fläche in einem weiterzuentwickeln. Vielmehr bietet sich eine schrittweise Entwicklung ca. 30 bis 40 ha großer Bauabschnitte an, die nicht nur der voraussichtlichen Nachfrageentwicklung Rechnung trägt, sondern auch dem Umstand, dass bisher keine der in Rede stehenden Flächen im Eigentum der beteiligten Gebietskörperschaften bzw. einer Eigen- oder Erschließungsgesellschaft stehen.

Eine konkrete Festlegung auf bestimmte Grundstücke innerhalb des Suchraums ist damit gegenwärtig nicht erforderlich, vielmehr ergibt sich eine Reihenfolge aus der Flächenverfügbarkeit. Letztere sollte auch die Größe der einzelnen Bauabschnitte mit beeinflussen, sich aber grob an der schematisch dargestellten Konzeption einer Baustufe in Abb. 5 auf Seite 16 orientieren. Die bereits im RROP festgesetzten Flächen geben dabei nur einen Orientierungsrahmen vor, der aber nicht einzuhalten, sondern gegebenenfalls später flexibel an die tatsächlichen

Abb. 4 Beispiele des niG mit allen Baustufen (Kleeblatt-Modell, schematische Darstellung)



Quelle: DM&P, regecon

Erfordernisse anzupassen ist. Über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten[3] ergibt sich daraus für das gesamten Gewerbegebiet eine Kleeblattstruktur aus drei bis vier Bauabschnitten unterschiedlicher Größe um den zukünftigen Kreuzungsbereich der A20 mit den Bundesstraßen B212/B437.

2. Zeitnahe Flächensicherung

Die Schaffung von kommunalem Eigentum an den relevanten Grundstücken ist die zentrale Voraussetzung für die Realisierung eines Gewerbegebietes in dem betreffenden Bereich. Neben den Flächen, die im Suchraum für die Gewerbegebietsentwicklung benötigt werden, bietet sich auch ein zeitnaher Ankauf potenzieller Ausgleichs- oder Tauschflächen im Umfeld des Suchraums an. Ausgleichsflächen stehen zwar auch über den Flächenpool des Landkreises Wesermarsch zur Verfügung, die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im näheren Umfeld des eigentlichen Vorhabens ist jedoch für dessen Akzeptanz hilfreich. Ebenso sind Eigentümer von für das Vorhaben bedeutender Flächen häufig eher zu einem Flächentausch als zu einem Verkauf bereit.

3. Definition von Zielgruppen

In Kapitel 4.1 wurden drei Zielgruppen als Adressaten des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets identifiziert. Zur Befriedigung des regionalen Grundbedarfs an Gewerbegrundstücken bietet sich zunächst eine Positionierung als allgemeines Gewerbegebiet an. In Abhängigkeit des eventuellen Infrastrukturausbaus können später Ansiedlungen aus der Wertschöpfungskette der Erneuerbaren Energien und der straßenbezogenen Logistik bzw. des autobahnnahen Gewerbes in den Fokus rücken. Aufgrund der voraussichtlichen zeitlichen Abfolge des Infrastrukturausbaus und der unterschiedlichen Standortanforderungen ist deren Adressierung auch über die Realisierung des Gebiets in Bauabschnitten zu unterstützen.

4. Schrittweise Weiterentwicklung der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung sollte für den Suchraum schnellstmöglich durch die Anpassung der Flächennutzungsplanung vorangetrieben und in Abhängigkeit der Flächenverfügbarkeit für einen ersten Bauabschnitt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes in bindendes Recht überführt werden. Damit wäre sowohl eine Vermarktung von Gewerbegrundstücken als auch deren Bebauung möglich.

Aufgrund des bestehenden Gewerbeflächenangebots in Niedersachsen darüber hinaus empfohlen, in einem Teil des Suchraums für gelegentlich stattfindende Großansiedlungen mit einem Flächenbedarf von 50 ha und mehr die Bauleitplanung bis zur Anpassung der Flächennutzungsplanung und der Grundstückssicherung voranzutreiben. Im Falle von sich konkretisierenden Ansiedlungsinteressen kann so über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan schnell Baurecht geschaffen werden.

[3] In der optimistischsten Vermarktungsvariante ergeben sich mindestens 15 Jahre, in den meisten Fällen jedoch deutlich längere Zeiträume von bis zu 60 Jahren (vgl. dazu Abbildung 26 in Kapitel 4.2.5).

5. Zeitliche Verlauf der Umsetzung von Bauabschnitten

Da aktuell ein akuter Flächenbedarf in den nördlichen Kommunen des Landkreises Wesermarsch herrscht und Nachfrageimpulse im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung der Energieerzeugung und Nutzung in Norddeutschland zu verzeichnen sich, ist die schnellstmögliche Realisierung eines ersten Bauabschnitts des neuen Gewerbestandorts anzustreben. Die zeitliche Abfolge der Realisierung weiterer Bauabschnitte wird bedarfsabhängig entlang der Vermarktungsverläufe der vorhergehenden Bauabschnitte sowie angepasst an den Infrastrukturausbau empfohlen.

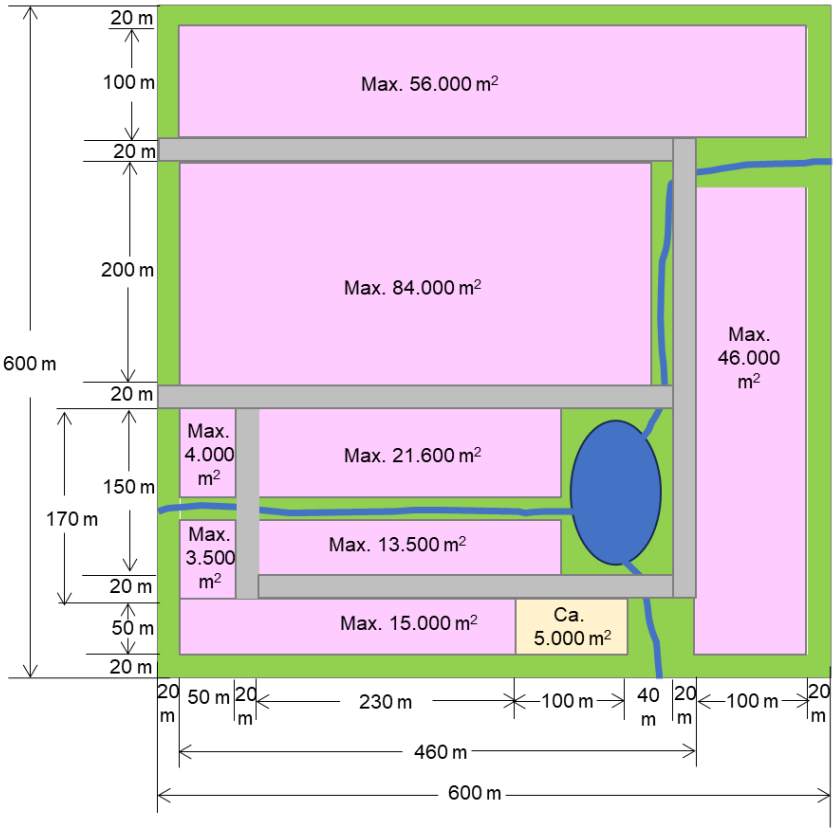
6.3 Innere und äußere Erschließung

Die städtebauliche Entwicklung der einzelnen Bauabschnitte sollte anhand der folgenden Empfehlungen konzipiert werden:

1. Nachhaltige Gestaltung und DGNB-Zertifizierung

Die energiewirtschaftlichen und klimapolitischen Voraussetzungen einerseits, die unter anderem aus dem Tourismus in der Region resultierenden Anforderungen an eine attraktive Gestaltung des geplanten Gewerbegebiets andererseits, sprechen für eine insgesamt nachhaltige Gestaltung und Umsetzung des Vorhabens. Eine Zertifizierung der ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen

Abb. 5 Schematische Gestaltung eines Bauabschnittes des geplanten Gewerbegebietes



Bezeichung	Fläche ha
Gesamtfläche	**36,0**
darunter:	
Grünfläche	7,8
Verkehrsflächen	3,7
Gewerbegrundstücke	24,0
Sozialfläche	0,5

Quelle: regecon

Nachhaltigkeit des Gewerbequartiers beispielsweise durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zum frühestmöglichen Zeitpunkt sollte deshalb ebenfalls angestrebt werden (vgl. Kapitel 2.2). Da für die Zertifizierung sehr konkrete Planungen erforderlich sind, sollte diese ebenfalls nach Bauabschnitten erfolgen.

2. Innere Gestaltung der Bauabschnitte Grundstücksgrößen

Für den empfohlenen ersten Bauabschnitt ergibt sich aus aufgrund der Standortanforderungen der Zielgruppen und den Nachhaltigkeitserfordernissen eine Gliederung des neuen Gewerbequartiers, welche in Abb. 5 schematisch skizziert ist. Es bietet sich an, die reale Erschließungsplanungen anhand dieser Grundkonzeption für die tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche vorzunehmen. Die Konzeption bezieht sich nicht auf eine konkrete Fläche, sondern gibt eine Grundstruktur wieder, die in drei bis vier zeitlich gestaffelt zu entwickelnden Bauabschnitten mit jeweils einer Größe von ca. 30 bis 40 ha, entsprechend etwa eines Viertel des gesamten Suchraums, umgesetzt werden sollte.

6.4 Organisation

Es wird empfohlen, das geplante nachhaltige Gewerbegebiet im Umfeld des Wesertunnels in der folgenden Organisationsform zu realisieren:

1. Realisierung als interkommunales Projekt

Der Suchraum für das neue Gewerbegebiet erstreckt auf die Gemeindegebiete der Stadt Nordenham und der Gemeinde Stadtland und umfasst mit ca. 150 ha eine Fläche, in der der vorgeschlagene erste Bauabschnitt an verschiedenen Stellen je nach Grundstücksverfügbarkeit umgesetzt werden könnte. Es wird empfohlen, das den ersten Bauabschnitt genau wie das ganze Vorhaben als interkommunales Projekt der beiden Kommunen umzusetzen. Darüber hinaus sind weitere Kommunen einzuladen, sich an der Entwicklung des niG zu beteiligen.

2. Festlegung einer Kooperationsform

In der kommunalen Wirtschaftsförderungspraxis haben sich der Zweckverband und die Kapitalgesellschaft als die geeignetsten Kooperationsformen für die komplexe Aufgabe der Realisierung und Vermarktung eines interkommunalen Gewerbegebiets herauskristallisiert und sind geläufigste Varianten. Jede der beiden Kooperationsformen hat ihre speziellen Vor- und Nachteile, sodass eine Entscheidung letztlich im politischen Raum getroffen werden sollte. Als zentral stellt sich aus Sicht der Gutachter jedoch die zumindest teilweise Vorsteuerabzugsfähigkeit der Kosten für bezogene Leistungen einer Erschließungsgesellschaft und die Möglichkeit des Umsatzsteuerausweises beim Gewerbeflächenverkauf heraus. Damit ließen sich die Verkaufspreise der Gewerbegrundstücke im niG auf ein für Gewerbekunden in der Wesermarsch noch vertretbares Niveau senken.

Es wird somit die Ermächtigung einer bestehenden Eigengesellschaft des Landkreises Wesermarsch und/oder seiner Kommunen empfohlen, Grundstücksgeschäfte mit dem Ziel der Erschließung des geplanten Gewerbegebiets tätigen zu können. Alternativ wird die Gründung und

entsprechende Ermächtigung einer neuen Realisierungs- und Vermarktungsgesellschaft für das geplante nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet in der Wesermarsch angeraten. Den an dem Vorhaben interessierten Kommunen des Landkreises Wesermarsch sollte in beiden Fällen die Möglichkeit eröffnet werden, Anteile an der Gesellschaft zu erwerben. Ebenso wäre fallweise zu prüfen, ob weiteren regionalen Akteuren, beispielsweise den regionalen Banken oder Kammern, über den Erwerb von Gesellschaftsanteilen eine Beteiligung an dem Vorhaben ermöglicht werden soll.

3. Regelung der finanziellen Beziehungen: Investitions- und Betriebskosten sowie Erträge

Die empfohlene Realisierung des interkommunalen Gewerbegebiets durch die Gründung einer neuen bzw. die Erweiterung der Befugnisse einer bestehenden Eigengesellschaft des Landkreises Wesermarsch und/oder seiner Mitgliedsgemeinden bietet Möglichkeit, die Gesellschaft mit einem Stammkapitel auszustatten und mit der Berechtigung zu versehen, eigene Kredite für den Grunderwerb aufzunehmen. Über Patronatserklärungen der Gesellschafterkommunen kann eine Eigengesellschaft sogar die günstigen Konditionen der Kommunalkredite nutzen. Die Kosten der Realisierung und der Vermarktung des interkommunalen Gewerbegebiets inklusive der Finanzierungs- und Personalkosten sind aus den Erträgen aus dem Grundstücksverkauf zu finanzieren, sodass sich die Gesellschaft selbst trägt und die kommunalen Haushalte nur einmalig durch den Erwerb von Gesellschaftsanteilen belastet werden. Im Falle dauerhafter Überschüsse der Gesellschaft sollte eine Verteilung gemäß der Gesellschafteranteile erfolgen.

Die Standortkommunen erzielen zudem direkte Einnahmen aus den Gewerbeansiedlungen über die Realsteuern (Grund- und Gewerbesteuereinnahmen). Sie lassen sich in den Kämmereien der Standortkommunen räumlich gut über die Adressen der Steuerpflichtigen abgrenzen. Damit ist exakt bestimmbar, welches Realsteueraufkommen den Gewerbebetrieben in dem interkommunalen Gewerbegebiet zuzurechnen ist. Dieses sollte als laufender Ertrag aus der Gewerbegebietsentwicklung gemäß den Gesellschaftsanteilen auf die Kooperationspartner verteilt werden.[4]

4. Profilierung und Vermarktung

Die Vermarktung orientiert sich letztlich immer an den Zielgruppen. Hierzu sind in Kapitel 4.1 drei Zielgruppen definiert worden, die in Abhängigkeit der Infrastrukturentwicklung im Umfeld des niG adressiert werden sollten. Darüber hinaus sind die einzelnen Zielgruppen über ein professionelles Marketing mit den ihnen in der Planung zugewiesenen Nutzungsinseln gezielt anzusprechen. Hierfür sollten ca. 10 % der Finanzmittel, die kalkulatorisch für die Erschließungskosten aufzuwenden sind, für das Marketing eingeplant und auf einen Vermarktungszeitraum von 10 Jahre verteilt werden. Dabei beanspruchen die ersten fünf Jahre, in denen das Angebot im Markt positioniert wird, einen höheren Mitteleinsatz als die späteren Jahre. Im Rahmen des Flächenverkaufs ist die Aufnahme einer Klausel zur Baubindung innerhalb eines Drei- bis Fünfjahreszeitraums in die Kaufverträge anzuraten.

[4] Die rechtlichen Rahmenbedingungen der Einlage von Realsteuern der Standortgemeinden in die Gesellschaft sind vor der Umsetzung durch Wirtschaftsprüfer zu prüfen.

7 Finanzwirtschaftliche und regionalökonomisch-fiskalische Bewertung des konzipierten Gewerbegebiets im Umfeld des Wesertunnels

7.1 Herstellungskosten und Grundstückspreise

Die Kosten der Entwicklung und Vermarktung eines Bauabschnitts des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der nördlichen Wesermarsch sind in Tab. 3 aufgeführt. Die Kosten sind anhand der schematischen Grundkonzeption aus Kapitel 6.2 über Einheitspreise und Erfahrungswerte aus anderen Gewerbegebieten ermittelt worden.

Die Gesamtkosten der Entwicklung und Vermarktung eines Bauabschnitts des niGs belaufen sich ohne Berücksichtigung der Mehrwertsteuer auf ca. 11,2 Mio. €, die Bruttogesamtkosten auf 13,3 Mio. €. Bei einer Umsetzung des Vorhabens über eine privatrechtliche Realisierungsgesellschaft (Eigengesellschaft der beteiligten Kommunen) kann die diese für eine Umsatzsteuerpflicht optieren, womit im Grundstücksverkauf der Nettopreis zum Tragen kommt.[5] Die Analysen von Fördermöglichkeiten lassen eine Förderquote von mindestens 50 % der förderfähigen Kosten (insb. Planungs- und Erschließungskosten, ca. 6,2 Mio. €) als realistisch erscheinen. Die resultierende, geschätzte Fördersumme (ca. 3,1 Mio. €) reduziert die Projektkosten für die Kooperationspartner bzw. die Erschließungsgesellschaft über den gesamten Entwicklungs- und Vermarktungszeitraum auf ca. 8,8 Mio. €. Diese Summe sollte mindesten durch die Grundstücksverkäufe erlöst werden. Im Fall der Umsatzsteueroptierung resultiert ein durchschnittlicher Grundstückspreis von 36,68 € pro Quadratmeter, für den der Verkäufer die Umsatzsteuer zunächst entrichten muss, um sie später als Vorsteuer geltend zu machen. Bei

Tab. 3. Entwicklungs- und Vermarktungskosten eines Bauabschnittes in der Grundkonzeption

	1. Bauabschnitt (€)
Kosten (auf Basis von Einheitswerten geschätzt)	
Flächenankauf	**2.214.900**
Planungskosten	**500.000**
Innere Erschließung	**3.705.000**
Äußere Erschließung	**500.000**
Oberflächenentwässerung	**250.000**
Ökologischer Ausgleich	**900.000**
Vermarktung	**806.990**
Finanzierungskosten über 15 Jahre	**2.330.184**
Gesamtkosten netto	**11.207.074**
Umsatzsteuer	**2.129.344**
Gesamtkosten brutto	**13.336.418**
Förderung (Eventualposition, geschätzt)	
Förderfähige Kosten (bei Vorsteuerabzugsfähigkeit)	**6.225.817**
Förderung (bei Vorsteuerabzugsfähigkeit, geschätzte	**3.112.908**
Gesamtkosten netto nach Förderung (bei Vorsteuerabzugsfähigkeit)	**8.803.947**
nachrichtlich: *Gesamtkosten brutto nach Förderung* *bei Nichtabzugsfähigkeit der Vorsteuer)*	*9.852.693*

Quelle: regecon

[5] Die Umsatzsteuer für die Herstellung der öffentlichen Infrastruktur, die später an die Kommunen übergeben wird, ist nach vorliegendem Recherchestand nicht abzugsfähig und muss den Nettokosten zuaddiert werden. Die

Verzicht auf die Umsatzsteueroption hat der Käufer dagegen einen Grundstückspreis von 41,05 €/m² zu tragen, ohne dafür die Vorsteuer in Abzug bringen zu können.

7.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die in der Studie vorgenommene finanzwirtschaftliche Betrachtung der Entwicklung und Vermarktung des niG – siehe dazu eine Plan-Finanz- und eine Plan-Ertragsrechnung in Tab. 4 und Tab. 5 im Anhang - geht bewusst von zurückhaltenden Annahmen aus, so zum Beispiel von einem moderaten Vermarktungsverlauf aus, der sich mit durchschnittlich 2,0 ha pro Jahr am Gewerbeflächengrundbedarf der letzten Jahre orientiert. Weiterhin geht das Umsetzungsmodell von einer kostendeckenden Realisierung des niG über eine des kommunale Realisierungsgesellschaft aus, deren Gründung ein öffentliches Investment in das Stammkapital, in Höhe von 500.000 € erfordert. Im Fall der öffentlichen Förderung des Vorhabens in dem angenommenen Umfang und der Bemächtigung der Realisierungsgesellschaft zur Kreditaufnahme können die weiteren Investitionen in den Flächenankauf und die Erschließung des niG aus den eigenen Finanzmitteln der Realisierungsgesellschaft aufgebracht werden. Als Sicherheiten für die Kreditaufnahme stehen die angekauften Flächen zur Verfügung. Die laufenden Kosten der Gesellschaft und der Flächenvermarktung können dann aus dem Grundstücksverkauf finanziert werden, sodass keine weitere Kostenübernahmen durch die kommunale Ebene erforderlich werden.

Im Ergebnis zeigen die Plan-Finanz- und Plan-Ertragsrechnungen, dass die Entwicklung und Vermarktung des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der nördlichen Wesermarsch unter den getroffenen Annahmen ein aus sich heraus annähernd rentables Vorhaben darstellt, bei dem das gezeichnete Kapital des Erschließungsträgers zum Abschluss der Entwicklungs- und Vermarktungsaktivitäten noch zu etwa 90 % vorhanden ist. Das leichte Defizit resultiert aus gegenüber der Kostenaufstellung in Tab. 3 leicht abweichenden Finanzierungskosten in der detaillierten Plan-Ertragsrechnung. Eine leichte Anhebung der Grundstückspreise bei einem erfolgreichen Vermarktungsverlauf könnte bereits einen Überschuss herbeiführen.

7.3 Regionalökonomische und fiskalische Nutzeneffekte des 1. Bauabschnitts des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets Wesermarsch

Bei einer Entwicklung des ersten Bauabschnitts des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch wird unter den getroffenen Annahmen von einem Arbeitsplatzeffekt von 50 geschaffenen bzw. gesicherten Arbeitsplätzen pro Hektar vergebener Gewerbefläche ausgegangen.[6] Auf den 24 ha Nettogewerbeflächen entstehen damit über den Vermarktungszeitraum von voraussichtlich 12 Jahren ca. 1.200 Arbeitsplätze bei den Unternehmen, die

steuerrechtlichen Grundannahmen sind vor einer Realisierung unbedingt durch Verwaltungsjuristen und Steuerfachleute zu prüfen und mit der Kommunalaufsicht abzustimmen.

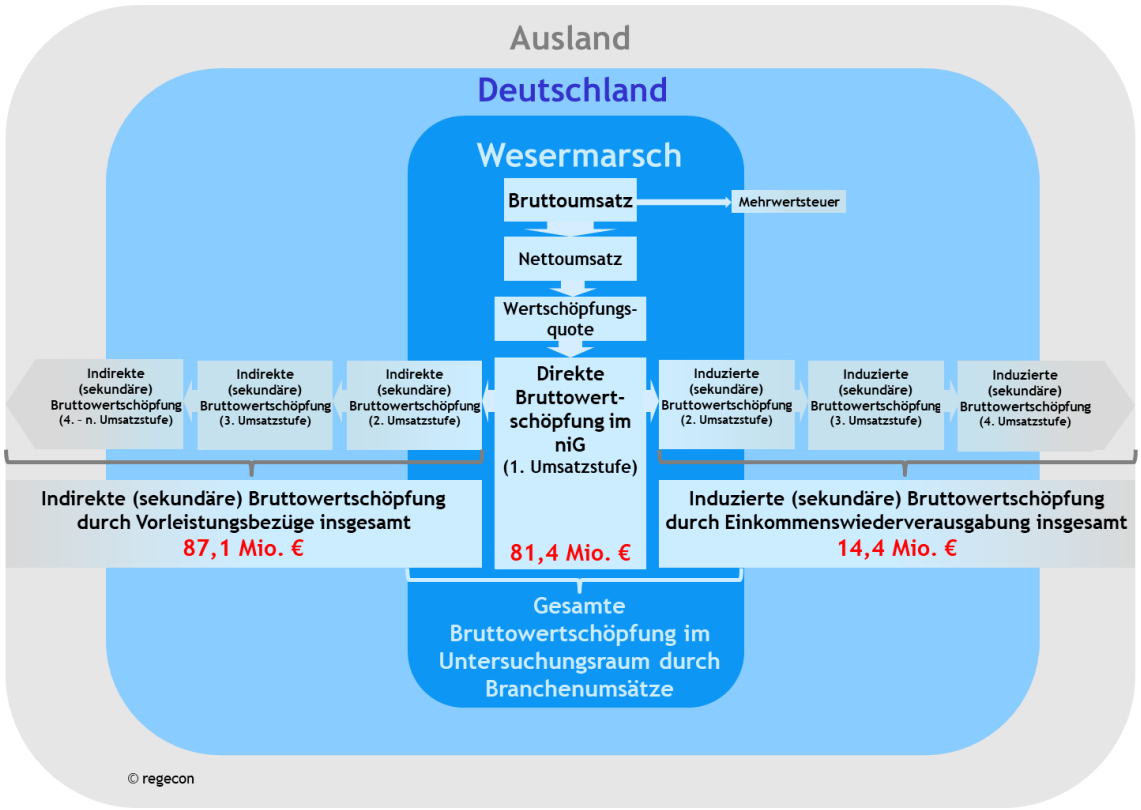
6 Es handelt sich um einen Durchschnittswert, der für Gewerbegebiete ohne thematische Schwerpunktsetzen empirisch gut belegt ist. Vgl. dazu bspw.: Ramms, Thilo und Walter Wehling: Gewerbeflächen an Autobahnkreuzen; BAW.kompakt Nr. 8, Bremen 2006

sich aus anderen Regionen neu ansiedeln oder im Zuge von Expansionen oder Restrukturierungen[7] ihren Sitz innerhalb der Standortgemeinden Nordenham und Stadland verlagern. Hierbei handelt es sich um die direkten (primären) Beschäftigungseffekte.

Die 1.200 Arbeitskräfte erwirtschaften als direkten regionalwirtschaftliche Nutzeneffekten des niG pro Jahr einen Umsatz (Produktionswert) von ca. 171 Mio. €. Dafür beziehen die Unternehmer Vorleistungen (Zulieferungen) mit einem Volumen von ca. 89 Mio. € aus allen anderen Wirtschaftszweigen, von Rohstoffen über Industriegütern bis hin zu den verschiedensten Dienstleistungen. Die Arbeitnehmer erhalten dafür ca. 39 Mio. € als Löhnen und Gehälter.

Über Vorleistungsbezüge der im niG ansässigen Betriebe sowie die Einkommensverausgabung der Arbeitskräfte auf den neuen bzw. gesicherten Arbeitsplätzen wird weltweit etwa noch einmal das 2,25-Fache an Wertschöpfung generiert, insgesamt ca. 101 Mio. €, verbunden mit ca. 1.500 geschaffenen bzw. gesicherten Arbeitsplätzen. Aufgrund der internationalen Verflechtung der Wirtschaft sind sie jedoch nicht nur in der Region, sondern auch im übrigen Deutschland und der Welt zu verorten.

Abb. 6 Direkte, indirekte und induzierte regionalwirtschaftliche Effekte des 1. Bauabschnitts des niGs: Ergebnisse der Input-Output-Rechnung



Quelle: regecon

[7] Da Expansionen oder Restrukturierungen bei fehlenden Flächenangebote vor Ort häufig zu Abwanderungen in andere Kommunen führen, wird auch in diesem Fall von für die Standortkommunen gesicherten Arbeitsplätzen ausgegangen.

Der regionalwirtschaftliche Gesamteffekt des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch beläuft sich damit auf einen Produktionswert bzw. Umsatz in Höhe von 383 Mio. €, eine Wertschöpfung von 183 Mio. € und insgesamt etwa 2.800 Arbeitsplätze, die weltweit geschaffen bzw. gesichert werden.

Über den Ansatz geeigneter Regionalmultiplikatoren lassen sich die Anteile der Sekundäreffekte ermitteln, die auf die Stadt Nordenham und die Gemeinde Stadland sowie die übrigen Wesermarschkommunen entfallen. Dabei handelt es sich um eine sekundäre Wertschöpfung in Höhe von 20 Mio. €, die dort zur Schaffung bzw. Sicherung von 300 Arbeitsplätzen im Landkreis Wesermarsch führt. Die Sekundäreffekte werden voraussichtlich zu etwa 3/5 in den Standortkommunen Nordenham und Stadland zu verorten sein und reduzieren sich steigender Entfernung zum niG. Dabei erzielen Kommunen mit einer höheren Wirtschaftskraft üblicherweise höhere Anteile an den Sekundäreffekten, da die Wahrscheinlichkeit, dort Vorleistungen beziehen oder Konsumausgaben tätigen zu können, größer ist.

Insgesamt werden durch die Entwicklung des ersten Bauabschnitts des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets im Landkreis Wesermarsch eine Wertschöpfung von insgesamt ca. 102 Mio. und eine Zahl von 1.500 Arbeitsplätzen geschaffen oder gesichert (regionaler Gesamteffekt). Die Beschäftigungseffekte werden unter Berücksichtigung der regionalen Pendlerstrukturen voraussichtlich ca. 2.200 Einwohner an den Landkreis Wesermarsch binden, d. h. diese bleiben dort wohnen oder ziehen neu zu.

Über die direkt und indirekt geschaffenen bzw. gesicherten Arbeitsplätze und die daraus resultierenden Einwohnerbindungseffekte erwächst den Kommunen im Landkreis Wesermarsch und der Kreisebene im Zuge der Flächenvermarktung ein kontinuierlich steigender fiskalischer Nutzen, der sich aus den neu entstehenden bzw. gesicherten Steuereinnahmen der Landkreiskommunen[8] und den entsprechend angepassten Zuweisungen im kommunalen Finanzausgleich ergibt. Der fiskalische Nutzen steigt von voraussichtlich etwa 260.000 € im Jahr 2026, wenn unter den hier getroffenen Annahmen die ersten Ansiedlungen im niG erfolgen, bis auf 3,15 Mio. € im Jahr 2037, wenn das Gewerbegebiet vollständig vermarktet ist, an.

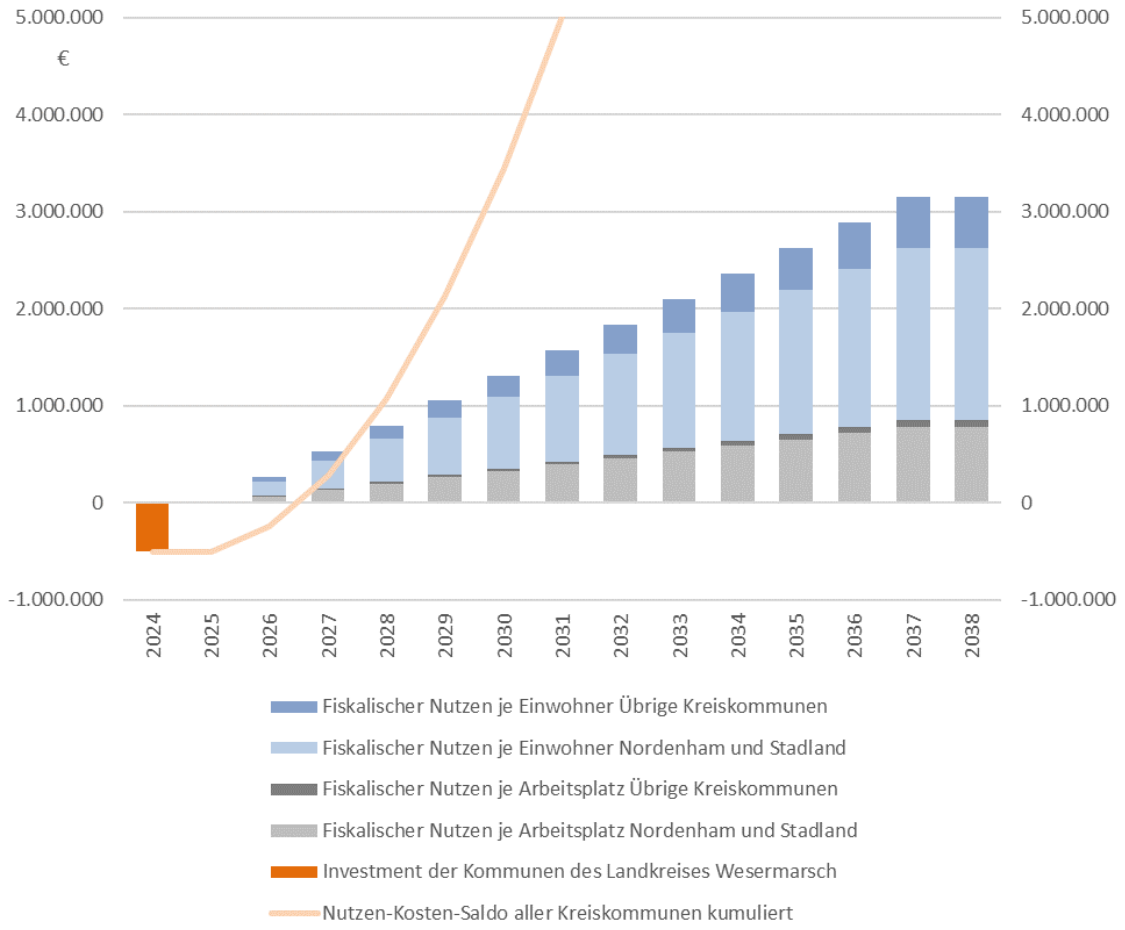
Aus der regionalwirtschaftlich-fiskalischen Perspektive ist in dem vorgeschlagenen Realisierungsmodell des niG unter den getroffenen Annahmen ein öffentliches Investment von 500.000 € zur Gründung der Realisierungsgesellschaft erforderlich. Die Gegenüberstellung des Investments und der jährlichen fiskalischen Nutzeneffekte in Abb. 7 verdeutlicht die sehr frühe Amortisation der eingesetzten kommunalen Mittel unter den hier getroffenen Annahmen zur Organisation der Gewerbegebietsentwicklung und Vermarktung. Vor diesem Hintergrund ist die Umsetzung des Vorhabens zum frühestmöglichen Zeitpunkt anzuraten.

Neben den Standortgemeinden Nordenham und Stadland profitieren auch die übrigen Kommunen des Landkreises Wesermarsch insbesondere über die aus den Einwohnerbindungseffekten erwachsenden fiskalischen Effekte von dem Vorhaben. Durch eine interkommunale Entwicklung des Gewerbegebietes haben sie darüber hinaus die Möglichkeit, über eine Beteiligung an den

[8] Grund- und Gewerbesteuern sowie Gemeindeanteile an der Einkommen- und Umsatzsteuer

Gewerbesteuereinnahmen des niG in stärkerem Maße auch an den arbeitsplatzbezogenen fiskalischen Effekten teilzuhaben.

Abb. 7 Amortisation des öffentlichen Investments in den ersten Bauabschnitt des niGs: Kommunale Investitionen und fiskalischer Nutzen



Quelle: regecon

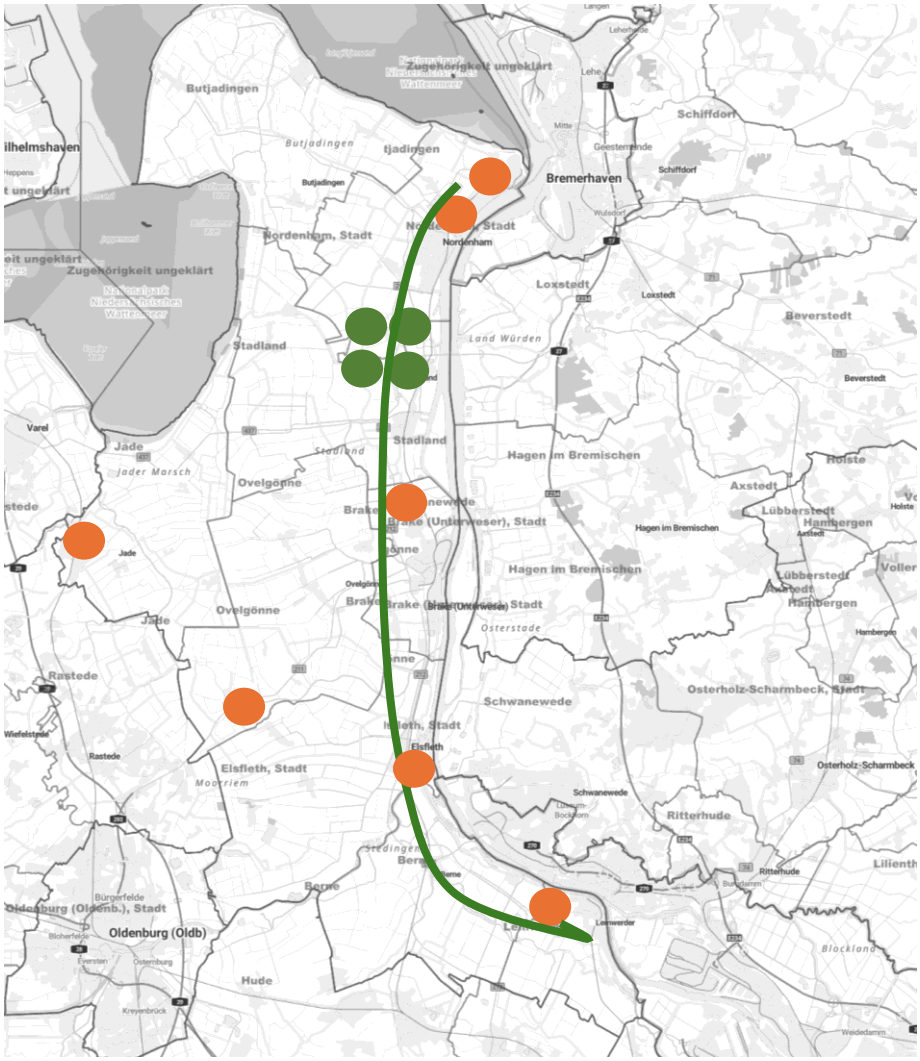
Weiterhin ist zu beachten, dass weitere intangible Nutzeneffekte durch das niG zu erwarten sind. Ein großes, thematisch platziertes und nachhaltig entwickeltes Gewerbegebiet wie das geplante niG wird beispielsweise durch die Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen zu einer weiteren Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und mittelfristig zu einem höheren Wachstumspfad der Region beitragen. Die gesamte Wesermarsch wird davon als Arbeits- und Wohnort, aber auch in der überregionalen Wahrnehmung profitieren. Gerade für den wichtigen Tourismussektor in der Region ist dies ein nicht zu unterschätzender Aspekt.

8 Erweiterung des Suchraums für ein nachhaltiges interkommunales Gewerbegebiet (niG) auf den gesamten Landkreis Wesermarsch

Das vorstehende Standortentwicklungskonzept skizziert ein Gewerbegebiet, das durch Größe, Lage und Struktur von den meisten anderen Gewerbeflächenangeboten im Landkreis Wesermarsch abhebt und überregionale Bedeutung erlangen kann. In der Systematik des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für den Landkreis Wesermarsch aus dem Jahr 2011 ist es als Premiumstandort[9] zu werten. In vier der dort seinerzeit identifizierten sechs Premiumstandorten sind aktuell noch Flächen in der Vermarktung.[10] Sie sind zum großen Teil auf spezielle Nutzergruppen insbesondere aus dem Hafenumfeld oder dem Industriesektor vorgesehen und haben damit eine überregionale Strahlkraft. Auch sie bieten sich für eine intensive überregionale Vermarktung an.

Die neuen und die bestehenden Premiumstandorte zusammengenommen, verfügt der Landkreis Wesermarsch über ein umfangreiches, thematisch und gestalterisch ausdifferenziertes und überregional attraktives Gewerbeflächenangebot, welchem erst durch eine

Abb. 8 Der nachhaltige interkommunale Gewerbepark Wesermarsch als EXPO-Kleeblatt (schematische Darstellung)



Quelle: regecon

[9] Ramms, Thilo: Konzeption für die Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung im Landkreis Wesermarsch; regecon-Gutachten im Auftrag der des Landkreises Wesermarsch und der Wirtschaftsförderung Weser-marsch GmbH, Tostedt 2011

[10] Dabei handelt es sich um den Industriepark Blexen und den Gewerbepark Nord in Nordenham, den Boitwarder Groden in Brake und das Gewerbegebiet Aero Mare in Lemwerder

gemeinsame bundes- und weltweite Vermarktung eine angemessene Beachtung zuteilwerden kann. Dazu wäre eine Bündelung der Vermarktungsaktivitäten für die Premium-Gewerbegebiete im Landkreis Wesermarsch bei einer Institution erforderlich. Die Bildung eines Kooperationsverbundes zur Realisierung des niGs schafft hierfür eine Option.

Die Zusammenführung der Premium-Gewerbeflächenangebote aus verschiedenen Städten und Gemeinden des Landkreises Wesermarsch könnte unter der Dachmarke „Nachhaltiger interkommunaler Gewerbepark Wesermarsch“ in vorgeschlagenen Erschließungs- und Vermarktungsgesellschaft für das niG stattfinden. Die Gesellschaft wäre damit als zentrale Institution für die Entwicklung und Vermarktung sowie den Betrieb der Premium-Gewerbegebiete im Landkreis Wesermarsch zuständig und hätte ein breiteres Flächenportfolio als bei einer Konzentration auf das niG-Angebot. Durch die Ausdifferenzierung des Angebots können diese überregional interessanten Gewerbe- und Industriegebiete aus einer Hand vermarktet und Interessenten damit noch passgenauer hochwertige Standorte angeboten werden. Gleichzeitig können die Städte und Gemeinden weiterhin eigene Gewerbegebiete entwickeln und vermarkten und damit ihre örtlichen Betriebe an den Standort binden. Ein ungewollter kreisinterner Wettbewerb wird um ansässige Unternehmen damit weitgehend vermieden.

9 Zusammenfassung, Fazit und Ausblick

Die vorstehende Untersuchung weist einen Bedarf für ein großflächiges Gewerbegebiet im nördlichen Landkreis Wesermarsch im Umfeld des Wesertunnels nach und empfiehlt dessen abschnittsweise Entwicklung unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitsgesichtspunkten als interkommunales Vorhaben. Dazu wird eine Realisierungsgesellschaft mit möglichst vielen kommunalen Gesellschaftern aus dem Landkreis Wesermarsch angeraten. Die Umsetzung des Vorhabens erweist sich sowohl finanzwirtschaftlich als auch regionalwirtschaftlich-fiskalisch als ein rentables Vorhaben. Für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik ist jedoch eine proaktive und professionale Flächenvermarktung sowie ein aktives Gewerbegebietsmanagement erforderlich.

Vor diesem Hintergrund ist die Realisierung des ersten Bauabschnitts des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets Wesermarsch zum frühestmöglichen Zeitpunkt anzuraten.

Die Weiterentwicklung des Nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch mit einem Standort im Gebiet der Gemeinde Nordenham und Stadland zum Nachhaltigen interkommunalen Gewerbepark Wesermarsch mit mehreren Gewerbestandorten im Gebiet des Landkreises Wesermarsch erweist sich als interessanter Ansatz und wichtiges Element, um das Gewerbeflächenangebot und -management im Kreisgebiet auf die nächste qualitative Ebene zu heben. Dies wird sich voraussichtlich in zusätzlichen hochwertigen Unternehmensansiedlungen in der Wesermarsch niederschlagen.

Quellen

- Danielzyk, Rainer: Interkommunale Gewerbegebiete in Deutschland; Vortrag im Trägerkreis „Allianz für die Fläche“ am 15. Mai 2007 im Interkommunalen Grafschafter Gewerbepark Genend, 2007
- Kahnert, Rainer und Katrin Rudowsky: Interkommunale Gewerbegebiete - Eine Dokumentation von Fallbeispielen; Arbeitsbericht der Akademie für Technikfolgenabschätzung in Baden-Württemberg Nr. 143, Stuttgart 1999
- Landkreis Wesermarsch: Regionales Raumordnungsprogramm 2019 Landkreis Wesermarsch – Zeichnerische Darstellung, Brake 2019
- Queitsch, Peter: Interkommunales Gewerbegebiet; Präsentation zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes auf dem Gebiet der Gemeinde Erndtebrück seit 1997, Stand 2016
- Ramms, Thilo und Walter Wehling: Gewerbeflächen an Autobahnkreuzen; BAW.kompakt Nr. 8, Bremen 2006
- Ramms, Thilo und Cornelia Ramms: Gewerbeflächenvermarktung an der Wesermündung; regecon Gutachten im Auftrag der Städte Bremerhaven, Langen und Nordenham sowie der Gemeinden Loxstedt und Schiffdorf (Region Wesermündung), Tostedt 2009
- Ramms, Thilo: Konzeption für die Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung im Landkreis Wesermarsch; regecon-Gutachten im Auftrag der des Landkreises Wesermarsch und der Wirtschaftsförderung Weser-marsch GmbH, Tostedt 2011

Anhang

Tab. 4. Plan-Finanzrechnung

	Jahr 1 2024	Jahr 2 2025	Jahr 3 2026	Jahr 4 2027	Jahr 5 2028	Jahr 6 2029	Jahr 7 2030	Jahr 8 2031	Jahr 9 2032	Jahr 10 2033	Jahr 11 2034	Jahr 12 2035	Jahr 13 2036	Jahr 14 2037	Jahr 15 2038	Jahr 16 2039	Jahr 17 2040
Anfangsbestand Kasse / Kontokorrent	**0**	**7.857.440**	**3.912.313**	**148.375**	**176.261**	**204.148**	**232.034**	**259.921**	**287.808**	**315.694**	**343.581**	**371.468**	**399.354**	**427.241**	**455.818**	**455.818**	**455.818**
Kasse / Kontokorrent	0	7.857.440	3.912.313	148.375	176.261	204.148	232.034	259.921	287.808	315.694	343.581	371.468	399.354	427.241	455.818	455.818	455.818
Sonstige Konten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebliche Einzahlungen	**0**	**0**	**872.984**	**872.984**	**872.984**	**872.984**	**872.984**	**872.984**	**872.984**	**872.984**	**872.984**	**872.984**	**872.984**	**872.984**	**0**	**0**	**0**
aus Umsatz (Gewerbeflächenverkauf; netto)	0	0	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	0	0	0
aus sonstigen betriebliche Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
aus Steuern (Umsatzsteuer)	0	0	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	0	0	0
Betriebliche Auszahlungen	**1.857.536**	**3.748.469**	**4.366.686**	**123.170**	**123.170**	**123.170**	**123.170**	**123.170**	**123.170**	**123.170**	**123.170**	**123.170**	**123.170**	**123.170**	**0**	**0**	**0**
Löhne, Gehälter	58.333	58.333	58.333	58.333	58.333	58.333	58.333	58.333	58.333	58.333	58.333	58.333	58.333	58.333	0	0	0
Sozialabgaben	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	11.667	0	0	0
Materialeinkauf	1.457.450	3.046.470	3.565.980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Raumkosten (inkl. Nebenkosten und Strom)	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	0	0	0
Versicherungen, Beiträge	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	0	0	0
Reparaturen, Instandhaltung	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0	0	0
Kraftfahrzeugkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reise- und Werbekosten	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	0	0	0
Kosten der Warenabgabe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rechts- und Beratungskosten	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	0	0	0
Sonstige Kosten	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	0	0	0
Steuern (insb. Vorsteuerzahlungen)	285.086	586.999	685.706	8.170	8.170	8.170	8.170	8.170	8.170	8.170	8.170	8.170	8.170	8.170	0	0	0
Saldo betriebliche Zahlungen	**-1.857.536**	**-3.748.469**	**-3.493.702**	**749.814**	**749.814**	**749.814**	**749.814**	**749.814**	**749.814**	**749.814**	**749.814**	**749.814**	**749.814**	**749.814**	**0**	**0**	**0**
Einzahlungen aus Zinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige neutrale Einzahlungen (Förderung, Vorsteuererstattungen)	3.302.965	391.333	457.137	5.447	5.447	5.447	5.447	5.447	5.447	5.447	5.447	5.447	5.447	5.447	0	0	0
Sonstige neutrale Auszahlungen	0	0	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	139.384	0	0	0
Saldo neutrale Zahlungen	**3.302.965**	**391.333**	**317.753**	**-133.937**	**-133.937**	**-133.937**	**-133.937**	**-133.937**	**-133.937**	**-133.937**	**-133.937**	**-133.937**	**-133.937**	**-133.937**	**0**	**0**	**0**
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen für Investitionnen in das Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Zahlungen Investitionsbereich	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Darlehensaufnahmen	6.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitaldienst (Zinsen)	587.990	587.990	587.990	587.990	587.990	587.990	587.990	587.990	587.990	587.990	587.990	587.990	587.990	587.299	0	0	0
Zinsen Hypothekendarlehen	221.661	208.631	195.139	181.166	166.697	151.713	136.195	120.127	103.486	86.254	68.408	49.929	30.791	10.974	0	0	0
Tilgung Hypothekendarlehen	366.330	379.359	392.851	406.824	421.293	436.278	451.795	467.863	484.504	501.736	519.582	538.061	557.199	576.326			
Zinsen Kontokorrent (10 % p.a.)																	
Saldo Zahlungen Finanzierungsbereic	**5.912.010**	**-587.990**	**-587.990**	**-587.990**	**-587.990**	**-587.990**	**-587.990**	**-587.990**	**-587.990**	**-587.990**	**-587.990**	**-587.990**	**-587.990**	**-587.299**	**0**	**0**	**0**
Einlagen (insb. Eigenkapital)	500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Einlagen / Entnahmen	**500.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Endbestand Kasse / Kontokorrent	**7.857.440**	**3.912.313**	**148.375**	**176.261**	**204.148**	**232.034**	**259.921**	**287.808**	**315.694**	**343.581**	**371.468**	**399.354**	**427.241**	**455.818**	**455.818**	**455.818**	**455.818**

Quelle: regecon

Tab. 5. Plan-Ertragsrechnung

	Jahr 1 2024	Jahr 2 2025	Jahr 3 2026	Jahr 4 2027	Jahr 5 2028	Jahr 6 2029	Jahr 7 2030	Jahr 8 2031	Jahr 9 2032	Jahr 10 2033	Jahr 11 2034	Jahr 12 2035	Jahr 13 2036	Jahr 14 2037	Jahr 15 2038	Jahr 16 2039	Jahr 17 2040
									Plan-Werte								
Erträge																	
aus Umsatz (Gewerbeflächenverkauf; netto)	0	0	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	733.600	0	0	0
Vorratsänderungen	1.457.450	3.046.470	2.893.488	-672.492	-672.492	-672.492	-672.492	-672.492	-672.492	-672.492	-672.492	-672.492	-672.492	-672.492	0	0	0
Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtleistung	**1.457.450**	**3.046.470**	**3.627.088**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**0**	**0**	**0**
Material-/ Wareneinsatz	1.457.450	3.046.470	3.565.980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rohertrag	**0**	**0**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**0**	**0**	**0**
Sonstige betriebliche Erlöse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betrieblicher Rohertrag	**0**	**0**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**61.108**	**0**	**0**	**0**
Kosten																	
Personalkosten (AG brutto)	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	0	0	0
Raumkosten (inkl. Nebenkosten und Strom)	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000			
Betriebliche Steuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versicherungen, Beiträge	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	0	0	0
Kraftfahrzeugkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reise- und Werbekosten	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparaturen, Instandhaltung	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000			
Leasinggebühren																	
Sonstige Kosten	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	0	0	0
Gesamtkosten	**115.000**	**115.000**	**115.000**	**115.000**	**115.000**	**115.000**	**115.000**	**115.000**	**115.000**	**115.000**	**115.000**	**115.000**	**115.000**	**115.000**	**0**	**0**	**0**
Betriebsergebnis	**-115.000**	**-115.000**	**-53.892**	**-53.892**	**-53.892**	**-53.892**	**-53.892**	**-53.892**	**-53.892**	**-53.892**	**-53.892**	**-53.892**	**-53.892**	**-53.892**	**0**	**0**	**0**
Zinsaufwand	-221.661	-208.631	-195.139	-181.166	-166.697	-151.713	-136.195	-120.127	-103.486	-86.254	-68.408	-49.929	-30.791	-10.974	0	0	0
Sonstiger neutraler Aufwand	-95.029	-195.666	-228.569	-2.723	-2.723	-2.723	-2.723	-2.723	-2.723	-2.723	-2.723	-2.723	-2.723	-2.723	0	0	0
Neutraler Aufwand	**-316.689**	**-404.298**	**-423.707**	**-183.889**	**-169.420**	**-154.436**	**-138.919**	**-122.850**	**-106.209**	**-88.977**	**-71.132**	**-52.652**	**-33.515**	**-13.697**	**0**	**0**	**0**
Zinserträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige neutrale Erträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verrechnete kalkulatorische Kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neutraler Ertrag	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ergebnis vor Steuern	**-431.689**	**-519.298**	**-477.599**	**-237.781**	**-223.312**	**-208.328**	**-192.810**	**-176.742**	**-160.101**	**-142.869**	**-125.023**	**-106.544**	**-87.406**	**-67.589**	**0**	**0**	**0**
Steuern von Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorläufiges Ergebnis	**-431.689**	**-519.298**	**-477.599**	**-237.781**	**-223.312**	**-208.328**	**-192.810**	**-176.742**	**-160.101**	**-142.869**	**-125.023**	**-106.544**	**-87.406**	**-67.589**	**0**	**0**	**0**
Nachrichtlich:																	
Eigenkapital und Rückstellungen	**3.181.219**	**2.661.921**	**2.184.322**	**1.946.541**	**1.723.229**	**1.514.902**	**1.322.091**	**1.145.350**	**985.249**	**842.380**	**717.356**	**610.813**	**523.407**	**455.818**	**455.818**	**455.818**	**455.818**

Quelle: regecon